

Bauleitplanung

**Bebauungsplan mit örtlichen  
Bauvorschriften  
Südstadt Konversion Teil 4:  
"Mark-Twain-Village West und  
Mark-Twain-Village Süd"**

05.03.06

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Städtebauliche Begründung

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>8</b>
1.1	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	8
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	8
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	11
1.4	Planverfahren .....	13
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b> .....	<b>13</b>
2.1	Einheitlicher Regionalplan.....	13
2.2	Flächennutzungsplan.....	14
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015).....	15
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO) .....	16
3.3	Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt .....	17
3.4	Programm Nationale Projekte des Städtebaus.....	18
<b>4</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b> .....	<b>19</b>
4.1	Siedlungsstrukturkonzept .....	19
4.2	Freiflächenstrukturkonzept.....	19
4.3	Verkehrsentwicklungsplan (VEP) .....	19
4.4	Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept zur Konversionsfläche Südstadt.....	20
4.5	Baugrund .....	20
4.6	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 .....	20
4.7	Wirtschaftsflächenkonzept.....	21
4.8	Nahversorgungskonzept für Heidelberg .....	21
4.9	Klima .....	22
4.10	Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt.....	22
<b>5</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>23</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse .....	23
5.2	Nutzung und baulicher Bestand .....	23
5.3	Erschließung .....	24
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr .....	24
5.3.2	Rad- und Fußverkehr .....	25
5.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	26

5.3.4	Stellplätze.....	27
5.4	Freiflächen.....	27
5.5	Ver- und Entsorgung.....	28
5.5.1	Strom.....	28
5.5.2	Fernwärme.....	29
5.5.3	Wasser.....	29
5.5.4	Abwasser.....	29
5.5.5	Straßen.....	30
5.5.6	Telekommunikationsleitungen.....	31
5.5.7	Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben .....	31
5.6	Denkmalschutz .....	31
5.6.1	Bauliches Kulturdenkmal .....	31
5.6.2	Archäologisches Kulturdenkmal.....	32
5.7	Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen .....	33
5.7.1	Altlasten, Abfallflächen, Grundwasser .....	33
5.7.2	Kampfmittel .....	33
5.7.3	Vorhandene Auffüllflächen .....	34
5.8	Schutzgebiete Hochwasser und Störfallbetriebe .....	35
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption.....</b>	<b>35</b>
6.1	Städtebauliche Konzeption.....	35
6.2	Wohnungspolitisches Konzept.....	36
6.3	Handlungsprogramm Wohnen Heidelberg.....	36
6.4	Mehrfachbeauftragung .....	37
6.5	Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe .....	39
6.5.1	Erschließungskonzept MIV.....	45
6.5.2	Rad- und Fußverkehr .....	46
6.5.3	Öffentlicher Personenverkehr .....	46
6.5.4	Stellplätze.....	46
6.5.5	Mobilitätsstationen.....	47
6.6	Grünflächen- und Freiflächen .....	47
6.6.1	Kinderspielplätze.....	48
6.6.2	Bäume .....	48
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange.....</b>	<b>49</b>
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	49

7.1.1	Immissionen / Lärm.....	49
<b>8</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>50</b>
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	50
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	50
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	52
8.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....	55
8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	56
8.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	57
8.1.6	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	58
8.1.7	Versorgungsflächen.....	59
8.1.8	Private Grünflächen .....	59
8.1.9	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	59
8.1.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	61
8.1.11	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden.....	62
8.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	62
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.....	65
8.2	Nachrichtliche Übernahme .....	69
8.3	Hinweise .....	70
8.3.1	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden.....	70
8.3.2	Bodenschutz .....	70
8.3.3	Grundwasser .....	71
8.3.4	Energie .....	71
8.3.5	Artenschutz.....	72
8.3.6	Wohnungspolitisches Konzept .....	72
8.3.7	Glascontainer .....	72
8.3.8	Bestehende Bebauungspläne.....	72
8.3.9	Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg .....	73
8.4	Örtliche Bauvorschriften.....	73
8.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	73
8.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen .....	74

8.4.3	Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe .....	75
8.4.4	Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade.....	75
8.4.5	Freistehende Werbeanlagen.....	76
8.4.6	Großflächige Werbung .....	76
8.4.7	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen .....	77
8.4.8	Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen.....	78
<b>9</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>80</b>
<b>10</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>80</b>
10.1	Aufstellungsbeschluss .....	80
10.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	81
10.2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB .....	81
10.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB .....	89
10.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden .....	131
10.3.1	Auslegung - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB .....	131
10.3.2	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB .....	136
10.4	Satzungsbeschluss .....	155
<b>11</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>155</b>
11.1	Grundbesitzverhältnisse.....	155
11.2	Kosten.....	155
<b>12</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>155</b>
<b>13</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>155</b>
<b>14</b>	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>156</b>
<b>15</b>	<b>Beschreibung der Planung.....</b>	<b>158</b>
15.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	158
15.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	159
15.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	160
<b>16</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>161</b>
16.1	Rechtsgrundlagen .....	161
16.2	Planungsvorgaben aus Landes- und Regionalplanung.....	163
16.3	Flächennutzungsplan Stadt Heidelberg 2015/2020 .....	163
16.4	Landschaftsplan .....	164
16.5	Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht .....	164
16.5.1	Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 22-30 BNatSchG.....	164
16.5.2	Schutzgebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Gemäß §§ 31-36	

	BNatSchG).....	164
16.6	Weitere Schutzgebiete, Satzungen und planungsrelevante Informationen ....	164
16.6.1	Wasserschutzgebiete.....	164
16.6.2	Denkmalschutz / Kulturdenkmäler .....	165
16.6.3	Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg .....	167
16.6.4	Planungshinweise und -ziele aus informellen Planungen der Stadt Heidelberg .....	167
16.7	Städtische Fachplanungen und Gutachten.....	167
16.7.1	Lärmaktionsplan Heidelberg .....	167
16.7.2	Energiekonzeption Stadt Heidelberg 2010.....	168
16.7.3	Energiekonzept Konversion 2016.....	168
16.7.4	Masterplan 100 % Klimaschutz.....	168
16.7.5	Stadtklimagutachten Heidelberg 2015 .....	170
16.8	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg .....	171
16.8.1	Artenschutzplan (2012) .....	172
<b>17</b>	<b>Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....</b>	<b>173</b>
17.1	Beschreibung der Vorgehensweise/ des Untersuchungsrahmens .....	173
17.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens .....	173
<b>18</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes .....</b>	<b>174</b>
18.1	Schutzgut Boden .....	174
18.2	Schutzgut Wasser .....	177
18.2.1	Oberflächengewässer / Fließgewässer.....	177
18.2.2	Grundwasser .....	178
18.3	Schutzgut Klima / Luft.....	178
18.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	179
18.4.1	Biotop- und Nutzungstypen.....	179
18.4.2	Fauna.....	181
18.4.3	Sonstige Untersuchungen (FFH etc.) .....	190
18.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	190
18.6	Schutzgut Mensch und Erholung.....	191
18.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	191
18.7.1	Denkmalschutz.....	191
18.7.2	Öffentliche Grünflächen .....	192
18.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	192
<b>19</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>194</b>

19.1	Status-Quo-Prognose (Nullvariante) .....	194
19.2	Alternativen.....	195
<b>20</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkung des Planungsvorhabens .....</b>	<b>196</b>
20.1.1	Auswirkung auf das Schutzgut Boden.....	196
20.2	Auswirkung auf das Schutzgut Wasser .....	198
20.3	Auswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft.....	199
20.4	Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	199
20.5	Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild .....	204
20.6	Auswirkung auf das Schutzgut Mensch / Erholung.....	205
20.7	Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	212
20.8	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	212
20.8.1	Technischer Umweltschutz (Abfall / Abwasser).....	212
20.8.2	Energie .....	212
<b>21</b>	<b>Umweltfachliche/ Landespflegerische Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet .....</b>	<b>213</b>
<b>22</b>	<b>Maßnahmen .....</b>	<b>214</b>
22.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen .....	215
22.2	Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen... ..	217
22.2.1	Pflanzung und Erhaltung von Bäumen.....	217
<b>23</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>219</b>
23.1	Festsetzungen.....	219
23.2	Gehölzarten – Auswahlliste (nicht abschließend) .....	219
Zusätzliche Angaben .....		222
23.3	Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	222
23.4	Monitoring .....	222
<b>24</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>223</b>
<b>25</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>227</b>
<b>26</b>	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>228</b>

## **Teil A**

### **Städtebauliche Begründung**

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

##### **1.1 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Der Bebauungsplan besteht aus den beiden Teilflächen: „Mark-Twain-Village West“ (MTV-West) und „Mark-Twain-Village – Süd“ (MTV-Süd). Zusätzlich wird in den Teilbereich MTV-Süd die Fläche südlich der Stallungen des Bebauungsplanes Campbell Barracks aufgenommen, da dort Änderungen erforderlich sind. Daher ist die Fläche nun nicht mehr im Teilbereich Campbell Barracks, sondern Mark-Twain-Village Süd.

Die rund 1,6 ha großen Teilfläche MTV-West besteht aus zwei Teilflächen westlich und östlich der John-Zenger-Straße. Westlich der John-Zenger-Straße standen die Gebäude eines ehemaligen Kindergartens, eines Verwaltungsbaus und auf den südlich der Eleonore-Sterling-Straße gelegenen Flächen ehemalige Werkhallen, die teilweise für Büronutzungen umgebaut wurden. Der Geltungsbereich der Teilfläche MTV-West wird im Westen begrenzt durch den ehemaligen Bahndamm mit dem heutigen Rad- und Fußweg und der Verlängerung der Roebingstraße beziehungsweise den Park im Osten, sowie im Norden teilweise durch die Eleonore-Sterling - und im Süden durch die Emil-Gumbel-Straße beziehungsweise dem geplanten Parkhaus auf den Campbell Barracks.

Auf der rund 2,6 ha großen Teilfläche MTV-Süd standen vier in U-Form angeordnete viergeschossige Wohngebäude sowie östlich davon ein eingeschossiger Gebäudekomplex, das zuletzt von der US-Armee als Bibliothek genutzt wurde. Der Geltungsbereich der Teilfläche MTV-Süd wird im Westen begrenzt durch die Straße „Am Bosseldorn“, im Norden durch die Billie-Holiday-Straße und die Grenze zwischen den ehemaligen Campbell Barracks und der Wohngebietsfläche der US-Armee am Sickingenplatz, im Osten durch das bestehende mehrgeschossige Wohngebäude an der Römerstraße und im Süden durch die Sickingenstraße.

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

Die Südstadt gehörte zum Zeitpunkt des Abzuges der US-Armee mit rund 4.500 Einwohnern zu den bevölkerungskleinsten Stadtteilen in Heidelberg. Innerhalb des Stadtgebietes grenzt die Südstadt im Norden an den Stadtteil Weststadt und im Süden an den Stadtteil Rohrbach. Nach Osten ist der Siedlungsbereich durch den Odenwald begrenzt. Im Westen bildet die Bahnlinie die Grenze der bebauten Flächen der Südstadt. Der Stadtteil besitzt aufgrund der Siedlungsgeschichte und seiner Größe bisher kein Stadtteilzentrum. Mit der Umsetzung der Konversionsplanungen soll im Bereich der Rheinstraße / Römerstraße ein solches entwickelt werden.



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

Das unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitete Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes und stellt die Grundlage für weitere Planungen dar. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen. Konzeptionell sind die Flächen für MTV-West und MTV-Süd als Wohnbauflächen vorgesehen. Die ehemalige Bibliothek am Sickingenplatz sowie der Kindergarten in MTV-West sollen in dem Konzept durch eine soziale/kulturelle Einrichtung nachgenutzt werden.

Der auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes weiter durchgearbeitete Masterplan Südstadt wurde am 10.04.2014 vom Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um Teile des Bestandes möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nach- und umnutzen zu können und weiterführende Planungsschritte für die Neuordnung der Flächen durchzuführen.

Bestandteil des Masterplans Südstadt ist das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsfläche Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversionsfläche Südstadt in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden. Das wohnungspolitische Konzept quantifiziert den Anteil der Wohnungseinheiten in den unterschiedlichen Preissegmenten, um eine sozial ausgewogene Entwicklung auf der Konversionsfläche Südstadt zu ermöglichen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem preisgünstigen Wohnungsangebot zu erreichen. Die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co.KG haben sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Hierzu gehören auch die Teilbereiche MTV-Süd und MTV-West.

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. In einem Wettbewerbsverfahren wurde ein Gesamtkonzept unter dem Titel „Der andere Park“ entwickelt werden, das die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Aus der ersten Stufe des Wettbewerbs in Form eines Ideenwettbewerbs haben sieben Büros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ihr Entwürfe konkretisiert. Mit den ersten beiden Preisträgern wurden Vergabegespräche geführt. Der erste Preisträger (Studio Vulkan) erhielt den Zuschlag zur Umsetzung seines Entwurfs. Die Fläche MTV-West grenzt im Osten unmittelbar an die Wettbewerbsfläche der Parkerweiterungsfläche des ehemaligen Check-Points an.

Für die beiden Teilbereiche MTV-Süd und MTV-West wurde im Winter/Frühjahr 2017/2018 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Fünf Büros haben sich an dem Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Wettbewerbe (RPW

2013) beteiligt. Das übergeordnete Ziel der Mehrfachbeauftragung war, für die beiden Teilbereiche ein städtebauliches Konzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht. Der Gemeinderat ist der Empfehlung der Wettbewerbsjury gefolgt, für den Teilbereich MTV-West die Arbeit des Büros Till Schweitzer und für den Teilbereich MTV-Süd die Arbeit des Tübinger Büros Hähnig – Gemmeke mit ihren jeweiligen unterschiedlichen Konzepten zur Weiterbearbeitung zu beauftragen. Die überarbeiteten Entwürfe bilden die städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplanentwurf. Zwischen der Billie-Holiday-Straße und der Teilfläche MTV-Süd liegenden rund 0,6 ha großen Gewerbefläche wurden zwei Bestandsgebäude saniert, anstelle der ursprünglichen Planungsabsicht (ehemals Bebauungsplan Campbell Barracks), die Fläche komplett neu zu bebauen. Die restlichen Gebäude dieser Fläche wurden wie geplant abgerissen. Die Fläche wird mit dem ursprünglichen Nutzungszweck eines eingeschränkten Gewerbegebietes in den Teilbereich MTV-Süd aufgenommen. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der Konversion der ehemaligen militärisch genutzten Fläche wird eine bereits überformte Fläche für eine zivile Nachnutzung in Anspruch genommen. Die Ausweisung notwendiger Siedlungsflächen in den Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

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

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

### 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb drei rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Straßen- und Baufluchtenplan „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“, Rechtskraft vom 06.04.1950
- Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“, Rechtskraft 23.09.1966
- Bebauungsplan „Sickingenstraße“, Rechtskraft vom 13.06.1969

Die Flächen des Straßen- und Baufluchtenplanes „Im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße“ und der Bebauungspläne „Sickingenstraße“ und „Bosseldorn, Teil II“, die durch Flächen des Bebauungsplanentwurfs MTV-Süd überlagert werden, werden durch diesen geändert und ersetzt. Die aus dem Straßen- und Baufluchtenplan sowie den Bebauungsplänen abgeleiteten Rechte werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rechtskraft aufgehoben.

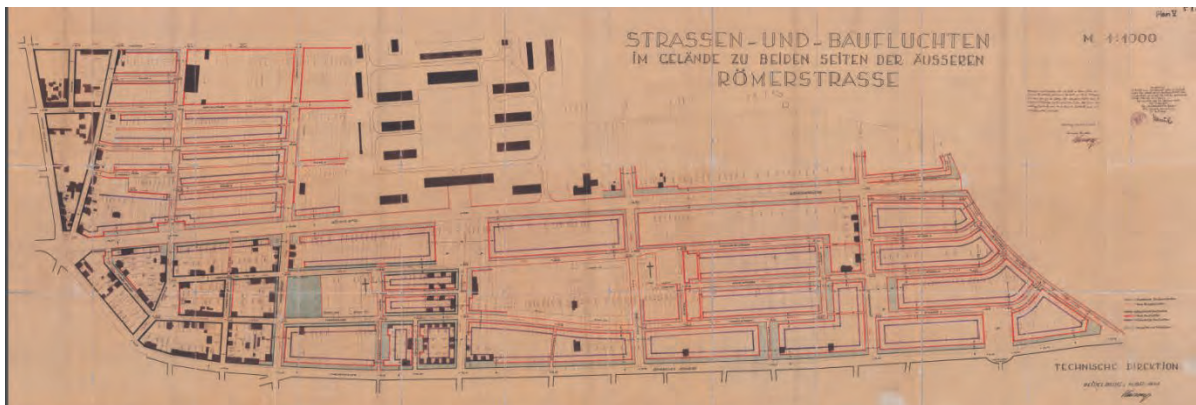


Abbildung 1: Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan mit Rechtskraft vom 06.04.1950

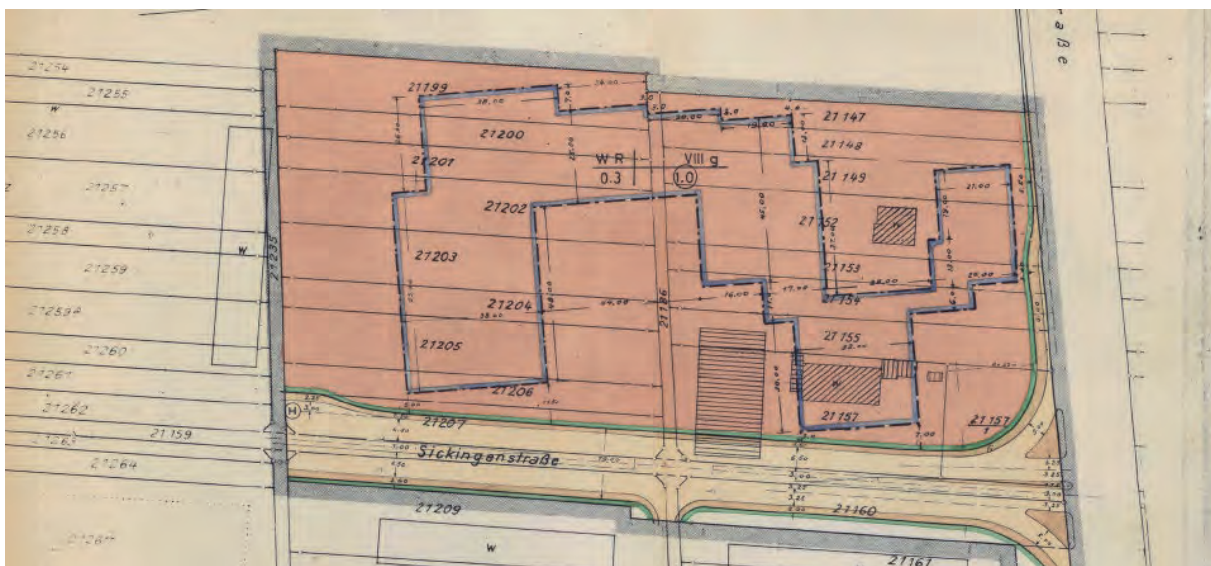


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“ mit Rechtskraft vom 23.09.1966

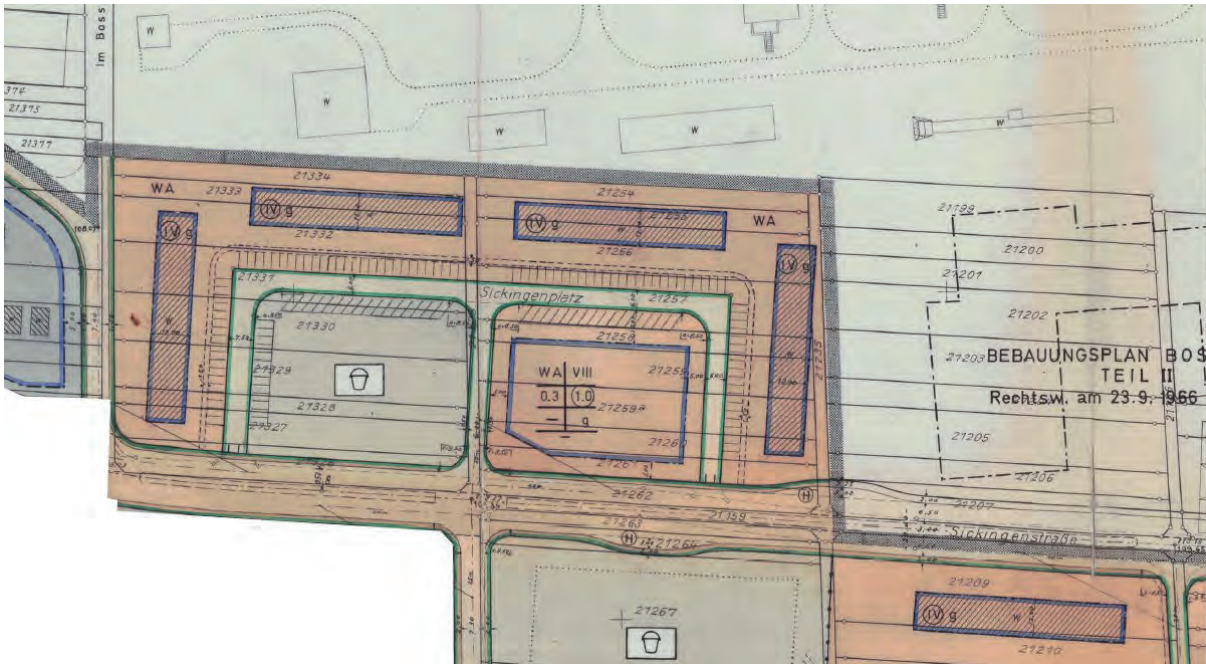


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sickingenstraße“ mit Rechtskraft vom 13.06.1969

Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an folgende Bebauungspläne an:

Für den Teilbereich MTV-Süd:

- im Westen: Bebauungsplan Bosseldorn „Gewerbegebiet“, Rechtskraft vom 22.05.1964
- im Norden: Bebauungsplan „Südstadt – Campbell Barracks“, Rechtskraft vom 19.08.2020
- im Südosten: Bebauungsplan „Rohrbach – Am Hohlbeinring“, Rechtskraft vom 11.07.2012
- im Süden: Bebauungsplan „Sickingenstraße“, Rechtskraft vom 13.06.1969
- im Südwesten: Bebauungsplan „Rohrbach – Nahversorgungszentrum“, Rechtskraft vom 30.03.2011.

Für den Teilbereich Mark-Twain-Village West:

- im Norden: Bebauungsplan „Südstadt - Mark-Twain-Village Nord“, Rechtskraft vom 24.06.2020
- im Osten und Süden: Bebauungsplan „Südstadt – Campbell Barracks“, Satzungsbeschluss vom 17.12.2019
- im Westen: „Südstadt – Dauerkleingartenanlage Kirchheimer Loch“, Rechtskraft vom 19.12.1986

## 1.4 Planverfahren

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

Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgt für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd, ergänzt mit den Flächen südlich der Stallungen, in einem gemeinsamen qualifizierten Bebauungsplan für die in Kapitel 1.1 beschriebenen zwei Teil-Geltungsgebiete.

## 2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

### 2.1 Einheitlicher Regionalplan

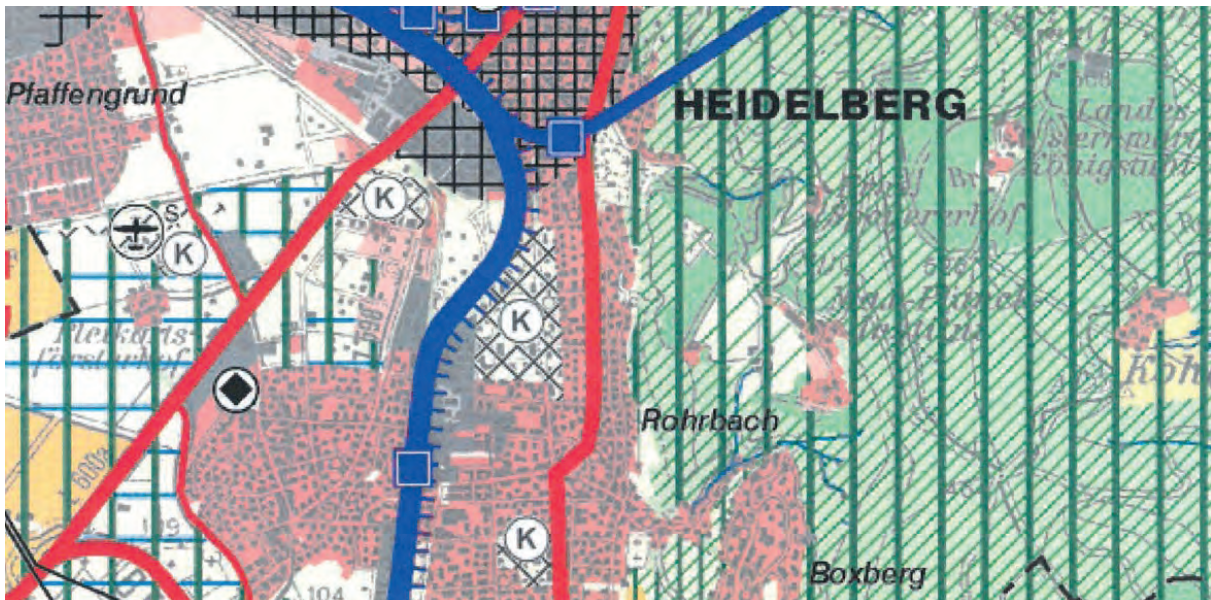


Abbildung 4: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15.12.2014

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt die Konversionsfläche Südstadt als Entwicklungsfläche militärische Konversion fest. Entfallende militärisch genutzte Flächen sollen gemäß den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung nachgenutzt werden. Hierzu gehört auch der Bedarf an gewerblichen Bauflächen und der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen, wenn die Konversionsflächen für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung städtebaulich und raumordnerisch geeignet sind. Eine wohnbauliche Nachnutzung der Teilflächen MTV-Süd und MTV-West entspricht dem vorrangigen raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung. Die Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Einheitlichen Regionalplans stellt die Konversionsfläche Südstadt als bestehende Siedlungsfläche dar. Das Nutzungskonzept und der Masterplan Südstadt haben das Ziel der Innenentwicklung konkretisierend bestätigt. Die Fläche südlich der Stallungen

vollzieht lediglich einen Teilerhalt von Gebäude statt einer gesamten Neubebauung der Fläche nach und wurde im Teilbebauungsplanentwurf „Südstadt – Campbell Barracks“ erläutert.

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

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

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Mark-Twain-Village wurde von zuständigen Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim am 25. März 2019 abgeschlossen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die bisher als Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ für den Teilbereich MTV-West als Wohnbaufläche und die Fläche südlich der Stallungen nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 5). Der Teilbereich MTV-Süd war bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem Planverfahren wurde die Umnutzung einer Innenentwicklungsfläche planungsrechtlich vorbereitet. Es müssen keine neuen Siedlungsflächen am Siedlungsrand oder im Außenbereich ausgewiesen werden. Die brachliegende militärische Konversionsfläche kann einer hochwertigen baulichen Nutzung zugeführt und nachhaltig gesichert werden.

Der Landschaftsplan vom August 1999 stellt als ökologischer Fachbeitrag die Flächen des Plangebietes als Siedlungs- beziehungsweise Bauflächen dar. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Landschaftsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konfliktfrei.

Der Bebauungsplan wird aus den geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

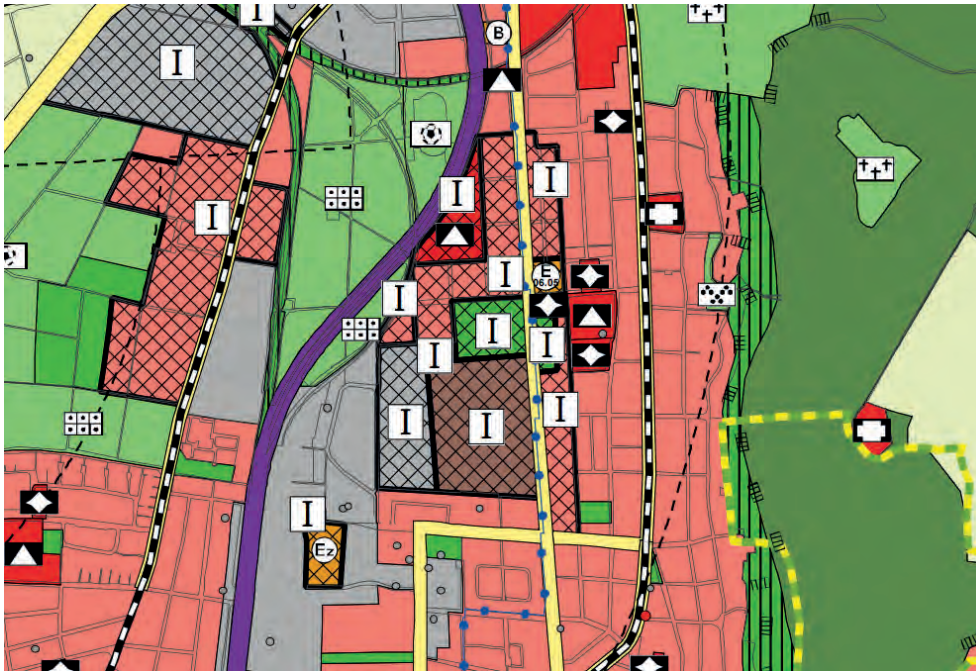


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Stand 25.03.2019

### 3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

#### 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP 2015)

Der aus dem Jahr 1997 stammende Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 wurde im August 2006 mit Zustimmung des Gemeinderates als Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 fortgeschrieben. Der STEP 2015 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

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

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

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

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Es ist eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum anzustreben, damit Urbanität entsteht. Ein zentrales Thema ist die Rekonstruktion des öffentlichen Raumes,

der Straßen und Plätze. Angestrebt wird eine Funktionsmischung, die verträglich mit anderen Anforderungen und Interessen in Einklang zu bringen ist.

- Zielbereich Arbeiten

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

- Zielbereich Wohnen:

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

- Zielbereich Umwelt:

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

- Zielbereich Mobilität:

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

### **3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)**

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





Abbildung 6: Auszug Modell räumliche Ordnung

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

Der Gemeinderat wurde Ende 2018 darüber informiert, die Aussagen des MRO zu überprüfen und das MRO fortgeschrieben wird, um auf künftige Anforderungen in der Stadtentwicklung reagieren zu können und eine nachhaltige gesamtstädtische Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung zu erzielen.

### 3.3 Stadtteilrahmenplan Weststadt / Südstadt

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

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

Vorrangiges Ziel des Stadtteilrahmenplans für die Südstadt ist unter anderem die Eigenständigkeit des Stadtteils zu fördern. Die angrenzende Römerstraße soll als stadtgliedernde Raumachsen aufgewertet und der Bereich um das evangelische Gemeindehaus, Kirche und Englisches Institut in der Funktion als Stadtteilmittelpunkt gestärkt werden. Als langfristiges Ziel ist formuliert, die vorhandenen, lediglich aneinander gereihten Nutzungszonen funktional und gestalterisch besser zu verknüpfen. Als erhebliche Zäsur wurden einerseits die großen Flächen des NATO-Hauptquartiers und die amerikanischen Wohngebiete gesehen. Andererseits wurde bei einer möglichen Verla-

gerung von Nutzungen der NATO-Streitkräfte hier im Erschließungs- und Städtebau-konzept eine Schlüsselfunktion mit einer langfristig nicht zu unterschätzenden Entwick-lungsperspektive erkannt. Der Plan „Räumliches Entwicklungskonzept“ enthält zu den Teilflächen MTV-West und MTV-Süd jedoch keine Zielaussagen.

### 3.4 Programm Nationale Projekte des Städtebaus

Die Stadt Heidelberg hat sich mit einer Projektskizze für die Aufnahme in das Förder-programm „Nationale Projekte des Städtebaus - Projektaufruf 2016“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ in den Campbell Barracks beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beworben. Die Stadt Heidelberg wurde in das Förderpro-gramm aufgenommen. Förderzeitraum sind die Jahre 2016 bis 2020. Das Projekt wurde zwischenzeitlich in „Der Andere Park“ umbenannt.

Mit dem Projekt „Der Andere Park“ soll ein belebter Ort der Begegnung im Stadtteil ge-schaffen werden. Der „Der Andere Park“ mit seinen Freiflächen soll dabei als identitäts-stiftender und attraktiver Freiraum neuen Typs die Campbell Barracks erschließen so-wie öffentliche und private Einrichtungen der Wissensproduktion und -vermittlung mit-einander verknüpfen. Die Flächen MTV-West und MTV-Süd gehören nicht zum Bearbei-tungsbereich des Projektes, jedoch grenzt der Teilbereich MTV-West im Osten unmittel-bar an den Park an. Der ehemalige Check-Point soll zu einer Spiellandschaft für Klein-kinder, Kinder und Jugendliche mit unterschiedlichen Themenwelten umgestaltet wer-den. Der Umbau des Check-Points gehört zum 1. Bauabschnitt des „Anderen Parks“ und soll 2021 abgeschlossen sein.



Abbildung 7: Auszug Entwurf Studio Vulkan, Zürich „Der Andere Park“ mit Geltungsbereich Bebauungsplan MTV-West (gelb)

## **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. In der Bestandsaufnahme werden die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd mit ihren Bestandsgebäuden als Gebiete in überwiegend offener Bauweise identifiziert. Die Freifläche um die U-förmige Bebauung am Sickingenplatz ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die beiden Gebiete werden hinsichtlich der Stadtgliederung in Abgrenzung zur Innenstadt und inneren Stadt zur äußeren Stadt gezählt. Der "Städtebaulicher Leitplan" enthält für die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd neben einer Bestätigung des Bestandes keine weitergehenden Zielaussagen.

### **4.2 Freiflächenstrukturkonzept**

Das aus dem Jahr 2000 stammende Freiflächenstrukturkonzept thematisiert die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten. Die öffentlichen Freiflächen stellen zusammen mit den öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen das öffentlich verfügbare Grundgerüst der Stadt dar.

Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd gehören zur bestehenden Siedlungsstruktur. Die Freifläche um die U-förmige Bebauung am Sickingenplatz ist als Parkanlage / Plätze dargestellt. Handlungsbedarf und Entwicklungspotentiale werden für die beiden Gebiete nicht gegeben. Das Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept schlägt keine durchzuführenden Projekte vor.

### **4.3 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung 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".

Am 22. November 2018 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans 2035. Er bildet die strategische Ausrichtung und den Rahmen für die zukünftige konkrete Verkehrsplanung in der gesamten Stadt bis 2035. Mit den fachlichen Arbeiten ist ein externes Fachbüro beauftragt. Der Gemeinderat hat am 7. April 2020 die Situationsanalyse zu Verkehr und Mobilität in Heidelberg als erstes Arbeitspaket zur Erstellung des Verkehrsentwicklungsplans zur Kenntnis genommen.

#### **4.4 Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept zur Konversionsfläche Südstadt**

In einem Konzept wurde die Erschließung der Konversionsfläche Südstadt für die Verkehrsarten des motorisierten Individualverkehrs (MIV), öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), Rad- und Fußverkehr aufgearbeitet und bewertet und eine Aktualisierung von Straßenquerschnitten und des Parkraumkonzepts vorgenommen (LK Argus, August 2017). Weiterführende Aussagen zum Konzept sind in den Kapitel 5.3 aufgenommen.

#### **4.5 Baugrund**

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

#### **4.6 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030**

Im Kontext der Konversion haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Ende 2012 gemeinsam eine Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Das Gutachten ermittelt den zukünftigen gesamtstädtischen Wohnungsbedarf bis 2030 und qualifiziert ihn hinsichtlich einzelner Segmente. Konkrete wohnungspolitische Handlungsempfehlungen sollen helfen, Fehlentwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt zu vermeiden und ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen. Insgesamt wird bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg von 7.300 Haushalten ausgegangen.

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

Für die Südstadt sieht die Wohnraumbedarfsanalyse ein hohes Entwicklungspotenzial mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der Haushalte. Mit den allgemeinen Wohngebieten der beiden Teilgebiete dieses Bebauungsplanes werden in erster Linie Wohnbauflächen für den Bau neuer Wohngebäude festgesetzt.

#### **4.7 Wirtschaftsflächenkonzept**

Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg vom Dezember 2012 geht auf die Konversionsflächen mit einem eigenen Kapitel ein. Neben dem Entwickeln modellhafter arbeitsplatznaher und familienfreundlicher Wohngebiete werden zugleich bei größeren Konversionsflächen auch Möglichkeiten für eine wohnortnahe gewerbliche Nutzung als Potenziale gesehen. Aufgrund ihrer Einbindung in die Siedlungsstruktur sind damit vielfach als Potenzialstandorte einer Entwicklung „urbaner“ Standorte zu klassifizieren. Der nördliche Bereich der Konversionsfläche Südstadt eignet sich vorrangig als Wohn- und Nahversorgungsstandort. Die urbane Lage lässt grundsätzlich verschiedene Nutzungskombinationen zu. Für den Teilbereich MTV-Süd wie für den Teilbereich MTV-West wird eine Wohnbebauung empfohlen. Die dazwischenliegenden Flächen der Campbell Barracks können zu einem Gewerbepark der zweiten Generation mit wohnumfeldverträglichen Unternehmen entwickelt werden. Auf der nördlichen Fläche des Teilgebietes MTV-Süd wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet zur Nachnutzung von Bestandsgebäuden und Neubauf Flächen für gewerbliche Einheiten festgesetzt.

#### **4.8 Nahversorgungskonzept für Heidelberg**

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

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

## 4.9 Klima

Das aus dem Jahr 1995 stammende Klimagutachten der Stadt Heidelberg wurde 2015 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, ÖKOPLANA) fortgeschrieben.

Die heterogene Relief- und Flächennutzungsstruktur im Stadtgebiet von Heidelberg führt zu kleinräumig stark variierenden stadtklimatischen Verhältnissen. Die bioklimatisch / lufthygienische Situation der Stadt Heidelberg wird wesentlich durch regionale und lokale Luftzirkulationen wie beispielsweise Hang- und Talwinde, durch flurwindartige Luftaustauschbewegungen zwischen Freiräumen und Bebauung mitbestimmt. Zu den übergeordneten Luftaustauschbereichen gehört der in der Südstadt gelegene Bergfriedhof. Die Kaltluft kann weiter über die Kleingartenanlagen des „Kirchheimer Lochs“ in westliche Richtung ausströmen. Wie die anderen übergeordneten Luftaustauschbereiche ist ein Erhalt dieser bioklimatischen Strukturen anzustreben.

Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd gehören zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Sie liegen außerhalb von Wirkungsbereichen der lokal entstehenden Strömungssysteme. Die bebauten Flächen MTV-West und MTV-Süd werden als eine weniger günstige bioklimatische Situation beschrieben. Die Frischluft aus den östlichen Hangbereichen erreicht diesen Wirkungsraum nicht mehr. In den Planungshinweisen wird darauf hingewiesen, dass die Grünfläche am Sickingenplatz von hoher bioklimatischer Bedeutung ist. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.

## 4.10 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgebiet Südstadt

Für die Konversionsfläche Südstadt wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt und hierzu ein Bericht vorgelegt (NH | Projektstadt, Stand 01.10.2015). Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die Aufgabe, für die Konversionsfläche die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie eine Beurteilungsgrundlage zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu erhalten. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen die städtebaulichen Missstände mit Substanz- und Funktionsschwächen auf, die mit dem Funktionsverlust des Gebiets und vorhandener Defizite der Infrastrukturen bei einer zivilen Umnutzung einhergehen. Dargestellt sind Sanierungsziele und -maßnahmen sowie eine dahinterliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht.

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

Der Gemeinderat hat am 10. Dezember 2015 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Südstadt“ beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen

Vorschriften und sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten finden Anwendung. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist auf 15 Jahren befristet. Die Satzung wurde am 16. Dezember 2015 rechtskräftig. Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd liegen innerhalb des Sanierungsgebietes.

Als Sanierungsmaßnahmen sind unter anderem Planungs- und Steuerungsleistungen, Bau-, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen und die Gestaltung von Freiräumen genannt.

## **5 Bestandsaufnahme**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Konversionsfläche Südstadt ist nach dem Abzug der US-Armee in das Eigentum der BImA übergegangen.

Die beiden Plangebietsflächen MTV-West und MTV-Süd wurden von der Stadt Heidelberg, einer 100%-Tochter der Stadt Heidelberg sowie einem Konsortium erworben, das sich verpflichtet hat, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 01.01.2016. Im Zuge der Umsetzung der Planungen werden voraussichtlich Grundstücksanpassungen zwischen den drei genannten Eigentümern erforderlich werden. Im Eigentum der BImA verblieben ist eine an der Straße „Im Bosseldorn“ gelegenen rund 400 m<sup>2</sup> großen Fläche einer Relaisstation. Vier kleine Teilflächen an der John-Zenger-Straße befinden sich im Privatbesitz.

### **5.2 Nutzung und baulicher Bestand**

Die vier viergeschossigen Wohngebäude in MTV-Süd, die ehemalige Bibliothek und das dreigeschossige Verwaltungsgebäude im MTV-West wurden Anfang der 50er Jahre im Zuge des Aufbaus der Mark-Twain-Village durch die US-Armee erstellt. Der 1985 errichtete Kindergarten in MTV-West ergänzte die sozialen Infrastruktureinrichtungen der US-Armee innerhalb des Kasernengeländes. Die südlich der Eleonore-Sterling-Straße gelegenen Flächen innerhalb des Bereiches MTV-West gehörten ursprünglich zur 1937 errichteten Großdeutschlandkaserne, die 1945 von der US-Armee übernommen wurde. Die nördlich der Stallungen stehenden Nebengebäude wurden im Laufe der Nutzungszeit zu Bürozwecken umgenutzt. Teile der Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden wurden mit niedriggeschossigen Nebengebäuden und Bürogebäuden bebaut.

Der gesamte Gebäudebestand in den Wohngebieten MTV-Süd und MTV-West wurde abgebrochen. Die Flächen werden neu geordnet und mit einer Neubebauung versehen.

Im Gewerbegebiet wurden zwei Bestandsgebäude südlich der Billie-Holiday-Straße saniert, mit An- und Zwischenbauten ergänzt und als Kindertagesstätte umgenutzt.

## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die mittig durch das Konversionsgebiet Südstadt laufende Römerstraße hat im Gesamtnetz der Stadt die Funktion einer wichtigen Nord-Süd-Verkehrsachse, die die südlich gelegenen Stadtteile und Gemeinden mit der Heidelberger Innenstadt verbindet. An die Römerstraße binden die Rhein-, Pearson- und Sickingenstraße an, mit ihnen sind die beiden Teilbereiche MTV-West und Sickingenstraße an die Römerstraße angeschlossen. Die Rhein- und die Emil-Gumbel-Straße werden über das ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Entwicklungsband / John-Zenger-Straße miteinander verknüpft. Zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet Bosseldorn werden Verbindungsstraßen nördlich und südlich der Stallungen zwischen John-Zenger-Straße und Im Bosseldorn hergestellt. Hierzu gehört die Billie-Holiday-Straße südlich der Stallungen.

Zur Römerstraße und zur Konversionsfläche Südstadt liegt eine verkehrliche Untersuchung vor (PTV Transport Consult GmbH, 12/2013). Um das durch die Konversionsfläche zu erwartende Verkehrsaufkommen abschätzen zu können, wurde in einer Prognose von einer bestandsorientierten Entwicklung mit zusätzlichen ca. 1.350 Einwohnern sowie circa 1.400 Arbeitsplätzen ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitspuffers wurde ein Wert von ca. 5.400 Kfz-Fahrten/24h für die Gesamtkonversionsfläche Südstadt überschlägig ermittelt.

Im Konzept zur Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraum zur Konversionsfläche Südstadt (LK Argus, August 2017) sind die Sickingenstraße und das Entwicklungsband mit der John-Zenger-Straße als Sammel-/Quartierstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h dargestellt. Im Konzept sind auch die Straßenquerschnitte für die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd definiert. Die John-Zenger-Straße erhält wegen der Busführung im Standardquerschnitt eine 6,50 m breite Fahrbahn, zusätzlich beidseitige Stellplatzstreifen, Gehwege und einen Radweg.

Die geplanten straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätze reichen konzeptionell zur Deckung der Nachfrage aus öffentlichen Nutzungen bezogen auf die gesamte Konversionsfläche und unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Nutzung jederzeit zur Deckung des ermittelten Bedarfs der öffentlichen Nutzungen aus. Nur bei publikumsintensiver Nutzung des Paradeplatzes und gleichzeitiger Nutzung des Karlstorbahnhofs entsteht ein geringes Defizit. Vorgeschlagen wird, dieses Defizit durch private, öffentlich nutzbare Stellplätze des Parkhauses und untergenutzten Stellplätze der Praxishochschule in den Campbell Barracks auszugleichen. Für ein Parkraumkonzept werden zudem mehrere Maßnahmenempfehlungen ausgesprochen.



### 5.3.2 Rad- und Fußverkehr

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

Außerhalb des Entwicklungsbandes wird der Radverkehr innerhalb der Straßenverkehrsfläche geführt.

Im Konzept zur Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept zur Konversionsfläche Südstadt (LK Argus, August 2017) ist eine Radachse vorgesehen, die über das Entwicklungsband verlaufen soll. Für die Linienführung der Radachse im Bereich des Sickingenplatzes wurden verschiedene Varianten diskutiert

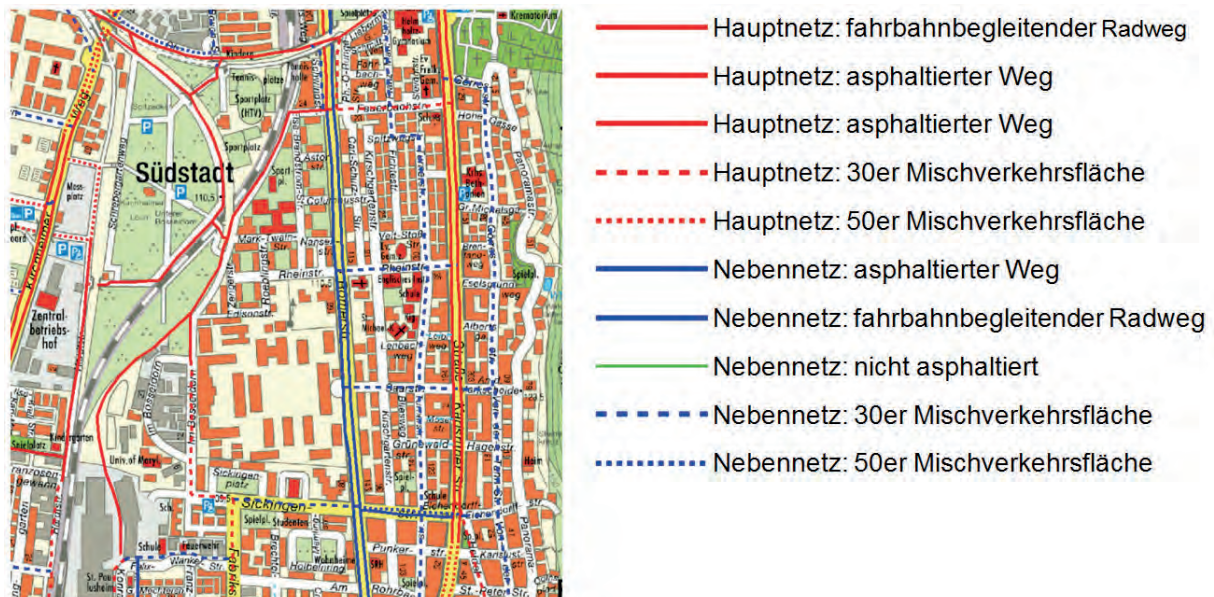


Abbildung 8: GTIS Stadt Heidelberg, Radverkehrsnetz Heidelberg, Stand 01/2018

Durch das von der US-Armee genutzte Kasernengelände führten keine öffentlich nutzbaren Fußwege. Fußgänger konnten die Kaserne allein über die Check-Points betreten und verlassen. Fußwege, teilweise in Kombination mit Radwegen gibt es außerhalb des Kasernengeländes an den Erschließungsstraßen.

Mit der Umsetzung der Konversionsbebauungspläne zur Südstadt wird das Gebiet auch für Fußgänger auf kurzen Wegeverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West-Richtung durchlässig gemacht. Neben eigenständigen Fuß- und Radwegen insbesondere im Bereich des Paradeplatzes und innerhalb der Quartiere werden Fuß- und Radwege Teil der Erschließungsstraßen sein.

### **5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Konversionsgebiet Südstadt ist derzeit über verschiedene Buslinien und die über die Rohrbacher Straße verlaufenden Straßenbahnlinien erschlossen (siehe Abbildung 9). Die Linien sind überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgelegt. Die Buslinien 28 und 29 fahren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 20-Minuten-Takt. An Sonntagen im 20- bzw. 30-Minutentakt. Zusätzlich verkehren regionale Buslinien über die Römerstraße.

Im Konzept zur „Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept“ zur Konversionsfläche Südstadt (LK Argus, August 2017) ist vorgesehen, die Buslinie 29 im 20-Minuten-Takt über das Entwicklungsband zu führen. Nach erfolgter Variantendiskussion im Rahmen des Masterplans Südstadt wurden die Ergebnisse in diesem Konzept fortgeschrieben und konkretisiert. Damit ist die Konversionsfläche Südstadt durch ÖPNV-Angebote im Radius von 300 m ausreichend bedient (siehe Vorgaben Nahverkehrsplan Stadt Heidelberg im Zuge der Bereitstellung einer ausreichenden ÖPNV-Bedienung). Wichtig ist dabei, dass die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd, die unmittelbar am Entwicklungsband / John-Zenger-Straße liegen, dann durch die Buslinie 29 erschlossen werden. In Kapitel 6.6.3 und in der Anlage werden die Grundlagen für die weiterführende Verkehrsplanung (zum Beispiel: Haltestellenlagen) beschrieben.

Ergänzt wird dieses Angebot derzeit durch die Ortsbuslinie 28, die am südlichen Rand des Gebietes eine Erschließungsfunktion übernehmen kann (siehe oben). Darüber hinaus liegen die beiden nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen in der Rohrbacher Straße rund 650 m von den beiden Teilflächen MTV-West und MTV-Süd entfernt. Die Straßenbahnlinien 23 und 24 verkehren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 10-Minuten-Takt.

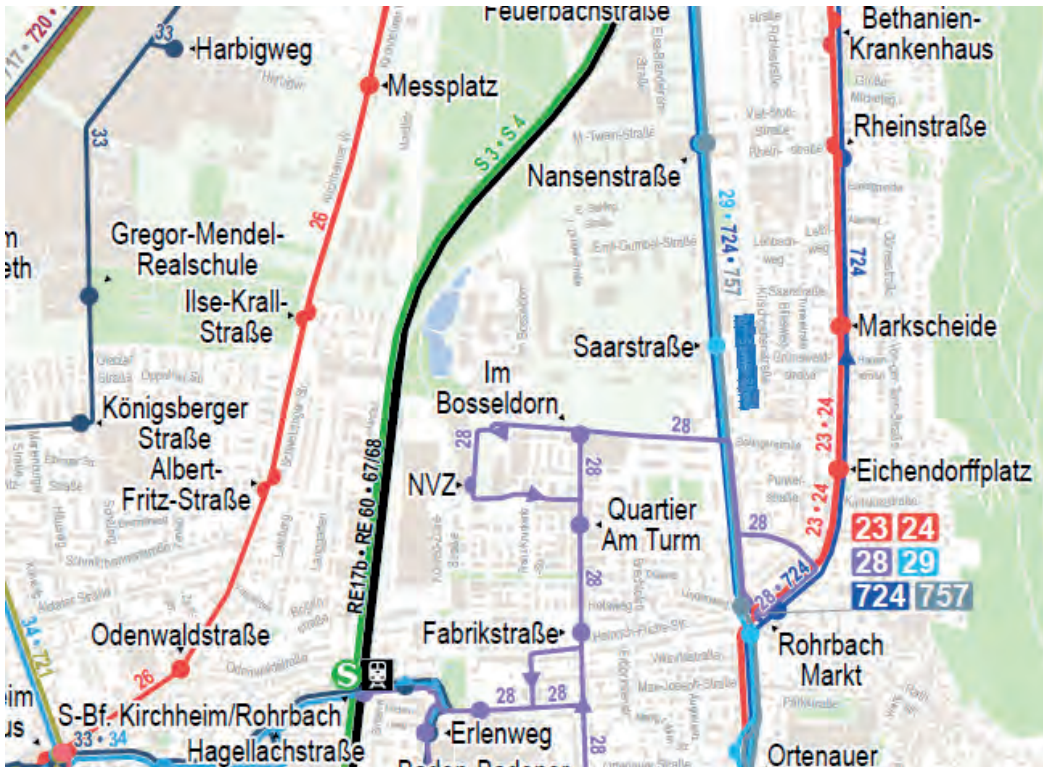


Abbildung 9: VRN, Auszug Stadtliniplan Heidelberg, Stand 08/2021

### 5.3.4 Stellplätze

Die US-Armee hat innerhalb des Kasernengeländes eine Vielzahl von großflächigen Stellplatzanlagen, häufig in der Nähe der Gebäude, gebaut. An der um den Sickingenplatz führende Erschließungsstraße wurden beidseitig Stellplätze angeordnet. Vor dem Verwaltungsgebäude in MTV-West an der John-Zenger-Straße war eine zweireihige Stellplatzanlage vorgelagert. Südlich der Eleonore-Sterling-Straße wurden die asphaltierten Flächen, die nicht als Fahrweg gebraucht wurden, als Stellplätze genutzt.

In der Konversionsfläche Südstadt werden mehrere Mobilitätsstationen mit einem Angebot für die Verleihsysteme von Fahrzeugen und Fahrrädern in geeigneter Größenordnung geschaffen. Ladestationen für Elektromobilität sind im öffentlichen Raum vorzusehen.

### 5.4 Freiflächen

Die einzige größere zusammenhängende Freifläche innerhalb des Teilbereich MTV-Süd ist der dortige baumbestandene rund 0,5 ha große Platz. Er war als Teil der eingezäunten Kasernenfläche für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der Kindergarten im Teilbereich MTV-West hatte eine dem Gebäude und seiner Nutzung zugeordnete Freifläche. Der den Bahndamm begleitende Grünzug mit den Bäumen am heutigen Fuß- und Radweg liegt außerhalb des Teilbereiches MTV-West.

Die übrigen Freiflächen, sofern sie nicht für Fahrwege und Stellplätzen asphaltiert waren, waren überwiegend Abstandsgrünflächen zu den Gebäuden. Während in MTV-West

fast kein Baumbestand vorhanden ist, stehen im Abstandsgrün zu den Gebäuden am Sickingenplatz Bäume unterschiedlicher Größen und Arten.



Abbildung 10: Quelle: Ausschnitt Vorbereitende Untersuchung Südstadt, Oberflächen

## 5.5 Ver- und Entsorgung

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

### 5.5.1 Strom

Die Stromversorgung der Liegenschaften der US-Armee beruhte auf ein 6 kV-Netz mit zahlreichen Transformatoren. Dieses entspricht nicht dem heutigen 20 kV-Standard des städtischen Netzes. Mit den Planungen wird ein 20 kV-Netz neu aufgebaut. In der Regel liegen Stromleitungen unterhalb öffentlicher Fußwege. Stromleitungen auf privaten Flächen, die bisher nicht dinglich gesichert wurden und bei denen es sich nicht um Hausanschlüsse handelt, werden mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt. Auf der Nordseite der Sickingenstraße liegt eine

110-KV-Bestandsleitung, die nicht überbaut werden darf. Hingewiesen wird zudem auf die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg.

### **5.5.2 Fernwärme**

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

Es wird zudem auf die Beachtung der Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg hingewiesen.

### **5.5.3 Wasser**

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

### **5.5.4 Abwasser**

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

Für die Kanalnetzrechnung wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet südlich der Billie-Holiday-Straße mit einem geschätzten Befestigungsgrad von ca. 70 bis 80% berücksichtigt. Der Teilbereich MTV-West gingen auf Basis des Bestandes mit einem Versiegelungsgrad von 60 bis 70% und der Teilbereich MTV-Süd mit einem Versiegelungsgrad von rund 35% in die hydraulische Berechnung ein. Die vorhandene Entwässerungssituation mit den 3 Rückhalteräumen sowie die gedrosselten Abflüsse aus dem

Gebiet wurden nicht in der aktuellen Kanalnetzberechnung der Stadt Heidelberg abgebildet.

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

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

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

### **5.5.5 Straßen**

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

Zudem gibt es von der Stadt Heidelberg eine Zustandsbewertung (Tiefbauamt der Stadt Heidelberg) von Straße. Hier ist die Sickingenstraße hinsichtlich ihres Zustandes in der besten, der südliche Teil der Straße „Im Bosseldorn“ in der schlechtesten Bewertungsklasse eingestuft. Die Straße „Im Bosseldorn“ wird entlang der Konversionsfläche erneuert.

Im Zuge der Neuordnung der Flächen wird die, die beiden Teilbereiche MTV-Süd und MTV-West verbindende, John-Zenger-Straße sowie die Billie-Holiday-Straße neu angelegt.

### **5.5.6 Telekommunikationsleitungen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Zur Anbindung von Gebäuden an die Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Vor Straßenbaumaßnahmen wird gebeten, frühzeitig Absprachen vorzunehmen, um einen koordinierten Bauablauf zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

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

### **5.5.7 Nachrichtenkabel der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

Über die Fläche MTV-Süd verläuft weiter über die südlich der Billie-Holiday-Straße liegenden Fläche ein Nachrichtenkabel zu einer rund 400 m<sup>2</sup> großen Fläche mit einer Relaisstation. Das Kabel ist im Grundbuch für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gesichert und darf einschließlich eines Schutzstreifens nicht überbaut oder bepflanzt werden. Es wird im Bebauungsplan durch eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert.

## **5.6 Denkmalschutz**

### **5.6.1 Bauliches Kulturdenkmal**

Die südlich der Eleonore-Sterling-Straße liegenden Flächen des Teilbereiches MTV-West sowie die südlich der Stallungen liegenden Fläche gehörten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne. Die US-Armee haben diese bis zur Rückgabe 2013 als Campbell Barracks genutzt. Die Campbell Barracks wurden von der zuständigen Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg eingeschätzt. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Hierzu zählen neben den in der Abbildung 11 rot unterlegten Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen und der ältere Baumbestand. Im Bebauungsplan wird nachrichtlich auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage und ihre Gebäude hingewiesen. Die Denkmaleigenschaft der Gebäude 28 und 60 im Gewerbegebiet wurden überprüft. Es liegt kein Denkmalwert der beiden Gebäude vor. Auf der Teilfläche MTV-West sowie südlich der Stallungen befinden sich keine baulichen Anlagen als Kulturdenkmale.

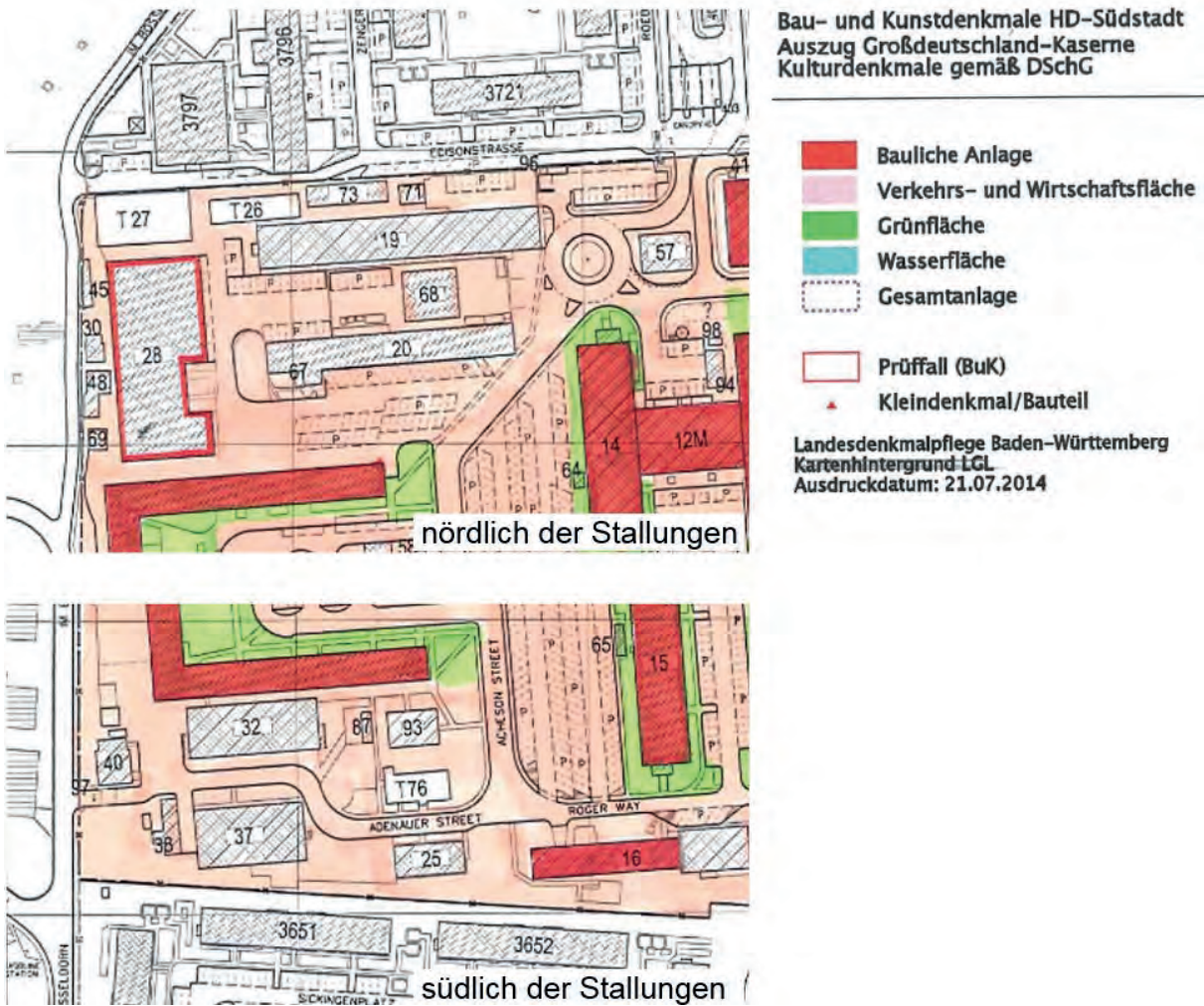


Abbildung 11: Ausschnitt Kulturdenkmale Campbell Barracks

### 5.6.2 Archäologisches Kulturdenkmal

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



Die Abteilung Archäologie und Denkmalschutz des Kurpfälzischen Museums weist darauf hin, dass dort, wo sich Baufenster auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstrecken, mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen ist. Vor Baubeginn ist eine archäologische Ausgrabung notwendig, bei der alle Befunde und Funde dokumentiert und geborgen werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen sind gemäß einer Handreichung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft aus dem Januar 2012 vom Bauherrn zu tragen. Zur Einhaltung der denkmalrechtlich-rechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 und des Kurpfälzischen Museum der Stadt Heidelberg notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächengrabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit.

## **5.7 Altlasten, Kampfmittel und vorhandene Auffüllflächen**

### **5.7.1 Altlasten, Abfallflächen, Grundwasser**

Der westliche Teil in Mark-Twain-Village Süd liegt im Seitstrom einer CKW-Fahne. Auswirkungen auf die Bebauung werden nicht gesehen, da dreigeschossige oder tiefer liegende Tiefgaragen seitens des Grundwasserschutzes nicht zugelassen werden. Die thermische Nutzung (Kühlung/Wärmegewinnung) von Grundwasser kann in diesem Bereich zu Problemen führen. Dies müsste in diesen Fällen vorab durch Errichtung von Grundwassermessstellen und Pumpversuchen geklärt werden.

### **5.7.2 Kampfmittel**

Für die Konversionsfläche Südstadt wurde im November 2013 das Ergebnis einer historisch-genetischen Kurzrekonstruktion zum Kampfmittelverdacht vorgelegt (Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Historisch-genetische Kurzrekonstruktion, 18. November 2013). Das Plangebiet wurde nicht bombardiert. Für die beiden Teilflächen MTV-West und dem westlichen Bereich des Sickingenplatzes hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Auffüllfläche am Sickingenplatz plus der hiervon westlich überbauten Fläche durch ein Wohngebäude wurde als kampfmittelverdächtige Fläche eingestuft. Hinweise auf Kampfmittel oder Kampfmittelreste waren in den weitergehenden vertiefenden Untersuchungen nicht zu erkennen.

### 5.7.3 Vorhandene Auffüllflächen

Eine Kiesgrube auf der Fläche des Sickingenplatzes wurde nach dem Kriegsende verfüllt und später mit einem Kindergarten der US-Armee bebaut. Die Fläche liegt zu Teilen im östlichen Bereich des Teil-Plangebietes MTV-Süd. Sie wurde vertiefend untersucht, um die Untergrundverhältnisse baugelogisch und gründungstechnisch zu untersuchen und abfallrechtliche Kenntnisse für die Entsorgung von möglichen anfallenden Bodenaushub zu bekommen (Hagelauer und Scheuerer, Geo- und abfalltechnisches Gutachten, HSG15.01002.0 – 2015).

Grubenverfüllungen weisen aufgrund uneinheitlicher Zusammensetzung unterschiedliche Trag- und Verformungsfähigkeiten der Schichten auf, die zwischen gering bis gut tragfähig schwanken können. Zur Planung und Bauausführung macht das Gutachten Aussagen zu Abdichtung der Untergeschosse, zur Baugrube und zum Verbau, zum Verfüllen von Arbeitsräumen und gibt weitere geotechnische und baubetriebliche Hinweise). Die verfüllte Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster und der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

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

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dieses gilt für alle Auffüllungen einschließlich der ehemaligen Kiesgrube

Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche der Campbell Barracks und hiermit der südliche Bereich des Teilbereiches MTV-West sowie die Fläche südliche der Stallungen unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster geführt.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar. Diese betrifft auch die verfüllte Kiesgrube.

## **5.8 Schutzgebiete Hochwasser und Störfallbetriebe**

Die beiden Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd liegen außerhalb von hochwassergefährdeten Flächen und Einflussbereiche von Störfallbetrieben (Richtlinie 2012/18/EU „Störfall-Richtlinie“).

## **6 Städtebauliche Planungskonzeption**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage der Planungen für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd mit der Fläche südlich der Stallungen dar. Der Masterplan definiert die Zielaussagen der zukünftigen Entwicklung der gesamten Konversionsfläche Südstadt. Mit diesem wird das Nutzungskonzept fortgeschrieben. Der Masterplan beinhaltet Pläne, die Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie Städtebau, Denkmalschutz, Nutzungsverteilung, Erschließung, Freiraum sowie Stadtidentität und Gestaltung enthalten. Mit dem Masterplan wurde auch das wohnungspolitische Konzept beschlossen.

Der Masterplan sieht vor, dass die Flächen im Teilbereich MTV-Süd mit Ausnahme der Erweiterungsfläche der Polizei in den Campbell Barracks mit einer Wohnbebauung entwickelt werden sollen. Dieses gilt auch für die an den bestehenden Erschließungsstraßen liegenden Flächen in MTV-West. Das Gebäude des Kindergartens auf der Fläche MTV-West ist weiterhin für die Aufnahme einer Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen. Diese Nutzung steht jedoch unter dem Vorbehalt der baulichen Eignung und der wirtschaftlichen Rentabilität. Im weiteren Verfahren ist ein Kindergarten dort geplant, aber integriert mit einer Wohnbebauung. In der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung waren jeweils eine Kindertagesstätte in den beiden Teilbereichen gefordert. Die Fläche südlich der Stallungen ist im Masterplan als Wirtschaftsfläche ohne Wohnanteil gekennzeichnet. Sie wird weiterhin im Bebauungsplanvorentwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Entwicklungsachse aus dem EUROPAN12-Wettbewerb wurde in den Masterplan übernommen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsachse, die MTV-Süd mit MTV-West verbindet, soll eine Grünachse werden und beidseits Entwicklungsmöglichkeiten, d.h. Bauflächen enthalten.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planungskonzeption des Masterplans für die beiden Teilbereiche, die mit den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung (siehe Kapitel 6.2) eine weitergehende inhaltliche Ausgestaltung erhalten haben.

## **6.2 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. Nach dem Konzept sind auf die gesamte Südstadt bezogen 30 % der Wohneinheiten für den freien Wohnungsmarkt, 30% der Wohneinheiten als Eigentum (Schwellenhaushalte) und 40% der Wohneinheiten für preiswerten Wohnraum (mit Mieten unter 8 €, teilweise für 5,50 €) vorzusehen. Somit sind insgesamt 70% der Wohnungen für Schwellenhaushalte und Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bestimmt.

Die aus dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen hervorgegangene MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co.KG haben sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept auf der Konversionsfläche Südstadt umzusetzen. Die Wohneinheiten für preiswerten Wohnraum wurden auf den Flächen der anderen Flächen der Mark-Twain-Village mit Bestandsgebäuden verortet, die saniert werden. Die Teilbereiche MTV-Süd und MTV-West werden komplett abgeräumt und einer Neubebauung zugeführt. Hier sollen Wohnungsangebote in Segmenten der Schwellenhaushalte und dem allgemeinen Markt entstehen. Geplant sind für den Teilbereich MTV-West rund 150 Wohneinheiten und rund 250 Wohneinheiten für den Teilbereich MTV-Süd. Der Nachweis von insgesamt 400 Wohneinheiten war eine der Vorgaben für die Teilnehmer der Mehrfachbeauftragung.

Die aus der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für den Bebauungsplan hervorgegangenen Entwürfe für die beiden Teilbereiche 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.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet südlich der Stallungen wird keine Wohnnutzung zulässig sein.

## **6.3 Handlungsprogramm Wohnen Heidelberg**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16. Februar 2017 einstimmig das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen. Das Handlungsprogramm Wohnen dient künftig als Zielrahmen für die städtische Wohnungspolitik. Die verschiedenen wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt werden darin zusammengefasst, aufeinander abgestimmt und weiterentwickelt. Ziel ist es, dem wachsenden Wohnraumbedarf in Heidelberg nachhaltig zu begegnen und ausreichend Wohnraum für Menschen aller Einkommensgruppen zu schaffen. Bezahlbare Wohnungen und die Bedarfe unterschiedlicher Zielgruppen stehen dabei besonders im Fokus. Das Handlungsprogramm Wohnen strukturiert die großen Handlungsfelder sowie, darauf basierend, die verschiedenen Bausteine

der städtischen Wohnungspolitik. Insgesamt umfasst der Katalog zahlreiche Vorschläge und Ziele, die kurz-, mittel- und langfristig Wirkung entfalten sollen. Die großen Handlungsfelder sind: Wohnungsneubau für alle Bevölkerungsgruppen, wohnungspolitische Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand, Förderung bezahlbaren Wohnraums und Erhalt sozialer Vielfalt, wohnungspolitische Regelungen und Satzungen und die Kooperationen zur partnerschaftlichen Umsetzung wohnungspolitischer Ziele.

#### **6.4 Mehrfachbeauftragung**

Für die beiden Teilbereiche wurde eine Mehrfachbeauftragung in Anlehnung der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. In der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung wurden die Randbedingungen zu den Flächen sowie die städtebaulichen, freiraumplanerischen, wohnungspolitischen und verkehrlichen Zielsetzungen dargestellt. Insgesamt sollen Wohngebäude, deren Höhenentwicklung sich aus der Umgebung arbeiten sollen, für insgesamt 400 Wohneinheiten für den preisgedämpften und allgemeinen Wohnungsmarkt mit vielfältigen Wohnformen und unterschiedlicher Gebäudetypologien geplant werden. Neben jeweils eine einzuplanende Kindertagesstätte auf den beiden Teilbereichen können gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen am Entwicklungsband ergänzt werden. Zum Entwicklungsband soll eine Raumkante geschaffen werden und städtebaulich auf die Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm eingegangen werden.

Freiraumplanerisch als auch verkehrlich waren die Umlenkpunkte an den Schnittpunkten zu den Campbell Barracks des hier nicht geradlinig verlaufenden Entwicklungsbandes, der Anfang und das Ende des Entwicklungsbandes sowie stadträumlich der südliche Eingang an der Sickingenstraße zur Konversionsfläche zu definieren. Der Park an der Kommandantur soll mit den Kleingartenanlagen westlich des Teilbereiches MTV-West vernetzt werden. Privat, halböffentlichen und öffentliche Flächen sollen klar gegliedert und eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erzeugt werden.

Weiterhin sollte ein in zwei Bauabschnitten zu realisierender Baukörper für einen Neubau auf der Fläche der Polizei, der sich zwar nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet, jedoch mit der südlich angrenzend zu planenden Wohnbebauung korrespondiert, entworfen werden.

Zur Beurteilung der fünf eingereichten Arbeiten hat die am 23. März 2018 tagende Jury unter anderen die Kriterien städtebauliche Gesamtidee, städtebaulicher Entwurf, Qualität der Freiräume und der Erschließung, Erfüllung der funktionalen Anforderungen sowie wirtschaftliche Aspekte herangezogen. Die Jury hat zur Weiterbearbeitung für den Teilbereich Mark-Twain-Village West die Arbeit des Planungsbüros Til Schweizer aus Heidelberg und für das Teilbereich MTV-Süd / Neubau Polizei die Arbeit von Hähmig - Gemmecke aus Tübingen empfohlen. Des Weiteren hat die Jury Empfehlungen zur Überarbeitung der Entwürfe für die Weiterbearbeitung gegeben.

Für MTV-West wurde von der Jury der hohe Grad der konzeptionellen und gestalterischen Durcharbeitung hervorgehoben. Es entstehen selbstverständliche Quartiere, die sich in das Konzept der neuen Südstadt einfügen. Das Entwicklungsband ist im Bereich von MTV-West mit den Geschosswohnungsbauten und dem gegenüberliegenden Kita-Gebäude klar durchgeführt. Es entsteht eine gute Füllung der städtebaulichen Struktur sowohl zum Park als auch zur Landschaft der Schrebergärten nach Westen.



Abbildung 12: Auszug Wettbewerbsbeitrag Mehrfachbeauftragung für den Teilbereich MTV-West, Till Schweizer – ohne Maßstab

Bei der Arbeit von Hähnig – Gemmeke wurde der Entwurf für den südlichen Teilbereich am Sickingenplatz mit seiner soliden Blockrandstruktur positiv bewertet. Der südliche Teilbereich ist überzeugend einfach ausgebildet und bietet ein gutes Grundgerüst für eine weitere Entwicklung. Innerhalb der beiden Blöcke gewährleiten die unterschiedlichen Wohntypologien eine vielfältige Mischung und soziale Durchmischung.



Abbildung 13: Auszug Wettbewerbsbeitrag Mehrfachbeauftragung für den Teilbereich MTV-Süd / Neubau Polizei, Hähnig - Gemmeke – ohne Maßstab

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zugestimmt und ist den Empfehlungen der Jury zur Überarbeitung der Entwürfe gefolgt.

Für den Teilbereich MTV-West wurde die Gebäudekonfiguration und die Höhen und Geschossigkeit der einzelnen Baukörper überarbeitet. Im Teilbereich MTV-Süd wurde die Baukörperstellung entlang der Sickingenstraße hinsichtlich eines verbesserten Schallschutzes optimiert.

Die überarbeiteten Entwürfe dienen als planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan „Südstadt Mark-Twain-Village West und MTV-Süd“.

## 6.5 Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe

Beim überarbeiteten städtebaulichen Entwurf von Till Schweizer zum Teilgebiet MTV-West wird die Baustruktur an den Rändern der Konversionsfläche bewusst durchlässig gehalten. Dadurch entstehen Übergänge in die freie Landschaft des "Kirchheimer Lochs" oder zum "Anderen Park" in der unmittelbaren Umgebung. Die Baustruktur ermöglicht Durchblicke, Wegeverbindungen und Durchströmung. Die konsequente Ausrichtung der Gebäude aufeinander ermöglicht im Norden der John-Zenger-Straße einen öffentlichen Platz anzuordnen.

Im Südwesten von MTV-West leitet die grüne Spiellandschaft des Kindergartens als Grünstreifen und Abstand zur Parkgarage für die Wohnungen ins freie Feld über. Eine neue öffentliche Wegeverbindung verbindet den Bürgerpark mit dem Bosseldorn, dem Radweg und den Kleingärten. In jedem Baufeld entsteht zusätzlich zu den Privatgärten

und der Erschließung eine offene, grüne Gemeinschaftsfläche für die Hausgemeinschaft.

In der städtebaulichen Struktur steigt die Geschossigkeit von den Rändern zur Mitte hin an. Fixpunkt der Gebäudegruppe am nördlichen Platz der John-Zenger-Straße ist ein 7-geschossiges Gebäude. Um einen abwechslungsreichen Städtebau und unterschiedliche Wohnformen anzubieten und um eine Durchlässigkeit zu erzielen, wurde eine Kombination aus Zeilenbauten und Punkthäusern entwickelt. Es gibt drei Quartiere mit jeweils einem Punkthaus und einer Zeile auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Freiräume sind durch die schachbrettartige Stellung der Solitäre optimal ausgenutzt und gleichzeitig ist eine optisch und klimatisch gute Durchlässigkeit für Querverbindungen gegeben.

Im Entwurf wurde durch die Anordnung der Baukörper, möglicher Grundrissgestaltung und Typologie auf die Schallimmissionen hauptsächlich von Straße eingegangen. Es wurde auf die Ausrichtung schützenswerter Bereiche wie Wohnen, Schlafen, Arbeiten, Kindertagesstätte in weniger schallausgesetzte Bereiche geachtet und die Erschließung sowie Nebenflächen in Richtung Lärm zu orientieren. In Bereichen, in denen Gebäude von mehreren Seiten schallausgesetzt sind oder die Ausrichtung entgegen anderen Kriterien wie Energie, Tageslicht oder Komfort spricht, wird vorgeschlagen, durch zusätzliche gestalterische Maßnahmen wie Schallbarrieren, schließbare Balkone, besondere schallschluckende Oberflächen die Lärmbelastung abzumildern.

Die offenen Landschaftsbezüge und Rundwege durch die Quartiere schaffen Verknüpfungen und sorgen für Freiräume unterschiedlicher Charaktere. Zentrale öffentliche Plätze wie der im Norden der John-Zenger-Straße markieren Auftakt- und Verschwenksituationen des Entwicklungsbandes mit guter Aufenthaltsqualität. Der Grünzug Richtung Westen bietet den Außenspielraum für den Kindergarten. Die vorhandenen Wegeverbindungen werden mit eingebunden und halten einen unverbauten Durchblick in die Landschaft bereit. Ein neuer, öffentlicher Weg verlängert die Verbindung vom Bürgerpark durch MTV-West in die freie Landschaft. Halböffentliche quartiersinterne Bereiche werden durch Wegeverbindungen zu einem Raum zusammengefasst. Die qualitativen Freiräume schaffen Identität.

Die Belagsflächen sollen barrierefrei gestaltet werden. Das Oberflächenwasser soll innerhalb der Quartiere zentral in den grünen Quartiersmitten gesammelt, zurückgehalten und verzögert im Erdreich versickern. Vorgeschlagen wird, auf den öffentlichen Plätzen das Niederschlagswasser, wo nötig, gebündelt in Rigolen zu versickern. Durch den hohen Anteil begrünter und versickerungsfähiger Oberflächen und Retentionsgründachflächen besteht eine hohe Regenwasserrückhaltung. Die in den Kanal abzuleitende Wassermenge wird reduziert. Zur Vermeidung zusätzlicher Regenwasser-Kanäle auf den Tiefgaragen soll eine natürliche Regenwasserableitung über die Oberflächengestaltung in Form von Mulden ausgebildet werden.



Am nördlichen Platz der John-Zenger-Straße soll ein öffentlicher Raum für alle Nutzer entstehen. Der Auftakt des Entwicklungsbandes soll durch den Oberflächenbelag auch für den Autofahrer optisch und haptisch markiert werden. Die privaten Binnenwege der einzelnen Quartiere sollen mit Rettungsfahrzeugen, Möbelwagen und Pkw befahrbar sein, dennoch als Fuß- und Radweg deklariert werden. Die Müllentsorgung geschieht ausschließlich über die äußeren Straßen. Die hinterliegenden Häuser haben die Verpflichtung die Mülltonnen an die Straße zu stellen.

Öffentliche Besucherparkplätze sowie Car-Sharing-Parkplätze oder Elektroladestationen sind entlang der Straßen angeordnet. Jeder Block hat eine gemeinsame, natürlich belüftete, eingeschossige Tiefgarage für die jeweiligen Hausgemeinschaften. Die Rampen zu den Tiefgaragen sind in die Bauten integriert, damit der Schallschutz und die Außenanlagen nicht unter den oft nachteiligen Rampenanlagen leiden. Alle Mehrfamilienhäuser sollen einen direkten, barrierefreien Zugang zu den Treppenhäusern erhalten.

Hauptziel des vorgeschlagenen Energiekonzeptes für den Teilbereich MTV-West ist die Ausbildung eines Gesamtkonzeptes, welches resiliente, unabhängige Einzelsysteme beinhaltet, jedoch als Gesamtsystem zusammengeschlossen wirken und die Effizienz weiter erhöhen kann. Als einzelne Blockeinheiten verfügen als zusammengeschlossene Baukörper jeweils über einen Anschluss an das Fernwärme- und Stromnetz. Als weitere Systeme zur Einbindung erneuerbarer Energie und vorhandener Abwärme aus Gebäude und Umwelt werden vorgeschlagen: Hybridkollektoren auf dem Dach, Eisspeicher und Abwasserrückgewinnungsschächte zur Wärmebereitstellung. Die Systeme sollen blockbezogen in die zentrale Wärmepumpe eingebunden und über einzelne Fertigteilschächte an die Wohneinheiten verteilt werden, wo sich dezentrale Warmwasserbereitung und optionale Lüftung mit Wärmerückgewinnung befinden. Die Dezentralisierung der Systeme ermöglicht eine hohe Flexibilität sowie Energieeffizienz. Der Zusammenschluss der Netze zu einem Energienetz würde eine weitere Stufe zur Klimaneutralität bedeuten, indem Synergieeffekte unterschiedlicher Gebäudekategorien und vorhandene Temperaturen noch effizienter genutzt werden.



Abbildung 14: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf, Till Schweizer – ohne Maßstab

Im Teilbereich MTV-Süd entsteht mit der Entwicklung des Konversionsbereichs Sickingenplatz, dem Polizeistandort und MTV-West im Kontext der vorhandenen Gebietsentwicklungen, Planungen und Freiraumideen eine städtebauliche Gesamtkonzeption, die durch die geplanten städtebaulichen Setzungen ein erlebbares urbanes Quartier generiert.

Übergeordnete Leitgedanken und identitätsstiftende Integration von denkmalgeschützten Gebäuden und ensemblesgeschützten Bereichen lassen einen eigenständigen Siedlungs- und Stadtraum entstehen. Der öffentliche Raum wird geprägt durch die Abfolge mit dem Park an der ehemaligen Kommandantur, dem Paradeplatz, dem Kulturmarkt vor dem Karlstorbahnhof, und das von Nord nach Süd verlaufende, rückgratähnliche Entwicklungsband der John-Zenger-Straße. Es gewährleistet, in Ergänzung der geplanten Platzsituationen, Gelenksituationen im Bereich von MTV Nord und der Schnittstelle zum Areal Sickingenplatz, einen lebendigen und durch seine begleitenden Nutzungen belebten, attraktiven Stadtraum.

Bestand und Neuplanung wachsen an diesen Schnittstellen zusammen, definieren klare Raumkanten und formulieren differenzierte öffentliche und private Zonen. Die Besonderheiten, die Eigenständigkeit des Ortes wird durch diese stadträumliche Entwicklung gestärkt und hervorgehoben.

Die Neuordnung des Plangebietes "Sickingenplatz" / MTV-Süd sieht entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einzelnen fünf-

bis sechsgeschossigen Gebäude in Form von drei Wohnhöfen mit einer integrierten Kindertagesstätte vor. Die neuen Wohnquartiere bilden eine straßenbegleitende Raumfolge zur Sickingenstraße.

Vom öffentlichen Raum, von außen erschlossen, entstehen geschützte, private Innenzonen, Innengärten und schaffen geschützte Privatbereiche im verdichteten städtischen Kontext des Umfeldes. Fußwegeverbindungen vernetzen diese Hofsituationen untereinander. Die notwendige Freifläche der Kindertageseinrichtung wird in diese Innenhofsituation eingebunden.

Das vorgeschlagene Erschließungskonzept ermöglicht es sämtliche Gebäude durch Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Fahrzeuge der Entsorgungsbetriebe anzufahren.

Im Übergang zwischen Neuplanung und bestehenden Bebauungsstrukturen ist im Norden des Geltungsbereichs ein Platz als Teil des Straßenraumes ausgebildet, zu dem sich in den Erdgeschosszonen soziale und gewerbliche Nutzungen orientieren.

Innerhalb der Quartiersstrukturen entstehen Stadthäuser, Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in urbanem Kontext. Durch Kleinparzellierungen, differenzierte Höhenentwicklungen, unterschiedliche Geschossigkeiten und direkt zugeordnete Grundstücke entsteht ein vielfältiges, architektonisch differenziertes Nebeneinander von Stadthäusern und Geschosswohnungsbau.

Der robuste Städtebau mit seinen stadträumlichen Festsetzungen ermöglicht einen flexiblen Umgang in der Wahl der zu realisierenden Gebäudetypologien.

Die durch die Bebauung notwendigen Stellplätze werden in drei Tiefgaragen nachgewiesen. Diese Tiefgaragensituationen ermöglichen eine durchgängige, barrierefreie Erschließung für die geplanten Gebäudetypologien.

Sämtliche Dachflächen werde als Retentionsgründächer ausgebildet. Ergänzend werden im Norden großzügige Grünflächen als Retentionsmulden vorgeschlagen.

In der überarbeiteten Fassung des städtebaulichen Entwurfs (zwischen Bebauungsplanvorentwurf und Bebauungsplanentwurf) sind die Planung der Sickingenstraße, die eine Verbreiterung der Sickingenstraße vorsehen, berücksichtigt. Die Änderungen umfassen die Planung beidseitiger Rad so dass zukünftig zusätzlich auf beiden Seiten straßenbegleitend ein Radverkehrsangebot zur Verfügung gestellt werden kann (Fußwege waren bisher bereits berücksichtigt). Durch die Planung von Radwegen verbreitert sich die Straßenverkehrsfläche nach Norden und verkleinert sich das Grundstück von MTV-

Süd. Um jedoch die bisherig vorgesehenen Wohnbauflächen zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes auf dem nun kleineren Grundstück unterzubringen, wird sich die Baudichte geringfügig erhöhen.



Abbildung 15: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf für den Teilbereich MTV-Süd / Neubau Polizei, Hähning - Gemmeke - ohne Maßstab

Es sollen insgesamt 2 Kindertagesstätten, je eine in MTV-West und eine in MTV-Süd eingerichtet werden. In MTV-West ist sie im WA2 und in MTV-Süd in WA4 an der John-Zenger-Straße vorgesehen.

In den Erdgeschossen um die platzartigen Aufweitungen der Verkehrsfläche an der John-Zenger-Straße und dem Quartiersplatz sind gewerbliche Nutzungen oder die bereits genannte Kindertagesstätte vorgesehen, um die Plätze zu beleben.

Für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd wurden Texte zur Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes und Gestaltungsleitfäden erarbeitet. Sie erläutern das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in Bezug auf die Arten der baulichen Nutzungen, das Maß der baulichen Nutzung die Erschließung, den Freiraum und geben darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Die wesentlichen Inhalte sind im Bebauungsplanentwurf als Festsetzung eingegangen. Die darüber hinaus gehenden Erläuterungen sind als Empfehlungen zu verstehen. Auch alle andern Anlagen zur Begründung sind zu berücksichtigen, wie z.B. das Oberflächengestaltungskonzept, das Baumkonzept, das Regenwasserversickerungskonzept sowie alle weiteren Anlagen. Verkehrs- und Parkierungskonzept

Für die zivile Nutzung der ehemaligen Kasernenflächen wird das Gebiet an die umgebenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Die Erschließung soll die Belange aller Verkehrsteilnehmer gleichermaßen und funktional berücksichtigen. Über das neu herzustellende Entwicklungsband (John-Zenger-Straße) sind die beiden Teilbereiche miteinander verkehrlich verbunden. Während der nördliche Teilbereich MTV-West über die Rheinstraße sowie die Emil-Gumbel-Straße an die Römerstraße angebunden wird, wird der Teilbereich MTV-Süd über die Sickingenstraße und im weiteren Verlauf über die Straße „Im Bosseldorn“ an die Römerstraße angeschlossen. Das Entwicklungsband, die John-Zenger-Straße dient zugleich der Erschließung der beiden Teilbereiche. Während für den Teilbereich MTV-West keine zusätzlichen Straßen vorgesehen werden müssen, werden für den Teilbereich MTV-Süd neue Wege angelegt, um von jeder Seite eine Zugänglichkeit zu schaffen. Öffentliche Parkplätze sind entlang der Sickingenstraße, der John-Zenger-Straße und der Eleonore-Sterling-Straße vorgesehen.

Aufgrund der Anbindungen an die bestehenden Straßen und die vorhandenen Gebäude im Bereich der Stallungen ist keine durchgehende und geradlinige Linienführung der John-Zenger-Straße möglich. Teilweise sind neue Anbindungen an bestehende Straßen und Anknüpfungspunkten zu schaffen, Daher ist es erforderlich die John-Zenger-Straße zwischen Fabrikstraße und bestehender Straße umzulenken. Ähnlich ist es zwischen der John-Zenger-Straße entlang der Stallungen und der Neuansbindung an die Rheinstraße. An diesen Anknüpfungspunkten gibt es aufgrund der Bestandsstraßen und der Bestandsbebauung eine Richtungsänderung in der Straße. Die Büros haben die Idee der platzartigen Aufweitungen an diesen Stellen konzipiert und die Jury der Mehrfachbeauftragung hat an diese Stellen den Vorschlag befürwortet. Daher gibt es an den beiden Stellen, an denen die Straße die Linienführung ändert, platzartige Aufweitungen um allen Verkehrsteilnehmern genügend Platz und Raum zu geben.

### **6.5.1 Erschließungskonzept MIV**

Konzeptionell soll die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Plangebiet möglichst geringgehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden. Zugleich wird eine ausreichende Erschließung auch für den MIV sichergestellt und für die zukünftige Bewohnerschaft kurze Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Der MIV wird im Wesentlichen über die Bestandsstraßen und das neu anzulegende Entwicklungsband / John-Zenger-Straße über die Rheinstraße, die Emil-Gumbel-Straße, die Sickingenstraße und den Bosseldorn erschlossen. Der Querschnitt der Sickingenstraße wird verbreitert, so dass ausreichend Flächen für Fahrbahn, beidseitige Rad- und Fußwege und Parkstreifen vorhanden sind. Da alle Baugebiete in MTV-West und MTV-Süd mit Tiefgaragen unterbaut werden, sollen die Wohnungen über die Tiefgaragen zugänglich sein. Die im Teilbereich MTV-Süd neu anzulegenden Fuß- und Radwege sollen zugleich von Rettungs- und Müllfahrzeugen genutzt werden und ausnahmsweise von Umzugsfahrzeugen im Einrichtungsverkehr befahren werden können.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet südlich der Stallungen wird über die neu herzustellende Billie-Holiday-Straße und John-Zenger-Straße erschlossen.

### **6.5.2 Rad- und Fußverkehr**

Im Bereich des Entwicklungsbands / John-Zenger-Straße soll auf der westlichen Seite ein Radweg in Zweirichtungsverkehr angelegt werden. Dieser wird im Teilbereich MTV-West an der Westseite weitergeführt, um dann an den nördlich davon gelegenen Radachsen-Knotenpunkt Mark-Twain-Straße / Radweg anzubinden (siehe Abbildung 8). In südliche Richtung wird der einseitige Radweg über die John-Zenger-Straße auf die Adelheit-Steinmann-Straße gelenkt, anschließend dann hinter dem Gebäude 16 nach Süden abknickend weiter zur Sickingenstraße geführt.

In MTV-West soll eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in westliche Richtung von der Eleonore-Sterling-Straße zur Radachse entlang des Bahndamms entstehen und somit den zukünftigen Park mit dem bestehenden Radweg verbinden.

Die John-Zenger-Straße, die beide Teilbereiche verbindend, soll beidseitig Fußwege erhalten. Gleiches gilt im Teilbereich MTV-West für die weiter auszubauenden Bestandsstraßen. Im Teilbereich MTV-Süd werden die Wege in erster Linie von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Der Querschnitt der Sickingenstraße wird verbreitert, so dass beidseitig Fuß- und Radwege angelegt werden können.

### **6.5.3 Öffentlicher Personenverkehr**

Zukünftig ist geplant, die Linienführung der Stadtbuslinie 29 durch das Plangebiet über die Rheinstraße und die John-Zenger-Straße zum Knotenpunkt Fabrikstraße / Sickingenstraße zu führen. Damit werden beide Teilbereiche an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind in Höhe des Marlene-Dietrich-Platzes vor dem Karltorbahnhof, gegenüber dem Baufeld 3 des Teilbereichs MTV-Süd und in der Rheinstraße vorgesehen. Insgesamt wird die gesamte Konversionsfläche Südstadt vollständig durch ÖPNV-Haltestellen im Radius von 300 m erschlossen.

### **6.5.4 Stellplätze**

Die privaten Stellplätze sind auf privaten Flächen nachzuweisen. Unter allen Neubauten für Wohnen sind für die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd ausreichend große Flächen für Tiefgaragen vorgesehen, um hier die privaten Stellplätze unterbringen zu können.

Auf dem gewerblichen Baufeld südlich der Stallungen sind oberirdische Stellplätze geplant.

Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend als Längsparker im öffentlichen Raum entlang der John-Zenger-Straße, auf der nördlichen Seite der Sickingenstraße sowie auf der südlichen Seite der Eleonore-Steinmann-Straße vorgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 beantragt, dass den Stellplatzschlüssel für die Wohnquartiere auf 0,7 zu ändern, die Änderung in den Entwurf einzuarbeiten und mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren.

Ebenso beantragte der Gemeinderat die Tiefgaragenzufahrt für das Wohnquartier WA5 anstelle in der Sickingenstraße und in die John-Zenger-Straße zu verlegen.

### **6.5.5 Mobilitätsstationen**

In der Südstadt sind mehrere Mobilitätsstationen in der Nähe von den Bushaltestellen vorgesehen, am zukünftigen Karlstorbahnhof, in der Rheinstraße/Park und zwei in der Römerstraße.

### **6.6 Grünflächen- und Freiflächen**

Der Teilbereich MTV-West grenzt im Westen an die Freiflächenverbindung entlang des ehemaligen Bahndamms an. Die Grünkulisse wird erhalten und geht in private Freiflächen über, die den Gebäuden auf der westlichen Seite vorgelagert ist. Hier können auch Retentionsflächen untergebracht werden. Die geplante Kindertagesstätte im südwestlichen Gebäude sieht ihre Außenflächen in Richtung Süden vor. Die östlichen Bauflächen vom Teilgebiet MTV-West werden nach Süden ausgerichtete private Gartenflächen erhalten. Zur Eleonore-Steinmann-Straße wird eine Vorzone zum öffentlichen Raum geschaffen.

In Verlängerung der Eleonore-Steinmann-Straße bildet der in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg eine Freiraumverbindung zwischen dem „Anderen Park“ um die Kommandantur und dem ehemaligen Check-Point mit den Kleingärten im „Kirchheimer Loch“. Weiter öffentlich nutzbare Freiflächen wird es um den nördlichen Umlenkpunkt der John-Zenger-Straße geben. Neben einer Gewerbeeinheit ist an diesem Platz auch die Vorzone der Kindertagesstätte zugeordnet.

Die John-Zenger-Straße wird auch am Sickingenplatz einen Umlenkpunkt mit öffentlich nutzbaren Freiräumen an den Rändern erhalten. Die Oberflächen sollen gleich denen am Umlenkpunkt im Teilbereich MTV-West sein.

Während die Gestaltung der Freiflächen der den an der John-Zenger-Straße und Sickingenstraße gelegenen Gebäuden sich an die der Gehwege orientieren sollen, sollen die anderen Freiflächen entlang der Wohnweg gärtnerisch gestaltet werden.

Die innenliegenden Höfe der drei Wohngebiete im Teilbereich MTV-Süd sind als gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Bewohner vorgesehen. Zugleich sollen über Fußwege die Höfe auch durchgängig sein. Direkt den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind zudem private Freiflächen. Die in der John-Zenger-Straße vorgesehene Kindertagesstätte im westlichen Baufeld wird einen Teil des Innenhofs des Baublocks als Außenbereichsfläche nutzen. Vorzonen vor den Gebäuden bilden einen fließenden Übergang am Rande liegenden den öffentlichen Flächen.

Auf der Fläche südlich der Stallungen erhält die Kindertagesstätte, die die Bestandsgebäude nachnutzen, eine eingezäunte private Freifläche.

### **6.6.1 Kinderspielplätze**

Private Kinderspielplätze sind gemäß Landesbauordnung bei Wohngebäuden auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Hierzu eignen sich besonders die größeren zusammenhängenden Grünflächen in MTV-West und die Innenhöfe in MTV-Süd.

Nördlich des Teilbereich MTV-West wird in einer Lärmschutz-Spiellandschaft ein öffentlicher Spielplatz eingebettet. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz mit verschiedenen Themenwelten wird auf der ehemaligen Check-Point-Fläche Roebingstraße im Rahmen des Projektes „Der Andere Park“ geschaffen. Auf dem ehemaligen Paradeplatz wird eine größere öffentliche Grünfläche hergestellt, die auch zum Spielen einlädt. Zudem liegt fußläufig zum Teilbereich MTV-Süd südlich der Sickingenstraße ein Bolzplatz mit weiteren öffentlichen Spielflächen.

### **6.6.2 Bäume**

Ziel ist es, den erhaltenswerten Baumbestand soweit mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept als auch den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vereinbar, zu erhalten.

Bäume, die nicht erhalten werden können, werden ersetzt. Bei der Neuanlage von privaten Stellplatzanlagen und bei öffentlichen Stellplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist Vorschrift zur Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grünkulisse am Bahndamm im Teilbereich MTV-West bleibt weitgehend erhalten. Es werden mehr anzupflanzende Bäume festgesetzt, als im Bestand vorhanden sind. Im Teilbereich MTV-Süd wird die Anzahl der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume in etwa gleich sein. Im WA4 und WA5 sind die Tiefgaragen in den Innenhöfen auszusparen, um dort mit dem Erdboden verbunden Bäume zu pflanzen.

Für die eingeschränkte Gewerbefläche wird die ursprüngliche Anzahl der zu erhaltenden / neu zu pflanzenden Bäumen aus dem Bebauungsplanentwurf Campbell Barracks übernommen.

Hinsichtlich der Arten von neu zu pflanzenden Straßenbäumen liegt ein mit dem Landschafts- und Forstamt abgestimmtes Konzept vor.



## **7 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange**

### **7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **7.1.1 Immissionen / Lärm**

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GmbH im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Bewertung möglicher Schallschutzmaßnahmen beauftragt. Aufbauend auf diesem Gutachten wurden weitere vertiefende Gutachten zu den Teilflächen erstellt. Die vertiefenden Erkenntnisse und Festlegungen für die schalltechnischen Gutachten sind in die schalltechnischen Betrachtungen zu diesem Bebauungsplan eingeflossen. Hierbei sind die Planungsabsichten für die geplante Wohnbebauung in MTV-West und in MTV-Süd in die Betrachtungen mit eingestellt worden. Das schalltechnische Gutachten zum Plangebiet MTV-Nord hatte den gleichen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu betrachten, so dass zwischen den Flächen der Bebauungsplanflächen MTV-West und MTV-Nord keine weitergehende untereinander zu betrachtende Konfliktfelder gab. Das Schallgutachten mit den eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten war bereits mit den im Bebauungsplanentwurf „Südstadt – Campbell Barracks“ und den dort getroffenen Festsetzungen auf die beabsichtigte Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten abgestimmt.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des MTV-West werden sich die schalltechnischen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der nördlichen Teilflächen des Gewerbegebietes „Bosseldorn“ ändern: Die mögliche Schallabstrahlung dieser Teilflächen wird sich verringern. Eine gewerbliche Nutzung, vergleichbar mit den Nutzungen auf den südlichen Teilflächen des Gewerbegebietes „Bosseldorn“ wird jedoch möglich sein.

Aus schalltechnischer Sicht wurden für die beiden Teilbereiche folgende Schnittstellen als kritisch bewertet:

- MTV-West: Bahnlinie Heidelberg – Bruchsal im Westen und Parkhaus im Bebauungsplangebiet Campbell Baracks sowie John-Zenger-Straße
- MTV-Süd: Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“, Sickingenstraße und John-Zenger-Straße

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

## 8 Begründung der Festsetzungen

### 8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)

Die Art der zulässigen Nutzung ist durch Planeinschrieb in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

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

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

Die als A1 gekennzeichneten Flächen sind für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen.

##### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

GEe sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe, Beherbergungsbetriebe

#### **Begründung**

*Die Gesellschafter der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG haben sich gegenüber der Stadt Heidelberg verpflichtet, auf den von der US-Armee besiedelten Flächen der ehemaligen Mark-Twain-Village das wohnungspolitische Konzept zur Konversionsfläche Südstadt umzusetzen. Hierzu gehören die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd, die als letzter Teil der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes hauptsächlich mit Wohngebäuden bebaut werden sollen, um der aktuellen Nachfrage an Wohnraum entgegen zu kommen. Zusätzlich*

sollen in jedem Teilbereich eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Die aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen städtebaulichen Entwürfe sehen zudem an den Umlenkpunkten der John-Zenger-Straße für MTV-Süd und in MTW-West am Entwicklungsband liegende gewerbliche Nutzungen in Form von gastronomischen Einrichtungen in Teilen der Erdgeschosse vor. Schank- und Speisewirtschaften sowie die Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Kindertagesstätten sind allgemein in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Möglich sind auch andere kleingewerbliche oder Büronutzungen, die vertraglich zum Wohnen sind. Die hierfür umzusetzenden Flächen sind mit A1 gekennzeichnet. Die Nicht-Nutzungen auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen können bei Bedarf auch auf angrenzenden Flächen ausgedehnt werden.

Mit den Festsetzungen zum GEe werden die gewerblich geprägten Nutzungen einer Neubebauung sowie Nutzungen innerhalb des Bestandsgebäude der südlich der Stallungen gelegenen Bauflächen gesichert. Gewerblich genutzte Neubauten können straßenorientiert entstehen. Zulässig ist zudem die Nutzung einer Kindertageseinrichtung in den Bestandsgebäuden 37 und 38, die für diesen Zweck saniert und erweitert wurde. Aufgrund der geplanten angrenzenden Wohnbebauung südlich des Plangebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie den genannten Anlagen ist in der Regel davon auszugehen, dass von diesen Emissionen ausgehen, wie sie in Mischgebieten üblich sind und es zu keinen wesentlichen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung kommen wird, daher sind auch diese zulässig. Schank- und Speisewirtschaften dienen der Belebung des Quartiers und sind entsprechend zulässig für das Quartier und die angrenzenden Nutzungen.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Bei Familienbetrieben, Handwerkerbetrieben, ist es oftmals so, dass Betrieb und Betriebswohnung in einem Gebäude zusammengefasst ist, und für den Betreiber einen Vorteil darstellt, im Gebäude zu arbeiten und zu wohnen. Daher ist, sofern diese Voraussetzung Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude gegeben ist, die Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, sofern die der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist.

Unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe und Beherbergungsbetriebe. Diese Betriebe sind aufgrund der Flächengröße, aufgrund ihrer Nutzungsart und aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Störwirkung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung als städtebaulich nicht vertraglich eingeschätzt und werden aus diesen Gründen ausgeschlossen. Ziel ist eine urbane Mischung von Wohnen, Arbeiten, Naherholung und Kultur im Übergang zwischen den Campbell Barracks und MTV-Süd zu schaffen.

## 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20, 21a, 22 BauNVO)

### Grund- und Geschossflächenzahl

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

### Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Wandhöhe ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei Dachterrassen die Oberkante der massiven Brüstung.

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden nächstgelegenen Verkehrsfläche.

In den WA1 bis WA6 ist eine einheitliche und durchgehende Deckenhöhe über dem Erdgeschoss bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe des 1. OG zwischen 3,5 m und 4 m herzustellen. Diese durchgehende Deckenhöhe ist im Verlauf einer Straße oder eines Weges durchgängig einzuhalten. Bezugshöhe für die zulässige Deckenhöhe über dem Erdgeschoss ist die Oberkante der angrenzenden nächstgelegenen Verkehrsfläche bezogen auf die Außenkanten der Baufenster.

In den WA1 bis WA 6 ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses zwischen 50 -100 cm über der nächstgelegenen Verkehrsfläche herzustellen (Sockel). Ausnahmen davon sind gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss, diese sind mit der nächstgelegenen Verkehrsfläche niveaugleich herzustellen.

In den WA1 bis WA3 sind mit der Festsetzung „D“ ein Nichtvollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses zulässig. In den WA4 bis WA6 sind Nicht-Vollgeschosse unzulässig.

### Begründung

*Mit der baufeldbezogen differenzierten Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 mit einer GRZ von 0,4 bis 0,55, einer GFZ von 1,1 bis 1,8 sowie der Anzahl in der Regel von III bis IV Vollgeschossen, punktuell V-VI wird auf Basis der ersten städtebaulichen Entwürfe aus der Mehrfachbeauftragung den differenzierten Bebauungsdichten der beiden städtebaulichen Entwürfe Rechnung der Teilgebiete getragen. Die V-VI geschossigen Gebäude in den beiden Gebieten liegen jeweils an der John-Zenger-Straße, die im Masterplan als Entwicklungssachse definiert wurde und sind als wiederkehrendes städtebauliches Element an der Fabrikstraße in Fortführung der John-Zenger-Straße konzipiert worden. Im Rahmen der Festsetzungen können die Anforderungen nach neuen Wohnflächen aus dringenden Bedarf an Wohnraum und dem wohnungspolitischen Konzept mit der Herstellung von insge-*

samt 70 % preisgünstigem Wohnraum erfüllt werden. Hinzu kommt, dass die Flächen innenstadtnah liegen, bereits bebaut waren, mit Grund und Boden schonend umgegangen wird und in der Umgebung mit ähnlichen Baudichten gebaut wurde. Insbesondere in MTV-Süd wurde eine effiziente Bauweise mit einer offenen und modifizierten Blockrandstruktur vorgesehen mit unterschiedlichen Bauformen um einen großen grünen Innenhof gruppiert, ähnlich der Baustrukturen in MTV-Nord. Es soll ein urbanes Quartier mit diversifizierten Wohnformen entwickelt werden. Unterschiedliche städtebauliche Dichten bieten die Möglichkeit von unterschiedlichen Bauformen und Freiräumen an. Die städtebaulichen Kennwerte tragen dazu bei, hier ein urbanes Wohnquartier mit einer städtischen Atmosphäre zu schaffen.

Die in § 17 der BauNVO definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete zur GRZ von 0,4 und zur GFZ von 1,2 werden im WA 1 eingehalten. In den WA 2 bis 5 werden sie überschritten. Bei der Berechnung ist zu berücksichtigen, dass die GRZ und GFZ maßgeblich von den Grundstücksgrößen beziehungsweise den Wohnbauflächen abhängig sind. So wurden in den Wohngebieten WA4 bis WA6 die nördlich angrenzenden privaten Grünflächen nicht bei der Ermittlung herangezogen, obwohl sie funktional zu den bebaubaren Wohnbauflächen dazu gehören, jedoch durch öffentliche Wohnwege voneinander getrennt sind. Wird das Grundstück kleiner und bleibt die darauf unterzubringende Wohnbaufläche gleich, erhöht sich die GRZ und die GFZ.

Zugleich geben die Zahlen zur GRZ und GFZ nicht unmittelbar Auskunft für einen guten Städtebau. Vielmehr sind die Werte im Zusammenhang mit der städtebaulichen Struktur, der Gebäudetypologie im Verhältnis zu der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit deren Gestaltung als Grünfläche, der umgebenden Bebauung sowie privaten und öffentlichen Freiflächen zu sehen. Grundlage für den Städtebau und damit der städtebaulichen Dichte sind die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung. Die Jury hat für die beiden Teilgebiete MTV-West und MTV-Süd die städtebaulich besten Entwürfe gekürt und Empfehlungen für eine Überarbeitung gegeben. In Teilgebiet MTV-West hebt die Jury die gute Füllung der städtebaulichen Struktur sowohl zum Park als auch zu den Schrebergärten im Westen hervor, im Teilgebiet MTV-Süd wird die solide Blockrandstruktur als Übergang nach Rohrbach und das überzeugend einfach ausgebildete, gute städtebauliche Grundgerüst vom Preisgericht sehr positiv bewertet. Insofern erfolgt die Festlegung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf Basis der städtebaulichen Entwürfe auch mit dem Ziel, einerseits die Höhenentwicklung in einem definierten Rahmen nicht zu überschreiten, andererseits diesen Rahmen soweit aufzuspannen, dass für die weiteren Planungen ein ausreichend flexibler Raum verbleibt und zugleich gewährleistet wird, dass eine wechselnde Höhenentwicklung der Gebäude erreicht wird. Anzumerken ist auch, dass mit der angestoßenen BauGB-Novelle 2020 zur Baulandmobilisierung angestrebt wird, die Obergrenzen in Orientierungswerte zu ändern, um mehr Flexibilität bei der Schaffung, von Flächen insbesondere für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Um in den Innenbereichen von Baublöcken und unterhalb der Geschosswohnungsgebäude darüber hinausragende Tiefgaragen zu ermöglichen, sind die unterbauten Flächen gemäß

§ 19 Absatz 4 der BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Ziel ist es, die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Damit wird vermieden, dass die Vorzonenbereiche, Außenwohnbereiche und Innenhöfe frei von privaten Stellplatzanlagen bleiben und eine höhere Gestaltung und Aufenthaltsqualität der Außenwohnbereiche erzielt wird. Allerdings ist keine vollständige Unterbauung der Wohngebiete vorgesehen, so dass in jedem Quartier private Freiflächen vorhanden sind, in denen die antropogen überformten Böden mit ihrer bestehenden Versickerungsfähigkeit und ihren Funktionen erhalten wird.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) werden die städtebaulichen Werte in der Summe aus dem vorhergehenden Entwurf des Bebauungsplanes „Südstadt – Campbell Barracks“ mit einer GRZ von 0,6 und übernommen. Dabei kann entlang der John-Zenger-Straße ein Gebäude mit bis zu 4 Geschossen entstehen, um diese durch die Campbell Barracks führende städtebauliche Nord-Süd-Achse der John-Zenger-Straße an den Rändern als Raumkante zu fassen. Gegenüber den unter Denkmalschutz stehenden südlichen Stallungen sind bis zu 2 Geschosse zulässig, um hier einen fließenden Übergang zu gewährleisten.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Neubauten ist innerhalb dieses ebenen Geländes die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße anzunehmen. In den Wohngebieten soll sich eine einheitliche und durchgehende Deckenhöhe der Erdgeschosse auf der Höhe zwischen 3,50 m und 4,0 m gebaut werden. Dadurch, dass in den Erdgeschossen teilweise gewerbliche oder soziale Einrichtungen untergebracht werden, benötigen diese gegenüber Wohnungen höhere Raumhöhen. Hierfür ist ein Rahmen von 3,50 bis 4,00 m zwischen Erdgeschossboden und Boden des ersten Obergeschosses vorgegeben, um gleichzeitig einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Zugleich können Wohnungen im Erdgeschoss mit einem Sockel gebaut werden, so dass von draußen nicht so sehr in die Wohnungen eingesehen werden kann und die Privatsphäre besser geschützt wird.

In allen Wohnquartieren sind Sockel vorgesehen, um die Einsehbarkeit der Erdgeschosse von außen zu vermeiden und aus städtebaulicher Sicht. Die Bestandsgebäude weisen ebenfalls einen Sockel auf. Um die Neubebauung mit der Bestandsbebauung in Bezug zu setzen, sind daher auch bei den Neubauten Sockel vorgesehen. Ausnahmen davon sind gewerbliche Einheiten und soziale Einrichtungen wie KITAs im Erdgeschoss, diese sind mit der nächstgelegenen Verkehrsfläche niveaugleich herzustellen.

Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen wird über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Dort, wo die bauordnungsrechtlichen vorgeschriebenen Abstände unterschritten werden soll, um hier Gebäudestellungen entsprechend des städtebaulichen Entwurfs zu ermöglichen, wird im Planbild und der Legende der Begriff „OAB - obere Außenwandbegrenzung“ verwendet.

In Teilgebiet MTV-West ist die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch mit dem Zusatz „+D“ ergänzt, d.h. die Wandhöhen sind so gewählt, dass ein Staffelgeschoss in den WA 1 bis 3 möglich sind. Grundlage dafür sind der städtebauliche Entwurf und die Berücksichtigung der

*Umgebung. Während im Teilbereich MTV-West Baufenster für Zeilenbauten und Punkthäuser festgesetzt sind, ist im Teilbereich MTV-Süd eine offene Blockrandbebauung als Baustruktur vorgesehen. In MTV-Süd ist zeichnerisch kein „D“ festgesetzt, sondern nur Vollgeschosse d.h. hier sind keine Nicht-Vollgeschosse, kein Dach- oder Staffelgeschosse zulässig. Dadurch ergeben sich in MTV-West und in MTV-Süd bei gleicher Anzahl von Vollgeschossen unterschiedliche Höhen, da in MTV-West ein Staffelgeschoss festgesetzt ist, in MTV-Süd nicht. Es wurden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, um eine Vielfalt in der städtebaulichen Umsetzung und Ausgestaltung der Baustrukturen zu bekommen und weil die Bebauung der Umgebung berücksichtigt wurde. Ziel ist es im Städtebau und in den Gebäudetypologien zu variieren, um einen abwechslungsreichen Städtebau zu erhalten und vielseitige Wohnangebote zu schaffen.*

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

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

In den WA1 bis WA6 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Erker zulässig.

In WA1 ist durch die Festsetzung von Baulinien und zwingender Bauhöhe gemäß Planeinschrieb (WH) eine Unterschreitung der landesbauordnerischen Festsetzungen für Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.

In WA 1 bis WA 3 sind zur John-Zenger-Straße Balkone und Terrassen unzulässig. Ansonsten sind in den WA1 bis WA3 Balkone und Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

In den WA4 bis WA6 sind Balkone und Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m ausschließlich zu den Hofseiten zulässig.

### **Begründung**

*Auf Grundlage der überarbeiteten Siegerentwürfe der Mehrfachbeauftragung werden die überbaubaren Flächen in der Regel durch Baugrenzen bestimmt. Baulinien sind im WA1 dort festgesetzt, wo Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung unterschritten werden. Die Unterschreitung betrifft zwei Gebäudeecken. Im Bereich der Baulinien dürfen keine Fenster vorgesehen werden, aufgrund der Gebäudestellung sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse jedoch gewahrt.*

*Im Teilbereich MTV-West sind Balkone zulässig, sofern sie nicht zu der John-Zenger-Straße ausgerichtet sind. Die Gebäudefront entlang der John-Zenger-Straße soll städtebaulich ohne größere bauliche Öffnungen das Entwicklungsband betonen. Loggien und Erker sind hingegen erlaubt. Dieses städtebauliche Muster wird im Teilgebiet MTV-Süd weitergeführt und in WA4-6 auf alle Gebäudeseiten zu öffentlichen Straßen – und Wegeseiten übertragen. Balkone und Terrassen sind im Teilbereich MTV-Süd zu den Innenhöfen zulässig und im Teilbereich*

*MTV-West zu den anderen Seiten mit Ausnahme der John-Zenger-Straße, das heißt. zu den anderen drei Seiten, bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. In den Erdgeschossen sind Terrassen mit einer Tiefe bis maximal 3,50 m zu den Innenhöfen von WA4-6 zulässig und im Teilbereich MTV-West zu den anderen Seiten mit Ausnahme der John-Zenger-Straße, zulässig. Zur Gliederung der Fassaden sind Loggien möglich und Erker bis zu der festgesetzten Größe zulässig. Die Erker dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,00 m und 5,00 m Breite überschreiten. Im Gegensatz zu Balkonen benötigen Erker nicht so große Tiefen und sie wirken durch den geschlossenen Baukörper insgesamt ruhiger als Balkone.*

*Die Festsetzung zur Überschreitung der dient der Klarstellung, dass sie außerhalb von Baugrenzen zulässig sind. Es müssen jedoch die anderen zuvor ausgeführten Regelungen eingehalten werden.*

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

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

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

Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Ausnahmsweise können diese Flächen überschritten werden, wenn die Regenwasserversickerung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen wird. Im WA 4 und WA 5 ist im Untergeschoss – Tiefgarage innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen eine Fläche von 950 qm auszusparen, das heißt nicht mit einer Tiefgarage oder einer sonstigen baulichen Anlage zu unterbauen, sondern von Bebauung frei zu halten.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m einschließlich einer Filter- und Drainageschicht zu überdecken, zu begrünen beziehungsweise im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. In WA1, WA2 und WA3 müssen die Oberkante von Tiefgaragen 0,4 m tiefer liegen als die Oberkante des nächstgelegenen öffentlichen Gehwegs. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

Private Fahrradabstellanlagen, technische Anlagen (Trafostationen) sowie die für die Aufbewahrung von festen Abfall- und Reststoffen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig. Ausnahmsweise können Gerätehäuser in Innenhöfen oder auf Flächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt sind, zugelassen werden, wenn der gleiche Bautyp verwendet wird und gestalterisch dem Gebäude angepasst sind.

#### **Begründung**

*Die privaten Stellplätze der WA1 bis 6 sind in Tiefgaragen unterzubringen. Im WA 1, 2 und 5 sind die Ein- und Ausfahrten von der John-Zenger-Straße, im WA 3 von der Eleonore-Sterling-*



*Straße, im WA 4 vom Bosseldorn und im WA 6 von der südlichen zum Polizeigelände führenden Stichstraße anfahrbar. Die Außenflächen bleiben dadurch frei von privaten Stellplatzanlagen und können gut in eine ansprechende Freiraumgestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität integriert werden. Auf Basis der städtebaulichen Entwürfe wurden besonders geeignete Lagen der Tiefgaragen definiert und deren Ein- und Ausfahrten in die Gebäude integriert, so dass sie im Verkehrsfluss mit möglichst wenigen Störungen gut anfahrbar sind und an städtebaulich sinnvollen Stellen eingerichtet werden. Die anderen Räume vor Gebäuden bleiben frei von solchen Anlagen.*

*Die Begrünung von Tiefgaragen trägt zu einer Verbesserung der Kleinklimas und zur Regenrückhaltung bei. Zugleich erhalten die Flächen eine höhere Aufenthaltsqualität. Der Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens wird teilweise durch die aufzubringende Substratschicht kompensiert. Dort wo Bäume auf den Tiefgaragen gepflanzt werden, ist die Substratschicht auf eine Gesamtmindesthöhe von 1,00 m zu erhöhen, um hier den Bäumen mehr Bodenvolumen zu geben. Die Tiefgaragen unter den Baufeldern WA 4 und 5 sind in den Innenhöfen auszusparen. Hier erhalten die anzupflanzenden Bäume einen direkten Bodenanschluss.*

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sollen Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür definierten/festgesetzten Flächen untergebracht werden. Dadurch werden die Fahrzeuge gebündelt an städtebaulich sinnvollen Stellen untergebracht, die anderen Freiflächen werden frei von parkenden Fahrzeugen gehalten und der offene Charakter des Gebietes wird gewahrt.*

*Private Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze und Trafostationen sind in den Gebäuden vorzusehen. Die privaten Freiflächen bleiben dadurch von Nebenanlagen frei, stören nicht das städtebauliche Bild und sie sollen als Grün- und Freiflächen genutzt werden. Da Gerätehäuser einen funktionalen Bezug zu den angrenzenden Freianlagen haben, können diese ausnahmsweise in den Innenhöfen in MTV-Süd oder abseits von Straßen aus einsehbaren Flächen in MTV-West zugelassen werden. Aus gestalterischer Sicht ist darauf zu achten, dass ein auf die Architektur abgestimmter und wenn möglich einheitlicher Typ Gerätehaus in den einzelnen Baugebieten WA1 bis WA3 und WA4 bis WA6 verwendet wird, in Bezug auf Farbe und Materialität, da die Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt werden soll, durch die Innenhöfe zu gehen.*

### **8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeinschrieb festgesetzt und einheitlich zu gestalten.

### **Begründung**

*Zu den Verkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung gehören die notwendigen Erschließungsflächen. Je nach Funktion der Erschließungsflächen gehören dazu die Fahrbahnen, öffentliche straßenbegleitende Stellplätze (in Längsrichtung) sowie Rad- und Fußwege. Unterschieden wird zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.*

*Die privaten Verkehrsflächen sind Teil des Fußwegebereiches der beiden Umlenkpunkte/Platzbereiche an der John-Zenger-Straße nördlich und südlich der Campbell Barracks. Sie befinden sich im Privateigentum, sollen aber öffentlich genutzt werden und einheitlich mit den restlichen Platzflächen gestaltet werden. Die Umlenkpunkte sollen insgesamt einheitlich gestaltet werden und somit den platzartigen Bereichen mit der Bebauung eine Raumkante geben.*

*Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Funktion und ihrer Dimensionierung so abgegrenzt, dass alle Gebäude ausreichend erschlossen sind und in das Verkehrsnetz eingebunden sind. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird neben dem allgemeinen Verkehrsnetz für alle Verkehrsteilnehmer zusätzlich gesonderte Fuß- und Radwege angeboten. Ihre Lage ist so gewählt, dass für Radfahrer und Fußgänger kurze Wege ermöglicht werden, zugleich in den Räumen die Aufenthaltsqualität aufgrund des Fehlens eines allgemeinen individuellen motorisierten Verkehrs gesteigert wird. Mit der Festsetzung der Plätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird deutlich, dass diese nicht dem allgemeinen motorisierten Individualverkehr zugänglich sein sollen.*

*Als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Rad- und Fußwege festgesetzt. Sie sollen auch für Rettungs- und Müllfahrzeugen befahrbar sind und nur ausnahmsweise für die Bewohnerschaft bei Umzügen zur Verfügung stehen.*

#### **8.1.6 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**

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

Die Bereiche von Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Es ist jeweils eine Ein- und Ausfahrt für WA1 bis WA6 im Gebäude integriert zulässig.

### **Begründung**

*Die festgelegten Bereiche für die Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen gewährleisten, dass Zu- und Abfahrten nur direkt unter die Gebäude führen und an den verkehrlich sinnvollen Stellen hergestellt werden. Die Breiten sind so festgelegt, dass bei der konkreten Planung unterschiedliche Positionen möglich sind. Es wird davon ausgegangen, dass aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen jeweils nur eine ein- oder zweispurige Ein- und Ausfahrt hergestellt wird.*

### **8.1.7 Versorgungsflächen**

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

Die durch Planeinschrieb als Versorgungsflächen festgesetzte Anlagen für die Verteilung von Elektrizität sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

#### **Begründung**

*Das Stromnetz der Kaserne wird im Zuge der Konversion von 6KV der US-Armee auf 20 kV durch die Stadtwerke Heidelberg als Strom-Versorgungsträger umgestellt. Um die Stromversorgung angrenzender Gebiete sicher zu stellen, wurde im Norden der John-Zenger-Straße eine neue Trafostation errichtet. Die dafür notwendige Fläche wird in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen. Weitere Versorgungsstationen wie beispielsweise Trafostationen, Anlagen zur Stromversorgung sind in die Gebäude in den Erd- oder Untergeschossen zu integrieren, so dass keine weiteren Standorte festgelegt werden.*

*Auf die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) wird hingewiesen.*

### **8.1.8 Private Grünflächen**

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Die privaten Grünflächen „Regenversickerung“ für die Wohngebiete WA4 bis WA 5 sowie die private Grünfläche WA6 sind öffentlich zugänglich und nutzbar zu gestalten und zu bepflanzen. Ebenfalls sind sie als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung festgesetzt. Die Wegeflächen sind in einem wasserdurchlässigen Material zu gestalten.

#### **Begründung**

*Die privaten Grünflächen in MTV-Süd sind entsprechend zu gestalten und zugleich als Regenwasserentwässerungsflächen für das WA 5 und WA 6 festgesetzt. Das zu den beiden Teilflächen erstellte Regenwasserkonzept weist grundsätzlich mit den dort aufgeführten Parametern nach, ob und wie eine Versickerung möglich ist. Auf diesen Flächen soll das Regenwasser der angrenzenden versiegelten Flächen von Gebäuden in Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Flächen sind größtmöglich gewählt, um Spielraum für die konkrete Lage der Regenwasserentwässerungsflächen im Bauantragsverfahren zu haben. Die nicht für die Regenwasserentwässerungsflächen notwendigen Flächen sollen als Grünflächen bepflanzt und öffentlich genutzt werden. Sie liegen unmittelbar an öffentlichen Fuß- und Radwegen. Zugleich dienen sie den Bewohnern der angrenzenden Gebäude als wohnungsnahen Grünflächen.*

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

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14, Nr. 15 und 20 BauGB)

Die Regenwasserentwässerung der Wohngebiete WA1 bis WA3 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und für die WA 4 bis WA 5 auf den privaten

Grünflächen „Regenwasserversickerung WA 4 bis WA5“ festgesetzt. Diese Flächen sind ebenfalls als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Undurchsichtige Dachflächen sind als Retentions Gründächer mit einem Abflussbeiwert von 0,2 und kleiner herzustellen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

### **Begründung**

*Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und landesrechtliche Vorgaben. Durch diese erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll danach grundsätzlich ortsnahe versickern, soweit dies schadlos erfolgen kann und weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentliche Vorschriften entgegenstehen. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Durch den Gesetzgeber gefördert und seit der letzten Novelle des Wassergesetzes für Baden-Württemberg deshalb erlaubnisfrei ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, zum Beispiel von privaten, nicht zu gewerblichen Zwecken genutzten Dach- und Hofflächen, wenn die Regeln der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eingehalten werden. Die Versickerung von unschädlichem Niederschlagswasser kann das Grundwasser anreichern und entlastet die kommunale Kläranlage. Die Versickerung ist somit auch ein Beitrag zur Kosten- und Gebührensenkung im Abwasserbereich. Empfohlen wird die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik zur Bewässerung von begrünten Flächen. Zur Konversionsfläche Südstadt wurde ein Regenwasserentwässerungskonzept erstellt, das unterschiedliche Vorschläge zur Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen macht. Das Konzept wurde um die Flächen MTV-West und MTV-Süd ergänzt. Für diese*

*Flächen wurden Flächenbedarfe für unterschiedliche Entwässerungssysteme zur Orientierung beispielhaft berechnet und Flächenvorschläge gemacht. Die Flächenvorschläge für die Regenwasserversickerungsflächen sind, teilweise größer gefasst, in den Bebauungsplanvorwurf übernommen, um Wahlmöglichkeiten bei einem konkreten Entwässerungsnachweis zu haben. Da die Regenwasserversickerungsflächen zudem nicht ständig wasserführend sein werden, sollen sie multifunktional als Grünflächen genutzt werden können.*

*Da Dachflächen sich zugleich eignen, hier Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Ressourcen wie Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen unterzubringen, sind mindestens 40% der Flächen mit diesen Anlagen zu überbauen. Die Solaranlagen sind über den Retentionsgründachflächen aufzuständern (siehe auch Kapitel 8.1.11)*

### **8.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

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

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die Lage und der Verlauf des Gehrechtes können variieren, es muss eine Durchgängigkeit und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen gegeben sein.

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

#### **Begründung**

*Ein nördlich des Baufeldes im WA6 verlaufenden Fußweg ist mit einem Gehrecht für Fußgänger zu belasteten, um hier eine kurze öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung über die privaten Flächen zu ermöglichen. Damit wird die Durchlässigkeit des Gebietes in Verbindung mit öffentlichen Fußwegen für Fußgänger erhöht.*

*Über die mit einem Gehrecht für Fußgänger belasteten Flächen sollen öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen auch über private Flächen ermöglicht werden. Damit wird die Durchlässigkeit der Quartiere für Fußgänger erhöht. Hierzu eignen sich die Wege durch die Innenhöfe der offenen Blockrandbebauung im Teilbereich MTV-Süd, die an den Gemeinschaftsflächen der Innenhöfe vorbeiführen. Für jeden Baublock ist das über den Innenhof führende Netz an zwei beziehungsweise drei Anschlusspunkten an öffentliche Wege anzubinden. Die Wegführung wird zeichnerisch in den Grundzügen festgelegt. Von der Linienführung kann jedoch abgewichen werden, um einen größeren Gestaltungsspielraum für die Freiflächenplanung der Innenhöfe zu haben.*

*Auf der südlich der Stallungen liegenden Flächen wird am westlichen Randbereich zum Bosseldorn die Versorgungsfläche für Fernmeldeeinrichtung als eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche mit Schutzstreifen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Anpflanzungen*

vorgenommen werden, die den Betrieb oder deren Unterhaltung der technischen Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten. Es besteht eine Freihaltungspflicht. Das Leitungsrecht ist dinglich gesichert. Die Festsetzung dient deklaratorischen Zwecken, da die Nutzungsrechte im Allgemeinen nicht in Baugenehmigungserfahren eingebunden sind.

#### **8.1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden**

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

Mindestens 40% der Dachflächen sind mit Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen zu überdecken. Dabei sind die Anlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von 0,35 m von der Substratschicht des Retentionsgründachs zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Dachrändern einhalten. Ausnahmsweise kann der 40% Dachflächenanteil unterschritten werden, um den Dachrandabstand von 1,50 m einzuhalten. Die unter den Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen liegenden Flächen sind als Retentionsgründach auszuführen.

#### **Begründung**

Die Stadt Heidelberg hat sich mit dem im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz Ziele gesteckt, die mit dem im November 2019 beschlossenen 30-Punkte-Aktionsplan konkretisiert und geschärft wurden. Der Stärkung der klimaneutralen Stromerzeugung kommt insgesamt ein großer Stellenwert zu. Mit der getroffenen Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die verstärkte Nutzung solarer Energie mit den ökologischen und gestalterischen Prinzipien in Einklang zu bringen.

Die Dachflächen sich als Retentionsgründachflächen auszubilden. Zugleich sind auf sie mit einem 40%-Flächenanteil Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Ressourcen wie Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen unterzubringen. Nur wenn die Dachabstände von 1,50 m nicht eingehalten werden können, darf der 40% Anteil der Solaranlagen unterschritten werden (siehe auch Kapitel 8.1.9).

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

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

##### **Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (das heißt Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund

des Verkehrslärms sind in den Beiplänen 1 und 2 für das Plangebiet „MTV – West“ und in den Beiplänen 3 und 4 für das Plangebiet „MTV – Süd“ dargestellt.

Beiplan 1 zeigt für das Plangebiet „MTV-West“ die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (zum Beispiel Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Beiplan 2 zeigt für das Plangebiet „MTV-West“ die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Beiplan 3 zeigt für das Plangebiet „MTV-Süd“ die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (zum Beispiel Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Beiplan 4 zeigt für das Plangebiet „MTV-Süd“ die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Der angegebene maßgebliche Außenlärmpegel gilt für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze oder Baulinie. Der angegebene Wert gilt für einen Fassadenabschnitt mit einer Länge von bis zu 15 m.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass beispielsweise aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- beziehungsweise Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

### **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die einen ausreichenden Mindestluftwechsel gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 1946-6: „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung, Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung“ (derzeit gültige Fassung DIN 1946-6:2019-12) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1

zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) nachts eingehalten wird. Der maßgebliche Orientierungswert in der Nacht beträgt in Allgemeinen Wohngebieten 45 dB(A).

Insofern an Fassaden Maßgebliche Außenlärmpegel unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

### **Begründung**

*Hinsichtlich Gewerbelärm wirken die vorhandenen gewerblichen Nutzungen aus dem Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ auf das Plangebiet ein. Die Fläche südlich der Stallungen, die hinsichtlich der Baukörperstellung überplant wird, ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Festsetzungen zu mischgebietsbezogenen gewerblichen Einrichtungen wurden so unter der Zielsetzung getroffen, dass südlich anschließend ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann. Zugleich wird hier zum westlichen Gewerbegebiet eine abgestufte Gliederung der Nutzungskategorien erreicht.*

*Der mit dem Teilbereich MTV-Süd überplante rechtskräftige Bebauungsplan „Sickingenstraße“ setzt (Rechtskraft 1969) für die beiden westlichen Quartiere Allgemeine Wohngebiete mit einer vier- bis achtgeschossigen Bebauung fest. Das Gebiet „Im Bosseldorn“ (Rechtskraft 1964) setzt ein Gewerbegebiet fest. Ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet grenzen somit seit Ende der 60er Jahre aneinander. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Baugenehmigungen auf diese Tatsache geachtet wurde. Derzeit sind im südlichen Bereich des Gewerbegebietes keine lärmintensiven Betriebe vorhanden. Es handelt sich um Betriebe, die lärmtechnisch auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden können.*

*Während beim Verkehrslärm am Tag für das Teilgebiet MTV-West die John-Zenger- und die Emil-Gumbel-Straße und für das Teilgebiet MTV-Süd die John-Zenger- und die Sickingenstraße die Hauptlärmquelle darstellt, ist in der Nacht die westlich gelegene Schienenstrecke pegelbestimmend. Da diese auf die eingeschränkten Gewerbegebiete westlich des Entwicklungsbandes aufschlagen, sind die hier ermittelten hohen Pegel jedoch nicht beurteilungsrelevant. Aufgrund der in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte insbesondere in der Nacht wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept für diese Gebiete erforderlich.*

*Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden 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 sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten. Sofern der maßgebliche Außenlärmpegel unter 60 dB(A) liegt und bei gekippten Fenster noch geschlafen werden kann, soll es dem Bauherrn freigestellt ist, ob er dennoch aus Komfortgründen eine schallgedämmte techni-*



sche Be- und Entlüftung einbaut. Eine Grundrissausbildung ist nicht notwendig. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

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

### **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)

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

##### Erhalt von Bäumen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS – LP4.

##### Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen

Je angefangenen 5. Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume entlang der gekennzeichneten Straßen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang 1:1 zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baumsustrat 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. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

#### Baumpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

Je angefangenen 5. Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

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

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 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.

#### Fassadenbegrünung

An den von Straßen und Plätzen abgewandten Kopfseiten der Gebäude sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 4 m Länge zu begrünen. Je 2 laufende Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze mit mindestens 0,5 m<sup>2</sup> großen und 50 cm tiefen Pflanzbeeten und einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 1 m<sup>3</sup> zu setzen.

### **Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend)**

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer platanoides (spec.)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Gingko biloba (nur männlich)	Gingko
Gleditsia triacanthos	Lederhüsenbaum
Juglans regia	Nussbaum
Liriodendrom tulipifera	Tulpenbaum
Pinus sylvestris	Kiefer
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Salix alba	Silberweide
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus spec.	Ulme in Arten und Sorten

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

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

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

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

Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
„Veitchii“ / „Engelmanii“	

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

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

#### **Pflanzqualitäten:**

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

Bei Pflanzungen sind insbesondere einheimische Sträucher, Kräuter und Gräser zu verwenden.

#### **Begründung**

*Im Bebauungsplan sind die vorhanden wertvollen Bäume außerhalb von Bauflächen soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Damit die Baumstandorte auch bei einem Verlust der Bäume als solche erhalten bleiben, sind in diesem Fall Nachpflanzungen mit entsprechenden Pflanzqualitäten vorzunehmen, um die vorhandene Grünkulisse auch langfristig zu erhalten. Ebenfalls sollte der Versatz von Bestandsbäumen in Betracht gezogen werden, wenn es für den Baumerhalt möglich ist und der Kosten-Nutzeneffekt angemessen ist.*

*Zusätzlich sind neue Bäume entlang von Straßen und auf den Bau- und privaten Grünflächen zu pflanzen. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen von neu herzustellenden Straßen ist die Durchgrünung mit Bäumen ein Bestandteil der Gesamtkonzeption. Hierbei soll insbesondere das Entwicklungsband der John-Zenger-Straße hervorgehoben werden. Baumpflanzungen*

*entlang von Straße tragen zu einer Gliederung des Straßenraums und einer besseren Aufenthaltsqualität bei trägt die Begründung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei. Die neu anzupflanzenden Bäume auf den Wohnbau- und privaten Grünflächen bieten Lebensraum für Tiere, haben positive Wirkung auf das Kleinklima durch Wasserverdunstung und Schattenwirkung und tragen zu einer gestalterischen Aufwertung des Gebietes bei. Die Baumreihen entlang der Straßen ziehen sich durch die gesamte Konversionsfläche als Grünachse und Grünvernetzung.*

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

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

*Bestehende Laubbaumarten im Geltungsbereich können bei Neupflanzungen verwendet werden. In der Anlage zum Umweltbericht ist eine abgestimmte Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Sie beinhaltet Arten, die bei sommerlicher Überhitzung standortgerecht sind. Es wird empfohlen, die Arten zu verwenden. Entlang der Straßen sind die Bäume gemäß dem Baumkonzept für die Konversionsfläche Südstadt zu verwenden.*

*Eine Fassadenbegrünung bietet sich insbesondere für fensterlose Fassadenabschnitte von Gebäuden an. Die Begrünung von Fassaden ist ein Baustein zur Reduktion und Anpassung des Klimawandels. Wie Bäume und andere Grünpflanzen tragen begrünte Fassaden zur Sauerstoffproduktion und Einsparung von CO<sub>2</sub> bei, liefern Kühlung durch Verschattung und Verdunstung, filtern Feinstäube und bilden einen positiven Beitrag zum städtischen Grün mit einer Verbesserung der Luft- und Aufenthaltsqualität.*

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

## **8.2 Nachrichtliche Übernahme**

Auf dem Bebauungsplan ist folgende nachrichtliche Übernahme vermerkt:

### **Denkmalschutz**

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

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

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 und dem Kurpfälzischen Museum der Stadt Heidelberg 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 vereinbart wird.

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

Zum Schutzgut gehören: Die Wehrmachtkaserne mit den anschaulich überlieferten Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 31, den zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, dem älteren Baumbestand, dem Exerzier- und Paradeplatz und der Einfriedung. Das Offiziersheim einschließlich Erweiterung (Geb. 1) mit Garten und Einfriedung. Signifikante Elemente des US-Headquarters: Command Center Geb. 12M, Namensmonument Charles L. Campbell und Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz.

### **Begründung**

*Mit der nachrichtlichen Übernahme wird auf Freiflächen hingewiesen (siehe Kapitel 5.6). Der Umring der als Sachgesamtheit Kulturdenkmal geschützte Flächen der römischen Feldstraße und der Campbell Barracks mit den zum Schutzgut gehörenden Teilen sind mit einer entsprechenden Umgrenzung durch Planeinschrieb im Bebauungsplan markiert. Hierzu gehören die südliche Fläche des Teilbereichs MTV-West und die Fläche südlich der Stallungen des Teilbereichs MTV-Süd. Denkmalgeschützte Gebäude sind auf den Flächen nicht vorhanden.*

### **8.3 Hinweise**

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

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

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

#### **8.3.2 Bodenschutz**

Der südliche Bereich des Teilbereiches MTV-West sowie die Flächen südlich der Stallungen (Campbell Barracks) wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg geführt.

Die unter dem Flurstück 21330/6 liegende ehemalige Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt. In den Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

### 8.3.3 Grundwasser

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

Im Bereich der verfüllten Kiesgrube befindet sich in der Verkehrsfläche eine Grundwassermessstelle. Diese Messstelle ist zu erhalten. Sollte die Messstelle im Zuge von Baumaßnahmen wegfallen, so ist für diese in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ein Ersatz zu schaffen. Der bei Maßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

### 8.3.4 Energie

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sowie der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzeption-Konversionsflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

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

Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

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

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

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

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

Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard oder im KfW-Effizienzhaus 40 oder 40+ zu errichten.

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 werden zusätzliche Systeme zur Einbindung erneuerbarer Energie und vorhandener Abwärme aus Gebäude und Umwelt vorgeschlagen: Hybridkollektoren auf dem Dach, ein Eisspeicher und ein Abwasserwärmerückgewinnungsschacht zur Wärmebereitstellung je WA.

### **8.3.5 Artenschutz**

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

Im Außenbereich sind nur zum Boden abstrahlende LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von 2.000 bis 3.000 Kelvin zu verwenden.

Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung zu begleiten.

Als Ausgleich für wegfallende Brutstätten sind neue Fortpflanzungsstätten zu schaffen:

MTV-Süd: 10 Kästen für Halsbandsittich, 14 Sperlingskoloniekästen, 15 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz.

MTV-West: 8 Sperlingskoloniekästen, 8 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz, 1 Turmfalkennisthöhle, 10 Meisenkästen, 8 in Mauerwerk integrierte Fledermaussteine.

Alle Kästen sind bevorzugt nord- beziehungsweise ostexponiert in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter der Dachtraufe anzubringen.

Werden zusätzliche Neubauten errichtet, so ist pro Neubau pro 10 Meter Länge ein Niststein für Mauersegler in die Fassade zu integrieren. Die Niststeine sind in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter dem Dachtrauf anzubringen und müssen gut anfliegbar sein. Die Niststeine sind vorzugsweise nord- beziehungsweise ostexponiert zu integrieren.

### **8.3.6 Wohnungspolitisches Konzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes für die Konversionsflächen in der Südstadt (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) umzusetzen.

### **8.3.7 Glascontainer**

In den beiden Teilgebieten die Standorte zur Entsorgung von Glas abzustimmen.

### **8.3.8 Bestehende Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) Rechtskraft vom 06.04.1950, der Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“ (05.06.00) mit Rechtskraft vom 23.09.1966 sowie der Bebauungsplan „Sickingenstraße“ (06.08.00), Rechtskraft vom 13.06.1969 im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.



### 8.3.9 Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg

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

## 8.4 Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

### 8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Neubauten

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach in Form von Gründächern mit einer straßenabgewandten Neigung von maximal 5° zulässig. Begrünte Dachgärten sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Regenwasserrückhaltung gesichert ist. Ausschließlich in WA1 bis WA3 ist ein Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss je Hauptgebäude zulässig.

Technische Anlagen, z.B. zur Stromversorgung, technische Dachaufbauten sowie Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen sind Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten. Nicht-integrierbare Dachaufbauten sind gebäudemittig zu installieren und gestalterisch auf die Fassaden und die Gebäudekubatur abzustimmen.

Die Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden innerhalb der Teilgebiete MTV-West und MTV-Süd aufeinander abzustimmen. Als Fassadenfarben sind helle und warme Weiß-, Beige- und Grautöne zu verwenden. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.

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

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Holz
- MDF-Platten mit Dekorbeschichtung

#### **Begründung**

*Die Neubebauung soll sich architektonisch hinsichtlich der Dachgestaltung von der Bestandsbebauung der angrenzenden Campbell Barracks absetzen. Zugleich soll gestalterisch eine Einheitlichkeit mit der Neubebauung im restlichen Teil der Konversionsfläche Südstadt erkennbar sein. Durchgängig sind Flachdächer bei Neubauten auf der Konversionsfläche Südstadt im Plangebiet vorgeschrieben. Die Festlegung von Flachdächern entspricht den Dächern heutiger gängigen Wohn- und Geschäftsgebäude. Während die offene Blockrandbebauung in MTV-Süd ohne Staffelgeschoss auszubilden ist, können die Punkt- beziehungsweise Riegelgebäude in MTV-West mit Staffelgeschossen errichtet werden. Damit kann die*

*Bedeutung der unterschiedlichen städtebaulichen Charaktere der beiden Gebiete unterstützt werden.*

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

*Technische Anlagen, wie Dachaufbauten, zur Stromversorgung sowie Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Neben Solaranlagen sind nur Aufzugsüberfahrten ausnahmsweise zulässig auf den Dächern, da sie funktionstechnisch auf die Dächer angewiesen sind. Solaranlagen müssen einen Abstand von den Dachrändern einhalten, damit sie vom näher gelegenen Straßenraum aus nicht in Erscheinung treten. Damit die Retentionsfunktion der Dächer gewährleistet wird, müssen sie von diesen einen Mindestabstand einhalten. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Solaranlagen nicht höher als notwendig aufgestellt werden.*

*Mit einer einvernehmlich abzustimmenden Fassadengestaltung wird eine durchgehend neuzeitliche Schicht in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden in das ehemalige Kasernengebiet eingeführt. Die Fassade ist ein prägender Bestandteil eines Gebäudes und beeinflusst im hohen Maße das Orts- und Straßenbild. Ziel ist, einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten und die Fassadenfarben harmonisch in dem vorgegebenen Fassadenkanon aufeinander abzustimmen. In der Anlage zum Begründung sind für MTV-West und MTV-Süd jeweils ein städtebaulicher Entwurf und ein Gestaltungsleitfaden angehängt, die konkretere Vorgaben für die Bebauung, die Nutzungen, die Erschließung, den Freiraum, die Gebäude- und Freiraumgestaltung machen und bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.*

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

#### **8.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

Fremdwerbung ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ausgeschlossen.

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

Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt

- Auskragung maximal 80 cm senkrecht zur Fassade
- Höhe von maximal 60 cm
- Konstruktionsbreite maximal 20 cm

#### **8.4.5 Freistehende Werbeanlagen**

Pylone und Stelen sind unzulässig.

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

#### **8.4.6 Großflächige Werbung**

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

##### ***Begründung:***

*(zu 8.4.2:) Werbeanlagen sind Gestaltungselemente, die das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild ihrer Umgebung beeinflussen und für den Charakter einer Örtlichkeit mitbestimmen. Die Festsetzung erfolgt, da ein Allgemeines Wohngebietes es ermöglicht, dass sich Kleingewerbebetriebe in den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ansiedeln. Auf der Fläche südlich der Stallungen sind Gewerbebetriebe allgemein zulässig.*

*Die Werbung soll Rücksicht auf die charakteristischen Eigenarten der neu entstehenden Architektur und der Bestandsgebäude nehmen. Ziel der Örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen ist es, eine Anhäufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Baukörpern zu erreichen. Die Werbeanlagen sollen sich in ihrer Ausbildung, Anzahl, Lage, Farbwahl und Proportion in das neu entstehende Ortsbild einfügen. Sie sollen den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung der Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd sowie südlich der Stallungen ergeben, gerecht zu werden. Form, Größe, Material und Farbe von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sich diese in der Fassade integriert und zum Bestandteil der Architektur des Gebäudes wird. Werbeanlagen haben sich nach Umfang, Art, Form, Gestaltung, Werkstoff, Farbe und Anordnung der Gebäudegestaltung anzupassen, an dem sie angebracht werden. Die Beschränkung auf die Anzahl der Werbeanlagen je vor Ort ansässiges Unternehmen und der Ausschluss von Fremdwerbung stellt sicher, dass der Informationsgehalt von Werbeanlagen und die privaten Interessen der vor Ort Tätigen gewahrt bleiben. Ausnahmen sind dort möglich, wo Unternehmen mehrere Gebäude belegen.*

*(zu 8.4.3 und 8.4.4): Die Höhe der Werbeanlagen ist abgestimmt auf die Lesbarkeit durch Fußgänger aus dem öffentlichen Raum. Zulässige Werbeanlagen auf Fassadenflächen sollen dabei auf Teile baulicher Anlagen beschränkt werden, die im Erdgeschossbereich von Gebäuden liegt. Die über das Erdgeschoss liegenden Fassaden sollen einheitlich frei von auf den Fassaden aufgetragenen Werbeanlagen bleiben, um die Architektur des Gebäudes hier nicht durch Werbeanlagen zu verstellen. Alternativ von auf den Fassaden angebrachten Werbeanlagen können diese auch rechtwinklig an Gebäuden angebracht werden. Die Wirkung auf die Fassaden ist bei rechtwinklig zur Fassade angebrachten Werbeanlagen nicht so groß, so dass diese bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden können, zumal*

*neben der Höhe hier auch eine maximale Breite festgesetzt ist. Zudem soll für Fußgänger unterhalb der rechtwinklig an Fassaden angebrachten Werbeanlagen ein ausreichender Bewegungsraum verbleiben.*

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

*Ähnliche Wirkungen gehen auch von freistehenden Werbeanlagen wie Pylonen, Stelen und Fahnen aus. Um nicht alle freistehenden Werbeanlagen auszuschließen und für bestimmte Veranstaltungen und Einrichtungen werben zu können, sind Fahnen ausnahmsweise zulässig, wenn von den beworbenen Einrichtungen eine besondere Bedeutung ausgeht. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird gewährleistet, dass Anzahl, Standort und Höhen einzel-fallbezogen geprüft wird, wobei es keinen Anspruch auf eine Genehmigung gibt. Edelstahlmasten werden grundsätzlich ausgeschlossen, da die Oberflächen der Masten blenden können.*

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die Vegetationsschicht über den Tiefgaragen und die privaten Grünflächen. Ausgenommen davon sind die nicht überbaubaren Flächen an der John-Zenger-Straße und der Sickingenstraße, sofern sie die Gestaltung der angrenzenden Verkehrsfläche aufnehmen und gestalterisch anpasst werden.

Die Einfriedungen sind in den Materialien:

- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen,
- Stabgeländer aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl

zulässig.

Einfriedungen zwischen Gebäudevorflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur ausnahmsweise bei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses zulässig.

Einfriedungen in den Innenhöfen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren privaten Flächen sind, sofern es keine geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen sind, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

### **Begründung**

*Flächen, die nicht als Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Über Abstandsgrün hinausgehend eignen sich hierzu besonders die Innenhöfe der Neubebauung am Sickingenplatz und die größeren zusammenhängenden Freiflächen im Teilbereich MTV-West. Eine gute grünordnerische Gestaltung trägt dazu bei, dass zwei weitere attraktive Quartiere in der Konversionsfläche der Südstadt entstehen.*

*Im Ortsbild soll die Neubebauung im Vordergrund stehen. Um diese durch Einfriedungen, insbesondere aus der Sicht von Fußgängern, nicht zu verstellen, sind diese nur bei besondere Sicherheitsinteressen, wie sie beispielsweise Kindertagesstätten haben, ausnahmsweise zulässig. Stadtgestalterisches Ziel ist einen fließenden Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen herzustellen, der nicht durch Einfriedungen unterbrochen wird. Innerhalb der Blockinnenbereiche besteht die Möglichkeit, die den Wohnungen zugeordnete Außenflächen einzufrieden. Für belaubte Hecken gibt es bauplanungsrechtlich keine Höhenbeschränkung, da Hecken auch ökologische und kleinklimatische Funktionen erfüllen. Andere Einfriedung dürfen hingegen nicht höher als 1,20 m sein.*

#### **8.4.8 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 bis WA6 auf 0,7 Kfz-Stellplätze je Wohnung (Wohneinheit) eingeschränkt. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Als Kompensation für die Stellplatzeinschränkung auf 0,7 sind für 30% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen, bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,8 sind für 20% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze und bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,9 sind für 10 % der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen.

### **Begründung**

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 folgende Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 15.12.2020 beschlossen:*

*„Für die Wohngebietsflächen MTV-West und Süd kann der Stellplatzschlüssel auf 0,7 reduziert werden“, das bedeutet, dass 70% der erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden müssen.*

*Grundsätzlich ist in § 37 der LBO BW geregelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz) ist. § 74 Absatz 2 Nr. 1 LBO regelt weiter, dass soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des*

*Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1) eingeschränkt wird. Von dieser Regelung möchte die Stadt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebrauch machen.*

*Aus umweltpolitischen Gründe, um das Klima zu schonen (Masterplan Klimaschutz), aufgrund der guten Lage im Stadtgebiet, der guten Anbindung an das Radverkehrsnetz und an den ÖPNV möchte die Stadt den Kfz-Verkehr reduzieren. Daher legt die Stadt Heidelberg 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 entsprechend eingeschränkt wird.*

*Voraussetzung für eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels sind zum einen, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Diese sind u.a.*

- *Gute Lage im Stadtgebiet (Nähe zu Hauptbahnhof und Innenstadt)*
- *Gute Bedingungen für Nahmobilität (z.B. Radwege, Aufenthaltsqualität, Fußwege etc.) durch die Anlage von Radwegen Verlängerung (Brechtelstraße-John-Zenger-Straße –Radweg, Sickingenstraße)*
- *Gute ÖPNV-Erschließung*
- *Mobilitätsstationen in der Nähe mit Angeboten an Car-Sharing, Nextbike-Fahrrädern, Pedelecs und Lastenfahrräder,*
- *bedarfsgerechte und ausreichend gesicherte Abstellanlagen für Fahrräder*
- *Parkhaus Campbell Barracks*
- *Kompensation der Stellplatzreduktion durch Schaffung von zusätzlichen Fahrradstellplätzen in den Wohnquartieren*

*Diese Voraussetzungen sind im Gebiet gegeben.*

*Als Kompensations- /Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Bauherren durchzuführen:*

- *Es sind insgesamt, d.h. in allen Wohngebieten, je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Für die Reduktion der KFZ-Stellplätze um 30 % (von 100 auf 70%) sind für diese 30% der Wohneinheiten jeweils 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen, d.h. als Kompensation für die Stellplatzeinschränkung auf 0,7 sind für 30% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen, bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,8 sind für 20% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze und bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,9 sind für 10 % der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen.*

*Die Fahrradstellplätze sollen größtenteils überdacht sein, und in der Tiefgarage untergebracht werden, aber auch in gewisser Anzahl oberirdisch untergebracht werden. Sie sollen*

*von den Wohnungen und von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen.*

*Weitere Maßnahmen könnten sein:*

- *bedarfsgerechte Anzahl von gemeinsamen Transportfahrrädern, aber mindestens eins (Lastenfahrrad, Lastenpedelecs und/ oder Fahrradanhänger) pro Quartier, d.h. 1 je WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6,*
- *Angebote für Bewohner (übertragbares ÖPNV-Ticket, Carpooling etc.),*

*Die Stadt unterstützt die Zielsetzung der Stellplatzreduktion, jedoch sollte eine Reduktion der Stellplätze nur dann umgesetzt werden, wenn der reduzierte Bedarf vom Bauherren und der zukünftigen Bewohnerschaft mitgetragen wird. Aus diesem Grund stellt die Festsetzung von 0,7 eine Mindestanforderung dar. Der zukünftige Bauherr kann grundsätzlich auch mehr Stellplätze herstellen, muss aber mindestens diese Vorgaben erfüllen. Gleichzeitig drückt diese Festsetzung aber auch den Wunsch der Stadt aus, den Kfz-Verkehr zu reduzieren und den Fahrradverkehr und den Umweltverbund zu stärken, indem als Kompensation mehr Fahrradstellplätze angeboten werden und Fahrradwege im Quartier gebaut werden, um gute Wegeverbindungen für Fahrradfahrer/innen zu schaffen.*

Für die Gestaltung der Bebauung und der Freiräume sind die städtebaulichen Entwürfe und die Gestaltungsleitfäden für MTV-West und MTV-Süd zu berücksichtigen.

## **9 Umweltbericht**

Der Umweltbericht einschließlich der zusammenfassenden Erklärung vom Büro L.A.U.B. mit Datum vom 24. Februar 2022 ist Gegenstand dieser Begründung.

## **10 Verfahren**

### **10.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 14. März 2013 gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch beschlossen, für den Bereich "Mark-Twain-Village" in der Südstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde zuvor im Rahmen der Beschlussfassung am 20.02.2013 beteiligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. März 2013 im "Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Das Plangebiet wurde aufgrund der Notwendigkeit, das Gebiet zeitlich gestuft und mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten zu entwickeln, in verschiedene Teilflächen aufgeteilt. Der Bebauungsplan „Konversion Südstadt Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ besteht aus zwei Teilflächen.



## 10.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

### 10.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Am 25. März 2019 fand im Mark-Twain-Center in der Römerstraße 162 eine Erörterungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Zu MTV-West wurden Fragen zur Lage und Anzahl von Fahrradstellplätzen sowie zu Stellplätzen und Tiefgaragen gestellt. Besprochen wurden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Zu MTV-Süd wurden Fragen zum Kleinklima und Grünordnung erörtert. Weiterhin wurde das wohnungspolitische Konzept, zum erwarteten Baubeginn und zu gestalterischen Aspekten zu den geplanten Gebäuden besprochen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen vom 18. März 2019 bis einschließlich 12. April 2019 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg einzusehen. Anregungen zur Planung konnten schriftlich oder mündlich während der Erörterungsveranstaltung sowie während der Auslegungsfrist im Technischen Bürgeramt und im Internet vorgebracht werden.

Die Erörterung der Stellungnahmen wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes offengelegt.

Nr.	Bürger/Bürgerin Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.0	Bürgerin 1, Schreiben vom 25.03.2019	
1.1	Radfahr- und Fußgängerwege sollen voneinander getrennt werden.	Die Art und Weise der Ausführung der Rad- und Fußwege werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden erweitert, um ausreichend breite Rad- / Fußwege anzulegen.
2.0	Bürgerin (Bezirksbeirat), Mail vom 08.04.2019	
2.1	Die Sickingenstraße wird durch die Personenkraftwagen von Kunden des Nahverkehrszentrums, aber auch durch Lastkraftwagen stark belastet. Hinzu kommt der Busverkehr, der in Zukunft sicher ausgebaut wird. Wenn auf der Nordseite der Sickingenstraße die geplante Wohnbebauung hinzukommt und das Gewerbegebiet Im Bosseldorn aufgewertet wird, ist mit erheblich mehr Verkehr zu rechnen. Bereits jetzt ist die Abbiegesituation für Lastkraftwagen, die von der Sickingenstraße in die Fabrikstraße einbiegen aufgrund der Radien kritisch und es werden andere Verkehrsteilnehmer gefährdet. Auch wenn die Sickingenstraße in einer Tempo-30-Zone liegt, entspricht sie von der Nutzung her einer Haupteinfahrungsstraße.	Die Verkehrsfläche wird entsprechend verbreitert, so dass ausreichend Flächen für beidseits Radfahrstreifen, Gehwege, Parkstreifen und Straße festgesetzt wird. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche zieht eine Verkleinerung der Wohnbauflächen nach sich.

	<p>Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, ist es notwendig, dass die Sickingenstraße so ausgebaut wird, dass sich Lastkraftwagen und Busse problemlos begegnen können, die Radfahrer einen sicheren Radweg bekommen und auch ein ausreichendes Gehweg für die Fußgänger geplant wird. Die Planungen des Baugebietes setzen an den bisherigen Straßenrand mit der Planung an. Da der Lieferverkehr bereits jetzt immer wieder die parallel verlaufenden Straßen Am Rohrbach oder die Ortenauerstraße nutzt, besteht die Gefahr, dass es bei einem fehlenden Ausbau der Sickingenstraße zu einer weiteren Belastung der Parallelstraßen im Wohngebiet kommt, die nicht für Lastkraftwagen ausgelegt sind.</p>	
2.2	<p>Verwiesen wird auf die Richtlinie zur Anlage von Straßen, nach der:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Fahrbahnbreite bei Linienbusverkehr 6,50 m und bei geringem Linienbusverkehr mit geringem Nutzungsanspruch 6,00 m betragen soll.</li> <li>- Radwege eine Regelbreite von 2,00 m zuzüglich Sicherheitstrennstreifen aufweisen sollen.</li> <li>- Gehwege eine Mindestbreite von 2,50 Metern aufweisen sollen.</li> </ul> <p>Für den Fußgängerverkehr müssen nach Straßenverkehrsordnung ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Sonst ist auch bei ausreichender Breite des Radweges eine Benutzungspflicht nicht zulässig.</p> <p>In der Summe ergibt sich mit beidseitigen Geh- und Radwegen einen Gesamtstraßenquerschnitt von 16,50 m, um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Bei einem Ausbau tangiert dieser auch den Bebauungsplan MTV-West / Sickingenplatz.</p>	Siehe Erörterung zu 2.1
2.3	<p>Es wird um Mitteilung gebeten, ob es Ausbaupläne für die Sickingenstraße gibt und wie groß die beabsichtigten Querschnitte sind.</p>	<p>Die Verkehrsfläche wird verbreitert und entsprechend wird der Querschnitt nach den Vorgaben der Richtlinie angepasst.</p>
3.0	<p>Bürgerin, Mail vom 11.04.2019</p>	
3.1	<p>Bei Einsicht der Unterlagen wurden keine Planung für Plakatwerbeflächen gefunden. Wichtig ist, dass innerhalb des neu entstehenden Gebiets Möglichkeiten geschaffen werden, um die Öffentlichkeit über das breite Veranstal-</p>	<p>Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen beziehen sich auf private Flächen. Für Werbeanlagen auf öffentlichen Flächen ist ein Einverständnis der Stadt Heidelberg notwen-</p>

	<p>tungsangebot in der Stadt informieren können. Es wird angeregt, Standorte für das Plakatnetz im Rahmen der städtischen Plakatierungsordnung in die Planung mit aufzunehmen.</p>	<p>dig. Der Bebauungsplan trifft keine gesonderten Regelungen zum städtischen Plakatnetz.</p>
4.0	<p>Stadtteilverein, Schreiben vom 15.04.2019</p>	
4.1	<p>Der Stadtteilverein Südstadt begrüßt den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf als eine gute Grundlage für die Entwicklung zu einem Quartier mit funktionierenden Raumbeziehungen und vielen Möglichkeiten zur Belebung.</p>	<p>Es ist keine Erörterung erforderlich.</p>
4.2	<p>Die Ausgestaltung der Sickingenstraße westlich von der Römerstraße führt schon derzeit bei Kraftfahrzeugen und insbesondere Lastkraftwagen zu einer Gefährdung der Fahrradfahrer. Die Sickingenstraße hat in den vergangenen Jahren durch die Wohnbebauung südlich der Sickingenstraße, den östlich der Bahnlinie neuen Einzelhandelseinrichtungen und dem zunehmenden Lastkraftwagenverkehr des Lagerbetriebes sehr viel zusätzlichen Verkehr aufgenommen.</p> <p>Für Radfahrer ist bislang auf beiden Seiten der Sickingenstraße nur ein Schutzstreifen vorhanden, der insbesondere bei Lastkraftwagen-Begegnungsverkehr jetzt schon keine ausreichende Sicherheit gewährt. Das Fahrradaufkommen ist nicht zuletzt wegen des Studierendenwohnheims am Holbeinring recht hoch.</p> <p>Aufgrund der Bebauung des Sickingenplatzes sowie der Campbell Barracks und weiteren Teilen der Südstadt wird der Verkehr in der Sickingenstraße einschließlich Lieferverkehr weiter zunehmen. Bei einer Neubebauung ergibt sich die Chance, auch den Straßenquerschnitt so zu verändern, dass Radfahrer einen eigenen abgetrennten Radweg bekommen. einzuplanen erscheint uns unbedingt erforderlich.</p> <p>Sollten die im Bebauungsplan im Straßenbereich vorgehaltenen Flächen für einen Rad- und einen Fußweg zusätzlich zur Kraftfahrzeug-Fahrspur nicht reichen, sollte dieser angepasst werden. Bei der Planung der Fahrradwege ist zu berücksichtigen, dass die über die Bahn nach Kirchheim vorgesehene Fahrrad- und Fußgängerbrücke von der Sickingenstraße ihren Ausgang nimmt.</p>	<p>Siehe 2.1</p>

<p>4.3</p>	<p>Die in §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 ist nur in WA 1 und WA 3 eingehalten, in 4 Teilgebieten überschritten, in WA 6 sogar um 25%. Eine Begründung für die Überschreitung liegt nicht vor, da es sich nicht um einen innerstädtischen Ballungsraum handelt oder eine historische Struktur.</p>	<p>Die in § 17 Absatz 1 BauNVO genannten Obergrenzen zur Grundflächenzahl können gemäß Absatz 2 überschritten werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden.</p> <p>Die städtebauliche Begründung für die Überschreitung ist in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf im Kapitel zum Maß der baulichen Nutzung erläutert.</p> <p>Im Übrigen strebt die Bundesregierung mit der BauGB-Novelle 2020 an, die Obergrenzen als Orientierungswerte auszugestalten, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau in städtisch geprägten Gebieten in Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.</p>
<p>4.4</p>	<p>Die im Masterplan vorgesehene, vom Gemeinderat beschlossene Geschossflächenzahl von 1,0 wird nur im WA 1 eingehalten, im WA 4 bis WA 6 um 60% überschritten. Dies führt insbesondere im WA 6 zu einer übermäßigen Verdichtung. Verwiesen wird auf die Vorgabe der BauNVO mit maximalen Geschossflächenzahl von 1,2. Es wird um Reduzierung der Geschossflächenzahl gebeten.</p>	<p>Die in § 17 Absatz 1 genannten Obergrenzen zur Geschossflächenzahl können gemäß Absatz 2 überschritten werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen dabei nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden. Die städtebauliche Begründung für die Überschreitung befindet sich im Kapitel Maß der baulichen Nutzung in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf.</p> <p>Der Masterplan wurde als Grundlage für die weiterführenden Planungen und Orientierung 2014 vom GR beschlossen. Ende 2019 hat der Gemeinderat die Prüfung zur Erhöhung der Baudichte aufgrund der örtlichen Nachfrage nach Wohnungen zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.5</p>	<p>Im WA 4 und WA 5 fehlen eine Vermaßung des Grenzabstands der Gebäude zur Straße und das Maß des Abstands bis zur bestehenden Bordsteinkante.</p>	<p>Vermaßungen können im Plan zur Klarstellung von besonderen Lagen eingetragen werden. Sie sind jedoch nicht grundsätzlich notwendig, zumal auf die Lesbarkeit von Plänen zu achten ist, die durch ein Zuviel an Vermaßung verloren gehen kann.</p>

4.6	Es sollte wie in anderen Bebauungsplänen auch für alle Gebäude eine eindeutige Höhenangabe für die zulässige Oberkante der Gebäude geben. Nur so kann die Nachbarschaft klar erkennen, mit welcher Höhe die Gebäude errichtet werden dürfen.	Im Bebauungsplanentwurf werden für alle Gebäude maximale Gebäudehöhen festgesetzt.
4.7	Die Gestattung von Werbeanlagen ist zu großzügig. Vorgeschlagen werden, Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 3 Quadratmetern zuzulassen.	Die gestalterischen Bauvorschriften sind bereits hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit, Lage, Art und Größe detailliert ausgearbeitet, um auf spezifische Situationen eingehen zu können. Es kann zu widersprüchlichen Festsetzungen kommen, wenn eine grundsätzliche Größenbeschränkung aufgenommen wird.
4.8	Bei den Einfriedungen von Grundstücken sollte eine maximale Höhe festgelegt werden. Vorgeschlagen werden 1,20 m.	Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind bereits jetzt nur ausnahmsweise zulässig. Im Bebauungsplanentwurf wird dem Vorschlag folgend in der örtlichen Bauvorschrift aufgenommen, dass Einfriedungen auf privaten Flächen wie beispielsweise den Innenhöfen nur bis zur Höhe von 1,20 m zulässig sind. Für lebende Hecken wird keine Höhenfestsetzung getroffen.
5.0	Bürger, Schreiben vom 30.04.2019	
5.1	Es war nicht möglich zu prüfen, ob die im Rahmen der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung vorgegebenen Mindestwohn- und Gewerbeflächen in der Summe in beiden Teilgebieten des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nachgewiesen werden. Die Wohn-/Nutzflächen sind für die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts sowie zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit von sehr hoher Bedeutung.	Mit den Baufenstergrößen und den Angaben zur Geschossigkeit lassen sich die Bruttogeschossflächen errechnen und mit den Vorgaben überprüfen.
5.2	In dem östlichen quadratische Baufenster im WA 2 sollte wie in der Bürgerinformation vorgestellt 6 Geschosse plus Dachgeschoss statt 5 Geschosse plus Dachgeschoss zulässig sein.	Die Anzahl der Geschosse wird in dem Baufenster entsprechend um 1 erhöht.
5.3	Es wird davon ausgegangen, dass mit der Bezeichnung „Staffelgeschoss“ Nicht-Vollgeschosse im Sinn der Landesbauordnung gemeint sind.	Staffelgeschosse müssen wie andere Dachaufbauten die Kriterien als Nicht-Vollgeschosse einhalten. Die Festsetzung zu den Staffelgeschossen wird, ohne das städtebauliche Ziel zu verändern, durch eine Kombination von Anzahl der Vollgeschosse und zulässige Gebäudehöhen ersetzt.
5.4	Eine Anleiterbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr von der Eleonore-Sterling-Straße	Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, da erst dann die konkrete Hochbauplanung

	aus muss gewährleistet sein. Dies sollte durch die Feuerwehr bestätigt werden.	vorliegt und Punkte zum Anleitern festgelegt werden können. Dieses bereits jetzt festzulegen ist ohne Hochbauplanung nicht zielführend. Die Lage der anzupflanzenden Bäume beinhaltet einen Spielraum, um im Zusammenspiel mit der Hochbauplanung die Anleiterbarkeit zu gewährleisten.
5.5	Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkonen soll generell an den Hofseiten zulässig sein. Dies ist für eine optimierte Grundrissplanung der Wohnungen/ Häuser erforderlich. Der hohe Anteil von 60 % Schwellenhaushalten erfordert in besonderem Maße eine wirtschaftliche Bauweise. Über die Grundflächenzahl ist das Maß der Grundstücksausnutzung unter Einbeziehung der Flächen von Balkonen und Terrassen festgesetzt, so dass sich durch eine Überschreitung von Baugrenzen keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.	Nach Landesbaurecht sind Balkone mit einer Tiefe von mehr als 1,50 m in die Abstandsflächenbemessung einzubeziehen. Die textliche Festsetzung ermöglicht Balkone an den definierten Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 2,50 m. Die Innenhöfe in den WA 4 bis WA 6 sollen öffentlich durchwegbar sein und auch die Gebäudeseiten im WA 1 bis WA 3 abseits der John-Zenger-Straße sind öffentlich einsehbar. Die Tiefe der Balkone wird beschränkt, da insbesondere tiefe Balkone auch städtebaulich in den öffentlich einsehbaren Raum wirken. Mit 2,50 m tiefen Balkonen können gut nutzbare und auskömmliche Balkonflächen angeboten werden. Dieses gilt auch für bis zu 3,50 m tiefe Terrassen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie eignen sich auch für eine gemeinschaftliche Nutzung.
5.6	In den WA1 bis WA3 sind zur John-Zenger-Straße hin Balkone unzulässig. In den zum städtebaulichen Entwurf entwickelten Grundrissen sind zumindest für das Punkthaus auf WA3 über die Baugrenze auskragende „Balkon-Loggien" dargestellt. Diese sollten zulässig sein.	Die Entwürfe dienen dazu, Baukörper zu entwickeln, um sie dann in Festsetzungen für den Bebauungsplan zu überführen. Die Ansichten der Gebäude sollen zur John-Zenger-Straße ausgerichtet durchgehend frei von Balkonen bleiben. Es können Grundrisse mit Loggien ausgebildet werden, die konform mit der Festsetzung sind.
5.7	Auch wenn im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs erste Abschätzungen zum Flächenbedarf für Stellplätze und Nebennutzflächen durchgeführt wurden, können sich im Zuge der konkreten Hochbauplanung andere Flächenbedarfe und -geometrien für Tiefgaragen beziehungsweise Untergeschosse ergeben. Aus wirtschaftlichen Gründen sollen keine Hubparker-Stellplätze für Personen-	Im Rahmen der Bearbeitung der städtebaulichen Entwürfe wurde seitens der Planungsbüros überschlägig geprüft, ob die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen in den Tiefgaragen untergebracht werden können. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind hiernach ausreichend.

	<p>kraftwagen verwendet und keine zweite Tiefgaragen-Ebene gebaut werden. Es werden nicht mehr Flächen unterbaut werden, als dies für den Nachweis von Stellplätzen und anderen Nebennutzflächen notwendig ist. Da bei einer beantragten Überschreitung der unterbaubaren Fläche eine Abstimmung im Genehmigungsverfahren notwendig wird, bestünde bis dahin keine Planungssicherheit.</p> <p>Für die Baugebiete WA1 bis WA3 sollte die unterbaubare Fläche generell in Richtung der Versickerungsflächen beziehungsweise der Grundstücksgrenzen erweitert werden. Durch einen Verzicht auf Festsetzung der Flächen für Regenversickerung ergeben sich für eine wirtschaftlich sinnvolle Geometrie und Dimensionierung der Tiefgarage die für eine wirtschaftliche Bauweise erforderlichen Freiheitsgrade. Der Nachweis der Flächen zur Regenversickerung kann dann im Zuge der Genehmigungsplanung vom Bauherrn erbracht werden.</p>	<p>Um eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan hinsichtlich der Tiefgaragen eine Ausnahmeregelung eingebracht, dass Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Flächen dann zulässig sind, wenn die Regenwasserversickerung innerhalb der festgesetzten Flächen nachgewiesen werden kann. Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, dass natürlicher Boden erhalten werden soll und nicht mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll, daher wird die Festsetzung um eine Ausnahmeregelung ergänzt.</p>
5.8	<p>Im WA2 ist eine Unterbauung sowohl nördlich als auch südlich der Außenwände der oberirdischen Bebauung zulässig. Eine Tiefgarage, die über einer tragenden Außenwand eines darüber errichteten Gebäudes hinausgeht, verursacht einen statischen und damit auch finanziellen Mehraufwand. Insofern führt eine ausreichend bemessene Erweiterung der unterbaubaren Fläche Richtung Süden zu einer wirtschaftlicheren Bauweise.</p>	<p>Um eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan hinsichtlich der Tiefgaragen eine Ausnahmeregelung eingebracht, dass Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Flächen dann zulässig sind, wenn die Regenwasserversickerung innerhalb der festgesetzten Flächen nachgewiesen werden kann.</p>
5.9	<p>Für die Baugebiete WA4, WA5 und WA 6 sind die Vorschläge für eine Erweiterung der unterbaubaren Fläche in einer Skizze dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das WA 4 ist keine Fläche gekennzeichnet.</li> <li>- Die Tiefgaragenfläche im WA 5 soll im Osten bis zum Geh- und Radweg vergrößert werden.</li> <li>- Die Tiefgaragenfläche im WA 6 soll im Norden bis zur Regenversickerungsfläche und im Westen bis zum Geh- und Radweg vergrößert werden.</li> </ul>	<p>Siehe Erörterung zu 5.8</p>
5.10	<p>Die Nichtzulässigkeit von privaten Fahrradabstellanlagen außerhalb von Gebäuden ist unverhältnismäßig. Ein differenziertes Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Nähe von Hauseingängen, in den Freianlagen als auch in Tiefgaragen beziehungsweise Kellerräumen wird den Wünschen unterschiedlicher Fahrradnutzerguppen gerecht und ist</p>	<p>Die bauordnungsrechtlich notwendigen Fahrradstellplätze sind aus Sicherheits- und Wettergründen im Gebäude herzustellen. Sofern der Platz es zulässt, können vereinzelte nicht überdachte Fahrradbügel in der Nähe der Hauseingänge oder im Innenhof hergestellt werden.</p>

	mit gestalterischen Anforderungen an die Qualität des Freiraums vereinbar. Zahlreiche gebaute Beispiele belegen dies.	
5.11	Die Möglichkeit, Trafostation auch im Untergeschoss unterzubringen, muss grundsätzlich gegeben sein.	Die Festsetzung Nr. 1.1.6 wird erweitert, dass Versorgungsanlagen auch in Untergeschosses zulässig sind.
5.12	Gegen die Art und Weise der Festsetzung von Flächen zur Versickerung von Regenwasser werden Bedenken geäußert. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem eigenen (Bau-)Grundstück ergibt sich aufgrund gesetzlicher Anforderungen. Damit ist eine Verortung von Versickerungsflächen auf dem Baugrundstück entbehrlich. Die Angabe der Größe der Regenversickerungsfläche je Baugebiet wäre ausreichend. Die räumliche Verortung der Flächen führt auch zu Nachteilen bei der Erstellung von Tiefgaragen im Hinblick auf deren wirtschaftlich sinnvolle Geometrie und Dimensionierung.	Ausnahmeregelung siehe Erörterung zu 5.7
5.13	Da das schalltechnische Gutachten noch nicht abschließend ist, stellt sich die Frage, ob es Fassadenabschnitte gibt beziehungsweise gegeben wird, an denen zusätzlich zum Einbau schallgedämmter Lüfter bei Überschreitung des maßgeblichen Außenlärmpegels von nachts 61 dB(A) auch eine Grundrissorientierung notwendig ist. Die Festsetzung lautet: „Insofern an Fassaden maßgebliche Außenlärmpegel unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.“ Es handelt sich hierbei um eine „Kann-Vorschrift“. Es wird die Frage gestellt, ob die Entscheidung hierzu im Ermessen des Bauherrn oder der Bauverwaltung liegt und wovon eine Zustimmung zum Verzicht abhängt?	Es ist davon auszugehen, dass sich die Berechnungen zum Verkehrslärm nicht mehr wesentlich ändern. Insofern ist nicht zu erwarten, dass eine Grundrissorientierung für Schlafräume festgesetzt werden wird. Vermutlich wurde in der Stellungnahme der maßgeblichen Außenlärmpegel für Schlafräume mit dem Beurteilungspegel nachts verwechselt. Wenn der Beurteilungspegel nachts über 60 dB(A) lag, wurden in den bisherigen Bebauungsplanverfahren die Grundrissorientierung festgesetzt. Die „Kann“-Formulierung bleibt bestehen. In der Begründung wird aufgenommen, das bei geringeren maßgeblichen Außenlärmpegeln bei gekippten Fenster noch geschlafen werden kann und es dem Bauherrn freigestellt ist, ob er dennoch aus Komfortgründen eine schallgedämmte technische Be- und Entlüftung einbaut.
5.14	Gemäß dem mit der Stadt beschlossenen städtebaulichem Vertrag ist als energetischer Standard für alle Neubauten die gesetzlichen Anforderungen der EnEV vereinbart. Eine Errichtung von Neubauten im Passivhausstandard ist nicht vorgesehen.	Der Hinweis wird beschränkt auf die Fläche des eingeschränkten Gewebeggebietes, da die Campbell Barracks nicht Teil des Vertrages sind.



5.15	Einer generellen Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen für den Einsatz von Solaranlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung wird so nicht zugestimmt.	Es handelt sich um einen <b>Hinweis</b> im Bebauungsplan, das die Dachflächen Dritten für eine Dauer von 25 Jahren zur Verfügung gestellt werden <b>sollen</b> .
5.16	Bei den örtlichen Bauvorschriften ist in der Liste der zulässigen Materialien für die Fassung von Balkonen und Terrassen auch Platten mit Dekorbeschichtungen (duromere Hochdrucklamine) aufzunehmen. Diese Platten erfüllen vielfältige Eigenschaften wie Langlebigkeit, Sichtschutz, große Farb- beziehungsweise Designpalette.	Im Bebauungsplanentwurf werden in den örtlichen Bauvorschriften Platten mit Dekorbeschichtungen als zulässige Materialien der Fassung für Balkone und Terrasse aufgenommen.
5.17	Die Vorschrift, dass Einfriedung zwischen Gebäudevorflächen und Verkehrsflächen nur ausnahmsweise bei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses zulässig sind, wird mit Blick auf die die Belange von Bewohnern von Erdgeschosswohnungen für nicht vertretbar gehalten. Fraglich ist, wer den Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses definiert beziehungsweise überprüfbar macht. Zum Wohnwert einer Wohnung trägt in hohem Maße auch die Einsehbarkeit in den privaten Wohnbereich bei. Je niedriger die Einsehbarkeit, desto größer wird der subjektive Schutz der Privatsphäre empfunden. Folglich ist als weiteres Kriterium für die Zulässigkeit einer Einfriedung auch das subjektive Interesse am Schutz der Privatsphäre aufzunehmen.	Als Beispiel für ein besonderes Sicherheitsinteresse sind in der Begründung Kindertagesstätten genannt. Diese müssen ihre Freianlagen einzäunen. Ein subjektives Interesse für eine Einfriedung zwischen Verkehrsflächen und Straßen widerspricht dem Ziel, dass diese Fläche als offene Kommunikationsräume genutzt werden sollen und nicht durch Einfriedungen der Gemeinschaft entzogen wird. Die Wohnungen am Sickingenplatz können in Hochparterre gebaut werden, so dass die Einsehbarkeit reduziert werden kann. Die Wohngebäude in MTV-West haben Gebäudeseiten, die nicht oder weiter entfernt von öffentlichen Wegen liegen. Zudem können in den Erdgeschossen in Innenhöfe private Bereiche abgegrenzt werden.

### 10.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. März 2019 über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und hatten bis zum 12. April 2019 Gelegenheit, eine Stellungnahme zu den Planungen abzugeben.

Die Erörterung der Stellungnahmen wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes offengelegt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.0	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.03.2019	
1.1	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Es wird gebeten, nachfolgende Hinweise zu beachten.	Siehe Erörterung 1.2 bis 1.5

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
1.2	Im Plangebiet befinden sich die im beigefügten Lageplan dargestellten Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Vor dem Abriss / Neubau von Gebäuden, haben sich die jeweiligem Firmen zu erkundigen, dass die betroffenen Hausanschlüsse abgeschaltet sind, beziehungsweise vorbeilaufende Leitungen nicht mehr zur Versorgung anderer Gebäude benötigt werden.	Die Bestandsgebäude auf den beiden Teilflächen werden für eine Neubebauung abgerissen und die John-Zenger-Straße neu angelegt. Die Stellungnahme wird an das zuständige Amt mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.
1.3	Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit die Deutsche Telekom rechtzeitig vor der Ausschreibung ihrer Planung Leistungsverzeichnisse erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, wird gebeten bis spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit ihrem Planungsbüro und Übersendung der Ausbaupläne.	Die Stellungnahme wird an das zuständige Amt mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.
1.4	Es wird gebeten die Bauherren zu informieren, dass sie sich im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an die Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom 3 Monate vor Baubeginn mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen möchten.	Die Stellungnahme wird an das zuständige Amt mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.
1.5	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	Es wird ein Hinweis der Deutschen Telekom in die Begründung aufgenommen.
2.0	Netze BW GmbH, Mail vom 18.03.2019	
2.1	Der im Bebauungsplan ausgewiesene Bereich liegt nicht im Versorgungsgebiet der Netze BW GmbH. Es sind keine Anlagen betroffen.	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.
3.0	terranets bw, Schreiben vom 18.03.2019	
3.1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranet bw.	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
4.0	Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Mail vom 21.03.2019	
4.1	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der Planung keine Anregungen vorgetragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
5.0	Eisenbahn-Bundesamtes, Schreiben vom 22.03.2019	
5.1	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:	Siehe Erörterung 5.2 bis 5.3
5.2	Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden.	Es werden keine Eisenbahnflächen überplant. Die nächstgelegenen Eisenbahnflächen liegen mehr als 50 Meter vom Plangebiet entfernt.
5.3	Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im Bebauungsplan.	Siehe Erörterung 5.2
6.0	Vermögen und Bau, Schreiben vom 22.03.2019	
6.1	Laut dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist der zweite Bauabschnitt der Polizei im Bebauungsplan nicht mit berücksichtigt, da dieser bereits im Bebauungsplan Südstadt „Campbell Barracks“ enthalten ist.	Der zweite Bauabschnitt der Polizei ist bereits im Bebauungsplan Südstadt Konversion Teil 3 „Campbell Barracks“ enthalten. Die Fläche wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf „MTV-West / Sickingenplatz“ nicht überplant.
6.2	Die Flächen, die vom Polizeigelände im Westen entlang der alten Eiche Richtung Sickingenplatz als Fußweg abgetrennt werden, sind nicht erkennbar und nicht bemaßt. Die Flächenabtretungen dieser Fläche wie die Flächen für den Fußweg an der Römerstraße sind nach wie vor mit der Stadt Heidelberg nicht geklärt.	Die Fläche westlich der Eiche ist im Bebauungsplanvorentwurf „MTV-West / Sickingenplatz“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ festgesetzt und mit einer Querschnittsbreite vermasst. Das zuständige städtische Amt wird mit Vermögen und Bau in Verhandlungen mit weitergehend vermassten Plänen zwecks Flächenabtrennung eintreten.
6.3	Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes ist ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Hähmig und Gemmeke vom 24.01.2019 in dem auch der zweite Bauabschnitt der Polizei mitberücksichtigt wurde, obwohl dieser nicht Bestandteil dieses B-Planentwurfes ist. Dieser Entwurf wurde weder vorab mit Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim und Heidelberg abgestimmt, noch sind die bekannten Rahmen-	Der zweite Bauabschnitt der Polizei wurde mit Zustimmung von Vermögen und Bau im städtebaulichen Entwurf aufgenommen, um ein städtebauliche Einbindung des möglichen Baukörpers zu finden, der in den Bebauungsplanentwurf „Campbell Barracks“ passte. Die planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes für den zweiten Bauabschnitt bleibt unverändert. Für den zweiten Bauabschnitt trifft der Bebauungsplanvorentwurf „MTV-West /

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>bedingungen der Polizei darin berücksichtigt. Diese wurden bereits 2017 im Zuge der Wettbewerbsvorbereitung „Sickingenplatz“ der Stadt Heidelberg übermittelt und sind unverändert.</p>	<p>Sickingenplatz“ keine Regelungen. Er liegt nicht in dessen Geltungsbereich. Die bekannten Rahmenbedingungen von Vermögen und Bau wurden dem städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegt. Daraus wurde ein Vorschlag zur städtebaulichen Einbindung des 2. Bauabschnittes gemacht. Auf Grundlage des Bebauungsplanes kann nun der Hochbau konzipiert werden. Der städtebaulichen Entwurfes stellt dazu eine Empfehlung zur städtebaulichen Einbindung dar.</p>
6.4	<p>Dem städtebaulichen Entwurf, der für die geplante Polizeinutzung im II. Bauabschnitt völlig ungeeignet ist (beispielsweise ungeeignete Gebäudetiefen, fehlende Außenstellplätze, Garagen und Carports, Müllplatz direkt angrenzend an den Polizeizaun-Sicherheitsrisiko), wird widersprochen.</p>	<p>Siehe Erörterung zu 6.1 bis 6.3                      Die genannten Themenstellungen sind durch den Hochbau und den anschließenden Bauantrag zu lösen.</p>
7.0	<p>Verband Region Rhein-Neckar, Mail vom 24.03.2019</p>	
7.1	<p>Aus Sicht der vom Verband Region Rhein-Neckar zu vertretenden Belange werden keine Einwendungen geltend gemacht. Die Ziele und Zwecke der Planung entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.</p>	<p>Es ist keine Erörterung erforderlich.</p>
9.0	<p>Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.03.2019</p>	
9.1	<p>Durch die Planungen ist in Heidelberg-Südstadt ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW betroffen: Es handelt sich um die Reste einer Siedlung aus der Jungsteinzeit und Relikte aus der Römerzeit. Die archäologischen Befunde und Funde sind seit Fundbergungen im Jahre 1901 bekannt und erstrecken sich über ein größeres Areal. In einer Konfliktanalyse sind alle bau- und anlagenbedingten Eingriffe in diese Denkmalflächen darzustellen, um gegebenenfalls den weiteren konservatorischen Handlungsbedarf zu ermitteln. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>	<p>Der Hinweis auf das archäologische Kulturdenkmal ist bereits im Plan als auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Seit dem Sommer 2019 wird der Boden auf archäologische Relikte untersucht.</p>
9.2	<p>Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- beziehungsweise Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen. An der Erhaltung</p>	<p>Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz ist zugleich untere Denkmalbehörde und ist somit bei Bauvorhaben eingebunden.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Es handelt sich der begründeten Vermutung nach um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW.</p> <p>Da die Bodeneingriffe auch in der jüngsten Vergangenheit immer wieder archäologische Strukturen erbrachten, ist in Teilen der überplanten Flächen mit einer Erhaltung archäologischer Substanz zu rechnen, die bei Bodeneingriffen von den dargestellten Baumaßnahmen mit Abriss des Baubestandes und Neubau der Wohngebäude sowie Neugestaltung der Verkehrs- und Grünflächen betroffen sein könnten. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird in Abwägung mit dem Erhaltungsgrad des denkmalpflegerisch relevanten archäologischen Bestandes frühzeitig folgendes Vorgehen vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Der in der Denkmalfläche liegende Nordbereich ist bereits durch moderne Eingriffe stark überprägt. Die durch die Abrissarbeiten des Altbestandes entstehenden Baugrubenprofile sollten auf archäologische Relikte hin untersucht werden und darauf aufbauend gegebenenfalls baubegleitende Maßnahmen der Denkmalpflege geplant werden.</li> <li>2.) Der in der Denkmalfläche liegende Südostbereich ist bereits durch rezenten Sand-/Kiesgrubenbetrieb (1. Drittel 20. Jahrhundert) flächig gestört. Empfohlen wird eine Begutachtung der Baugrubenprofile der abgerissenen Gebäude um die archäologische Situation zu klären.</li> <li>3.) Der Südwestbereich rund um den geplanten Sickingenplatz ist von besonderer Bedeutung, da unberührte Flächen vorliegen. Die Baugruben der abgerissenen Gebäude sind zu untersuchen und im Vorfeld der Neuerschließung wird empfohlen archäologische Untersuchungen durchzuführen.</li> </ol> <p>Um die denkmalpflegerisch-archäologischen Arbeiten vor Ort zu planen bitten</p>	<p>Der Hinweis auf das archäologische Kulturdenkmal ist bereits im Plan als auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Seit dem Sommer 2019 wird der Boden auf archäologische Relikte untersucht.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	wir Sie die zuständige archäologische Denkmalbehörde zu kontaktieren. In diesem Fall wenden Sie sich bitte an das Kurpfälzische Museum der Stadt Heidelberg.	
9.4	Für die Plangebiete wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Der Hinweis auf das archäologische Kulturdenkmal ist bereits im Plan als auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso ist die Meldestelle im Fall eines Fundes genannt.
9.5	Es wird gebeten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das Landesamt für Denkmalpflege über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis zu setzen.	Siehe Erörterung zu 9.1 bis 9.4.
10.0	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 26.03.2019	
10.1	Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Mark-Twain-Village ist am 25.03.2019 abgeschlossen worden. Damit ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird angeregt, die Begründung entsprechend fortzuschreiben. Weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.	Die Begründung wird mit Verweis auf die abgeschlossene Flächennutzungsplanänderung angepasst.
11.0	Amprion GmbH, Mail vom 27.03.2019	
11.1	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Es ist keine Erörterung und weitere Beteiligung erforderlich.
12.0	Kurpfälzisches Museum, Mail vom 27.03.2019	
12.1	Die Untere Denkmalschutzbehörde/Archäologie schließt sich der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes als Fachbehörde	Siehe Erörterung zu 9.1 bis 9.5

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	volumenfänglich an. Zu den Einzelbauvorhaben ist das Kurpfälzische Museum im Rahmen der Ämteranhörung zu hören.	
13.0	Gascade Gastransport GmbH, Schreiben 27.03.2019	
13.1	Anlagen der Gascade Gastransport GmbH sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die Planungen nicht betroffen. Dies schließt die Anlagen der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG mit ein.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
13.2	Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese zur Stellungnahme vorzulegen. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	Sofern externe Kompensationsflächen erforderlich sind, werden diese zur Stellungnahme vorgelegt. Gascade Gastransport GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.
14.0	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt, Schreiben vom 27.03.2019	
14.1	Es bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in den Kapiteln „Altlasten und vorhandene Auffüllflächen und „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ Ausführungen berücksichtigt werden.	Die in den genannten Kapiteln gemachten Ausführungen sind von den zuständigen Behörden zu berücksichtigen. Es ist keine weitere Erörterung erforderlich.
15.0	Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 28.03.2019	
15.1	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zu den von ihr zu vertretenden Belangen ab.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
15.2	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zur Betroffenheit von beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen ab, die den Plan berühren können.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
15.3	Es wird darauf hingewiesen, das mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die bekannten lokalen Auffüllungen wurden untersucht. Es bleibt den Bauherren unbenommen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen in Auftrag zu geben.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
15.4	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Es bleibt den Bauherren unbenommen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen in Auftrag zu geben.
15.5	Durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erfolgt im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen.	Es ist keine Erörterung notwendig.
15.6	Zum Thema Boden werden aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
15.7	Zum Thema Mineralische Rohstoffe werden aus keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
15.8	Südlich des Plangebiets verläuft eine von Rohrbach kommende Fahne mit CKW-Belastungen des Grundwassers, die saniert wird. Ob der südlichste Teil des Plangebietes noch von der Fahne randlich betroffen ist, ist nicht bekannt.	Der westliche Teil zum Sickingenplatz liegt, randlich betroffen, im Seitstrom einer CKW-Fahne, die derzeit saniert wird. Auswirkungen auf die Bebauung werden nicht gesehen, da dreigeschossige oder tiefer liegende Tiefgaragen seitens des Grundwasserschutzes nicht zugelassen werden. Die thermische Nutzung (Kühlung/Wärmegewinnung) von Grundwasser kann in diesem Bereich zu Problemen führen. Dies müsste in diesen Fällen vorab durch Errichtung von Grundwassermessstellen und Pumpversuchen geklärt werden. Der oben aufgeführte Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.
15.9	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen	Der Bebauungsplan sowie die Begründung weisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung hin.
15.10	Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt. Das Plangebiet ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
15.11	Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind im Planbereich nicht tangiert.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
15.12	Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse aus dem bestehenden geologischen Kartenwerk und aus dem Internet entnommen werden können.	Es ist keine Erörterung erforderlich.



Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
16.0 Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 29.03.2017		
16.1	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Das Unternehmen ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
17.0 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 01.04.2019		
17.1	Es werden keine Einwände gegen die Planungen vorgetragen.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
17.2	Es wird darauf hingewiesen, dass an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 6 Absatz 2 einzuhalten sind.	Entwässerungsanträge zu Bauanträgen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu bescheiden. Im Rahmen der Bauantragsstellung wird auch die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg geprüft.
17.3	Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sind. Dies ist bei der Planung von gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, Verpflegungsstätten von Schulen oder Kindertageseinrichtungen zu berücksichtigen.	Siehe Erörterung zu 17.2
18.0 NABU Gruppe Heidelberg, Schreiben vom 03.04.2019		
18.1	Vorgabe der Stadt und des Gemeinderates an die beauftragten Planungsbüros war, der Auftrag, die Planung so zu gestalten, dass dabei ein wichtiger Beitrag zu einem verbesserten Wohnungsangebot, das heißt mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen erreicht wird. Dies bedeutet einer Verdichtung der Bebauung und teilweise auch eine erhöhte Stockwerkszahl. Diese Vorgabe schränkt viele Möglichkeiten zur Förderung zum Beispiel der bioklimatischen Situation und der Berücksichtigung von Aspekten des Umwelt- und Naturschutzes ein.	Der Gemeinderat hat sich mit den bisherigen Beschlüssen zur Konversionsfläche Südstadt für eine Bebauung der Flächen MTV-West und Sickingenplatz und Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts mit entsprechenden Zielzahlen ausgesprochen. Die Informationsvorlage zur Prüfung der Erhöhung des Wohnraumangebotes für MTV-West / Sickingenplatz hat der Gemeinderat im Dezember 2019 zur Kenntnis genommen. Um die Ziele des wohnungspolitischen Konzeptes zu erreichen, ist eine verdichtete Bebauung notwendig. Zur Findung des besten Städtebaus wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. In der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung wurden auch zu berücksichtigende Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes aufgenommen.
18.2	Nach dem 2015 fortgeschriebene Klimagutachten der Stadt Heidelberg gehören	Es wird auf die Erörterung zu 18.1 verwiesen. Der Gemeinderat hat bei diesen

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>die Teilbereiche MTV-West und MTV-Sickingenplatz zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Sie liegen außerhalb von Wirkungsbereichen der lokal entstehenden Strömungssysteme. Die bebauten Flächen MTV-West und MTV-Sickingenplatz werden als eine weniger günstige bioklimatische Situation beschrieben. Die Frischluft aus den östlichen Hangbereichen erreicht diesen Wirkungsraum nicht mehr. In den Planungshinweisen wird darauf verwiesen, dass die Grünfläche am Sickingenplatz von hoher bioklimatischer Bedeutung ist. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird, den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.</p> <p>Der Bebauungsplan-Vorentwurf berücksichtigt diese Hinweise zur ungünstigen Frischluftversorgung der Bebauungsplangebiete und zur hohen bioklimatischen Bedeutung der Grünfläche am Sickingenplatz nicht, sondern trägt im Gegenteil durch zusätzliche Verdichtung, teilweiser Gebäudeaufstockung, und durch teilweise Überbauung vorhandener Grünflächen am Sickingenplatz zur weiteren Verschlechterung der bereits ungünstigen bioklimatischen Situation bei.</p>	<p>Flächen einer Bebauung den Vorrang gegeben, mit denen bereits überformte und städtebaulich integrierte Flächen überplant werden. Außenbereichsflächen, die gegebenenfalls innerhalb lokaler Klimaströme liegen und ebenfalls eine hohe bioklimatische Bedeutung haben, müssen so nicht für die dringende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen beansprucht werden.</p>
18.3	<p>Im Artenschutzplan 2012 wird auf die Bedeutung des Baumbestandes hingewiesen: „Durch die weitgehende Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Neuordnung des Gebietes und die zusätzlichen Baum- und Gehölzpflanzungen werden Habitatstrukturen für die Arten des urbanen Siedlungsbereiches erhalten beziehungsweise neu geschaffen...“ Auch im Fachgutachten zum Fledermausvorkommen auf die Bedeutung des bestehenden Baumbestandes an der Rheinstraße hingewiesen: „...Aufgrund der hohen Anzahl von jagenden Zwergfledermäusen ist von einer Wochenstube in der näheren Umgebung des Plangebietes auszugehen. Die Untersuchungen ergaben zudem, dass</p>	<p>Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass wie im Umweltbericht beschrieben die Konversionsfläche Südstadt in keinem Schwerpunktbereich des Artenschutzplans 2012 liegt. Die Aussagen zur weitgehenden Integration des vorhandenen Baumbestandes und zusätzlicher Pflanzungen sind als Zielaussagen zu werten und wurden in die Abwägung aller eingestellt.</p> <p>Die Durchflugschneise für die Fledermäuse durch die Rheinstraße werden durch die Planung von Gebäuden nicht eingeschränkt.</p> <p>Der Satz zur Integration des vorhandenen Baumbestandes wird im Umweltbericht gestrichen.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>insbesondere der breite Grüngürtel entlang der Rheinstraße eine wichtige Grünschneise und Ost-West-Verbindungsline ist (Park der Kommandantenvilla – Grünflächen und Baumbestände nördlich und südlich der Rheinstraße – Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze). Hier konnte eine größere Zahl von Transferflügen beobachtet werden (durchfliegende, nicht jagende Tiere). Der Bereich dient nicht nur als Jagdgebiet, sondern auch als Flugstraße ins „Kirchheimer Loch“. Die Baumbestände sind in diesem Grüngürtel damit nicht nur wichtige Elemente und „Nahrungslieferanten“ innerhalb des Jagdgebietes, sondern auch Leitlinien, die den Fledermäusen bei ihren Transferflügen zwischen Quartier und Jagdgebiet zur Orientierung dienen.“</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen 98 Bestandsbäume (14 im Teilbereich MTV-West und 84 im Teilbereich MTV-Sickingenplatz). Von diesen 98 Bäumen sollen nur 9 Bäume erhalten bleiben (0 im Teilbereich MTV-West und 9 im Teilbereich MTV-Sickingenplatz). Von einer „weitgehenden Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Neuordnung des Gebietes“ kann also nicht wirklich gesprochen werden.</p>	
18.4	<p>Besonders positiv vermerkt wird die gegenüber ursprünglichen Planungen im Vorentwurf vorgesehene Erhaltung der alten Eiche durch eine Verlagerung des zu bauenden Polizei Quartiers nach Osten. Dieser Baum ist ein identitätsstiftender Charakterbaum des Quartiers.</p>	<p>Die alte Eiche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Campbell Barracks“. Es ist hier keine weitergehende Erörterung erforderlich.</p>
18.5	<p>Es ist geplant, die zu fallenden Bäume durch Baumneupflanzungen zu ersetzen. Neugepflanzte Bäume können auf viele Jahre hinaus, wegen ihres wesentlich geringeren Kronen- und Laubvolumens, nicht die bioklimatischen Funktionen und Lebensraumfunktionen großer alter Bestandsbäume ersetzen. Hier wäre ein Ausgleich durch zusätzliche Baum- und Heckenpflanzungen zu präzisieren.</p>	<p>Neu zu pflanzende Bäume fließen mit einem geringeren Wert in die Bilanzierung ein als der Entfall von Bestandsbäumen. Bilanztechnisch als auch bioklimatisch wird somit ein Ausgleich erreicht, so dass weitergehende Festsetzungen in Form von Pflanzpflichten nicht notwendig sind.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
18.6	<p>Bei der Auswahl der Gehölze für Neupflanzungen wird empfohlen auch auf ihre Eignung zur Förderung von Wildbienen und anderer Insekten zu richten. Als gute Nahrungsquellen für Bienen werden genannt: Weißdorn, Schlehe, Süßkirsche, Japanische Zierkirschen, Kirschpflaume, Wildrosen, Berberitze, Alpen-Johannisbeere, Spitz-, Feld- und Bergahorn, Weiden und vor allem männliche Saalweiden. Diese bieten mit ihren pollenreichen Kätzchenblüten schon früh im Jahr ein wichtiges Nahrungsangebot für Wild- und Honigbienen und ihr Laub ist wichtige Nahrung für viele Schmetterlingsarten. Zudem kann sie in der Form der Hängeweide auch dort gepflanzt werden, wo für größere Bäume kein Platz ist.</p>	<p>In der Pflanzenliste sind einige der genannten Arten bereits aufgeführt. Zudem ist die vorliegende Pflanzenliste bei der Auswahl von klimaangepassten Bäumen ausgelegt.</p>
18.7	<p>Begrüßt wird, dass im Vorfeld der Bebauungsplanentwicklung detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchungen mit dem bio-ökologischen Gutachten und den Fledermausuntersuchungen durchgeführt und dokumentiert wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen flossen in einen Maßnahmenkatalog zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ein, die ausdrücklich unterstützt werden. Im Besonderen gilt dies für die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz und Bruthabitatersatz für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz) und für Fledermäuse.</p> <p>Allerdings besitzen die vorgesehenen Maßnahmen keinen Festsetzungscharakter. Ihre Umsetzung sollte im endgültigen Bebauungsplan konkretisiert und präzisiert werden. Unklar ist, wie die angestrebte „naturnahe Gestaltung der Grünanlagen und Grünstreifen“ aussehen soll. Neben den beispielbaren artenarmen Rasenflächen sollen auch blütenreiche Bereiche entstehen.</p>	<p>Die aus dem Artenschutzrecht resultierenden Maßnahmen unterliegen nicht dem Abwägungsgebot im Bebauungsplanverfahren und gelten daher unabhängig von diesem Genehmigungsverfahren. Es bedarf daher keiner verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Es ist jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in die Nebenbestimmungen der jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.</p> <p>Die Gestaltung der Grünflächen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zur Baugenehmigung vorzulegen.</p>
18.8	<p>Es sollte unbedingt das Ziel sein, dass die über die Neupflanzung von Bäumen hinausgehenden empfohlene Maßnahmen aus dem Umweltbericht Teil von verbindlichen Vereinbarungen mit den Bauherren und der Erteilung von Baugenehmigungen</p>	<p>Siehe Erörterung zu 18.7, 1. Absatz</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	werden. All diese Maßnahmen sind sachlich wohl begründet und nachvollziehbar. Wenn schon bei der Planung die Priorität auf möglichst viel Wohnraum zu Lasten vieler Bestandsbäume, einer möglichen Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen und einer möglichen ökologisch optimaleren Gestaltung des Planungsgebietes ging, sollte bei der Umsetzung unter diesen Prämissen das Sinnvolle und Machbare unbedingt realisiert werden.	
18.9	2014 konnte noch zwei Brutpaare des Turmfalken in den Campbell-Barracks nachgewiesen werden. Ob diese Brutstandorte, das heißt die entsprechenden Gebäude heute noch existieren oder ob bei ihrem Umbau, Renovierung, Abriss Ersatz geschaffen wurde, entzieht sich der Kenntnis des BUND. Als Ergänzung zu den Artenschutzmaßnahmen wird vorgeschlagen, am nahegelegenen Wasserturm in der Georg-Mechtersheimer-Straße eine Turmfalkennisthilfe anzubringen.	Die Gebäude in den Campbell Barracks, bei denen 2014 Turmfalken nachgewiesen wurden, liegen wie der Wasserturm außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.
19.0	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 04.04.2019	
19.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
20.0	Kommunale Behindertenbeauftragte, Schreiben vom 05.04.2019	
20.1	Bei der Planung von E-Ladesäulen sowohl im öffentlichen Parkraum wie in Tiefgaragen sollte eine flexible Lösung angeboten werden, die es auch ermöglicht, Elektro-Scooter, E-Rollstühle oder auch elektrische Hublifte an behindertengerecht umgebauten Fahrzeugen aufzuladen. Dabei sind ausreichend große Stellplätze einzuplanen - die Einhaltung der DIN für Behindertenparkplätze ist ein Anhaltspunkt.	Im Bebauungsplan wird nicht die Aufstellung von E-Ladestationen geregelt.
20.2	Es ist auf ausreichend Behindertenparkplätze gemäß DIN zu achten. Dies gilt auch für die Parkhäuser. Bei der Vergabe der Parkhausbewirtschaftung ist dafür Sorge zu tragen, dass stark mobilitätseingeschränkte Menschen mit dem blauen Parkausweis auch im Parkhaus kostenfrei parken können.	Im Bebauungsplan sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die in der Ausbauplanung auch zur Herstellung von öffentlichen Behindertenparkplätzen genutzt werden können. Weitergehende Regelungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
20.3	In Heidelberg wird seit längerem nach einem Standort für eine "Toilette für alle" gesucht. Vom Sozialministerium Baden-Württemberg wird in unregelmäßigen Abständen das Förderprogramm dazu aufgelegt. Ich bitte, einen Standort im Bereich der Gastronomie oder anderen gut frequentierten Orten, beispielsweise beim „Anderen Park“ vorzusehen und den Bau-träger auf die Fördermöglichkeit aufmerksam zu machen.	Die Informationen zur „Toilette für alle“ wird dem Bauherren übermittelt. Im Bebauungsplan kann eine solche Nutzung nicht als Festsetzung aufgenommen werden.
20.4	Rad- und Fußverkehr sollte mittels taktiler Abgrenzung getrennt werden.	Im Bebauungsplan werden hierzu keine konkreten Regelungen getroffen. Diese ist der Ausbauplanung vorbehalten. Die Stellungnahme wird den zuständigen Ämtern zu Kenntnis gegeben.
20.5	Bei der Auswahl des Belags von Straßen, Wegen und Plätzen ist darauf zu achten, dass diese möglichst eben sind und nur geringe Zwischenräume aufweisen, bei Asphaltierung von Gehwegen und Plätzen ist ein möglichst feinkörniger Belag zu wählen. Dies ist für Menschen im Rollstuhl, aber insbesondere auch für Rollator-Nutzende wichtig.	Im Bebauungsplan werden hierzu keine konkreten Regelungen getroffen. Diese ist der Ausbauplanung vorbehalten. Die Stellungnahme wird den zuständigen Ämtern zu Kenntnis gegeben.
20.6	Bei der Gestaltung von öffentlich zugänglichen Gebäuden wird gebeten, diese kontrastreich vorzunehmen, um die Sicherheit allgemein, insbesondere aber die für Menschen mit Sehbehinderung, zu erhöhen. Dies ist in der Regel nicht mit erhöhten Kosten verbunden.	Die Bitte wird dem Bauherren übermittelt. Im Bebauungsplan kann eine solche Nutzung nicht als Festsetzung aufgenommen werden.
20.7	Fußgängerampeln sollten grundsätzlich mit akustischem Signal ausgestattet werden.	Im Bebauungsplan werden hierzu keine konkreten Regelungen getroffen. Diese ist der Ausbauplanung vorbehalten. Die Stellungnahme wird dem zuständigen Amt zu Kenntnis gegeben.
20.8	Bei Kreuzungen mit Ampel-Fußgängerüberweg sollte, sofern genug Platz ist, ein geteiltes Bord mit den Höhen 0 und 6 cm vorgesehen werden, um sowohl für Blinde als auch mobilitätseingeschränkte Menschen einen sicheren Übergang zu ermöglichen.	Im Bebauungsplan werden hierzu keine konkreten Regelungen getroffen. Diese ist der Ausbauplanung vorbehalten. Die Stellungnahme wird den zuständigen Ämtern zu Kenntnis gegeben.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
20.9	Bei der Gestaltung der Außengelände sollte die Forderung des Handlungskonzepts Demographischer Wandel nach barrierefreien Grünanlagen als intergenerativem Bewegungsraum Berücksichtigung finden. Auch Spielplätze müssen so geplant werden, dass sie von allen Menschen mit Behinderung genutzt werden können.	Öffentliche Spielplätze sind nicht geplant. Dem Bauherren wird der Hinweis zum Handlungskonzept übermittelt.
20.10	Es sollte geprüft werden, ob bisher nicht barrierefrei zugängliche Bestandsgebäude nicht mittels Geländemodellierung barrierefrei erschlossen werden können.	Mit Ausnahme der Bestandsgebäude mit der barrierefrei zugänglichen Kindertagesstätte im eingeschränkten Gewerbebetrieb werden keine weiteren Bestandsgebäude überplant. Bei Neubauten sind die Vorschriften der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit einzuhalten.
20.11	Die Schaffung von bezahlbarem barrierefreiem / rollstuhlgerechtem Wohnraum ist dringend notwendig. Das wohnungspolitische Konzept sieht 40% der Wohneinheiten für preiswerten Wohnraum vor. In diesem Segment sollten mindestens alle Erdgeschosswohnungen barrierefrei zugänglich sein, die Hälfte der Erdgeschosswohnungen sollten rollstuhlgerecht nach DIN 18040 sein. Verwiesen wird auf eine Prognos-Studie, nach der allein für die Personengruppen ambulant Pflegebedürftiger und Personen über 65 mit Bewegungseinschränkungen im Jahr 2020 bundesweit 3.175.800 altersgerechte Wohnungen in Deutschland fehlen. Auf Heidelberg umgerechnet fehlen 6.196 altersgerechte Wohnungen im Jahr 2020.	Im Bebauungsplan werden als rahmensetzender Plan hierzu keine konkreten Regelungen getroffen. Dieses wird in anderen Rechtsvorschriften wie beispielsweise der Landesbauordnung geregelt.
20.12	Bei der Schaffung von Infrastruktur wie Nahversorger oder Gastronomie sollte geprüft werden, ob dabei nicht Inklusionsfirmen diese Aufgaben übernehmen können.	Im Bebauungsplan können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.
20.13	Bushaltestellen sind nach VRN-Standard barrierefrei auszubauen.	Es ist davon auszugehen, dass sich das zuständige Fachamt mit der VRN abstimmt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
21.0	Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 08.04.2019	
21.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt. Folgende Bedingungen und Hinweise sind beim weiteren Verfahrensablauf jedoch aus Sicht der Deutschen Bahn AG zu beachten:	Siehe Erörterung zu 21.2 bis 21.5.
21.2	Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.	Der Abstand zu Flächen der nächstgelegenen Bahnanlage der Deutschen Bahn AG beträgt mehr als 50 Meter. In den Eisenbahnbetrieb und den Bahnanlagen wird nicht eingegriffen.
21.3	Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.	Der durch die Bahn ausgehende Lärm wird im Schallgutachten betrachtet. Aufgrund der Abstände zu den Bahnanlagen und der getroffenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu bewältigenden Konflikten kommen wird.
21.4	Bei Wohnbauplanungen in der Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an den Schallschutzmaßnahmen beteiligen.	Siehe Erörterung zu 21.3.
21.5	Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Hinweise vor.	Das zuständige Fachamt entscheidet im Baugenehmigungsverfahren im eigenen Ermessen, welche Behörden beteiligt werden.
22.0	Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 09.04.2019	
22.1	Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung der von 2013 bis 2017 erhobenen Daten und Erkenntnisse verschiedener Gutachten erstellt und zeichnet sich	Es ist keine Erörterung erforderlich.



Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	durch präzise Angaben und Vorschläge aus.	
22.2	<p>Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans muss sein, Maßnahmen festzuschreiben, die den nachgewiesenen besonders und streng geschützten Arten weiterhin Lebensmöglichkeiten gewährleisten. Dies ist verbunden mit dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes beziehungsweise der Neuanpflanzung abgängiger oder aufgrund der Verkehrssicherungspflicht zu fällender Bäume.</p> <p>Begrüßt werden die Maßnahmen zum Artenschutz, die im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben werden sollten: "An den Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierung fachgerecht zu ersetzen. An dem vorhandenen Baumbestand sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht werden. In den Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden sollte der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden." Hiervon betroffen sind in erster Linie Fledermausarten, Mauersegler, Grauschnäpper, Hausrotschwänze, Haussperlinge, Turmfalken und eventuell Mehlschwalben, die bisher jedoch noch nicht als Brutvögel an den vorhandenen Gebäuden auftraten. Gerade für den Grauschnäpper, der nach dem Gutachten von BIOPLAN (2014) auf der Fläche Mark-Twain-Village und Campbell Baracks mit 22 Brutpaaren die größte Population auf Heidelberger Gemarkung aufwies, besteht hier besondere Verantwortung. Für die genannten Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Die aus dem Artenschutzrecht resultierenden Maßnahmen unterliegen nicht dem Abwägungsgebot im Bebauungsplanverfahren und gelten daher unabhängig von diesem Genehmigungsverfahren. Es bedarf daher keiner verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Es ist jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Die im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in die Nebenbestimmungen der jeweiligen Baugenehmigungen aufzunehmen.</p>
22.3	<p>Der Erhalt der Grünkulisse im Teilbereich MTV-West und die Möglichkeit, hier Retentionsflächen unterzubringen, wird positiv bewertet. Hierbei wäre die Anlage von insektennützlichen, blütenreichen Grünflächen anstelle ökologisch steriler Rasen wünschenswert.</p>	<p>Die Art und Weise, wie private Grünflächen konkret angelegt werden müssen, werden nicht festgesetzt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
22.4	Es wird gebeten, die vorgeschlagene Artenliste der Bäume mit der KlimaArten-Matrix (KLAM) für Stadtbaumarten abzugleichen. Die Auswirkungen der durch den Klimawandel hervorgerufenen Erwärmung im innerstädtischen Bereich auf die Bewohner ist aktueller denn je.	Die Vorschlagsliste für Bäume wurde mit dem zuständigen Fachamt auch in Bezug auf die Klimaveränderung abgestimmt.
22.5	Die Neuanpflanzung von mindestens 139 Bäumen als Ausgleich für die 89 nicht zu erhaltenden ist angemessen, da diese aufgrund ihres Wachstums erst nach Jahrzehnten ihre volle ökologische Aufgabe und Funktion erfüllen können.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
22.6	Die zum Monitoring gemachten Aussagen werden unterstützt. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die einen negativen Wert aufweisen würde, konnte durch Integration des Überschusses aus dem Bebauungsplan Campbell Baracks ein positiver Wert erzielt werden.	Es ist keine Erörterung erforderlich.
22.7	Das Stadtklimagutachten Heidelberg 2015 wird missachtet. Nach diesem hat die Grünfläche am Sickingenplatz eine hohe bioklimatische Bedeutung und somit eine große Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird deshalb, den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Diese Anregungen sind bei der jetzigen Planung nicht berücksichtigt worden. Denn diese sieht eine zusätzliche Verdichtung der Baukörper sowie eine Erhöhung der Geschossflächen vor, die eine negative bioklimatische Auswirkung bedingen. Hier sind die Planer gefordert, ihren Vorschlag der Bebauung zu überdenken, um die genannten negativen Einflüsse zu vermeiden.	Der Gemeinderat hat sich mit den bisherigen Beschlüssen zur Konversionsfläche Südstadt für eine Bebauung der Flächen MTV-West und Sickingenplatz und Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts mit entsprechenden Zielzahlen ausgesprochen. Die Informationsvorlage zur Prüfung der Erhöhung des Wohnraumangebotes für MTV-West / Sickingenplatz hat der Gemeinderat im Dezember 2019 zur Kenntnis genommen. Um die Ziele des wohnungspolitischen Konzeptes zu erreichen, ist eine verdichtete Bebauung notwendig. Der Gemeinderat hat bei diesen Flächen einer Bebauung den Vorrang gegeben, mit denen bereits überformte und städtebaulich integrierte Flächen überplant werden. Zur Findung des besten Städtebaus wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. In der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung wurden auch zu berücksichtigende Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes aufgenommen. Mit der Nachnutzung der bereits überformten Flächen werden Außenbereichsflächen für die dringende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen geschont, die gegebenenfalls innerhalb

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		lokaler Klimaströme liegen und ebenfalls eine hohe bioklimatische Bedeutung haben.
23.0	Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 12.04.2019	
23.1	Die öffentliche Straße vor dem WA 3 ist mit ca. 4,00 m Breite geplant. Zusätzlich sind Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Dadurch wird die Straße sehr stark eingeengt. Es ist darauf zu achten, dass trotz der Bäume die Zufahrt für die Feuerwehr mindestens 3,00 m im Lichten betragen muss. Dies scheint hier fraglich zu sein. Aufgrund der geplanten 9 Bäume entlang der nördlichen Gebäudeflucht könnte auch die Anleiterbarkeit für die Feuerwehr problematisch werden.	Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche der Eleonore-Sterling-Straße ergibt sich aus der Zusammenschau mit dem Bebauungsplanentwurf MTV-Nord. Die Festsetzung zu den Baumpflanzungen ist so formuliert, dass Bäume um maximal 5 Meter vom festgesetzten Standort gepflanzt werden können, um flexibel auf Anforderungen eingehen zu können.
23.2	In WA2, WA 4, WA 5 und WA 6 sind durch eine Knötchenlinie gem. § 16 BauNVO die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen markiert. Es wird aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich welche unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen sind. Offenbar sind dort überall Wohnnutzungen geplant.	Das Planzeichen 15.14 der Anlage der Planzeichenverordnung, die sogenannte „Knötellinie“, grenzt unterschiedliche Nutzungen <u>oder</u> die Maße der Nutzungen innerhalb eines Baugebiets ab. In den genannten Fällen wurde die „Knötellinie“ zur Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl zulässiger Geschosse als Maß der baulichen Nutzung eingesetzt.
23.3	Die zulässige Gebäudehöhe wurde nur für WA 1 festgesetzt. Es wird empfohlen die Gebäudehöhen insgesamt in allen Gebieten festzulegen. Die Festsetzungen zu den Staffelgeschossen sind zu konkretisieren: Höhen, Einrücktiefen und –seiten, Oberkante Terrassenbrüstungen. Im Genehmigungsverfahren können baurechtlich dazu keine Vorgaben gemacht werden.	Im Bebauungsplanentwurf werden für alle Gebäude maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Mit den Bebauungsplänen werden rahmensetzende Festsetzungen für mögliche Bauvorhaben getroffen. Die konkrete Ausgestaltung wie beispielsweise der Grundrisse und Architektur soll durch die Bauherren erfolgen. Hierzu gehört auch die konkrete Planung der Staffelgeschosse, die dann auch auf die Grundrissgestaltung abgestimmt werden kann.
23.4	Aufgrund des enorm hohen Bedarfs an Abstellflächen für PKW-Stellplätze, Fahrräder und Kinderwagen sowie Abstellräumen, Wäschetrocknenräumen, Müllabstellplätzen sollten die unterirdischen Flächen größer bemessen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage WA 1 bis nach Westen zur Versickerungsfläche</li> <li>• Tiefgarage WA 2 bis zur Grundstücksgrenze Nord und West</li> </ul>	Im Rahmen der Bearbeitung der städtebaulichen Entwürfe wurde seitens der Planungsbüros überschlägig geprüft, ob die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen in den Tiefgaragen untergebracht werden können. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind hiernach ausreichend.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgarage WA 3 bis zur östlichen Grenze</li> <li>• Tiefgaragen WA 4, WA 5 und WA 6 bis zu den öffentlichen Flächen, auf denen keine Bäume vorgesehen sind</li> </ul>	<p>Um eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan hinsichtlich der Tiefgaragen eine Ausnahmeregelung eingebracht, dass Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Flächen dann zulässig sind, wenn die Regenwasserversickerung innerhalb der festgesetzten Flächen nachgewiesen werden kann.</p>
23.5	<p>Für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können nur dann Baulasten gefordert werden, wenn es sich um separate Grundstücke handelt, die für die Herstellung der Erschließung wie Fahrwege für Stellplätze notwendig sind. Andere Geh- und Leitungsrechte über private Grundstücke für die Allgemeinheit, die baurechtlich nicht zwingend notwendig sind, können nicht über eine Baulast abgesichert werden. Die Absicherung kann über eine Grunddienstbarkeit erfolgen, die schon beim Verkauf eingetragen sein sollte. Es muss darauf hingewiesen werden, dass diese auch für den Rechtsnachfolger gilt. Außerdem könnte dies auch in einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zusätzlich geregelt werden.</p>	<p>Die öffentliche Durchquerung der Innenhöfe ist ein Gestaltungselement des städtebaulichen Entwurfs zur Teilfläche MTV-Sickingenplatz. Es ist Teil des städtebaulichen Wegenetzes durch die Quartiere der Baufelder WA4 bis WA6. Die zu sichernden Gehrechte sind so städtebaulicher Natur. Eine Baulast kann den öffentlichen Charakter der Wegebeziehungen bestätigen, um abseits von öffentlichen Straßen kurze und attraktive Wegeverbindungen anzubieten, die von allen genutzt werden können. Auch Baulasten sind gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam.</p>
23.6	<p>Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten vom 07.01.2019 wird darauf hingewiesen, dass sich das schalltechnische Gutachten als auch das Schallschutzkonzept noch in der Bearbeitung befinden und sich noch Ergänzungen und Änderungen ergeben können. Die zulässigen Werte für Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden sollen, werden in allen als WA vorgesehenen Gebieten erheblich überschritten. Insbesondere im Bereich WA 1 und die nördlichen und östlichen Fassaden von WA 2, westlichen Fassaden von WA 3 sowie die westlichen Fassaden von WA 4, 5 und 6 sind sehr hohen Außenlärmpegeln von 62-70 dB(A) ausgesetzt. Damit sind relativ große Bereiche aufgrund des hohen Außenlärmpegels nicht für Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, geeignet. Für die Einhaltung der Mindestanforderungen nach</p>	<p>Es handelt sich um den Vorentwurf zu einem Bebauungsplan. Insofern ist es möglich, dass sich durch Anregungen noch Änderungen ergeben, die in dem in Bearbeitung befindlichen Schallschutzkonzept aufzunehmen sind.</p> <p>Für das zuständige Fachamt bestehen unter Beachtung der im Schalltechnischen Gutachten der WSW &amp; Partner GmbH vom 07.01.2019 aufgeführten Empfehlungen und der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>In der Stellungnahme werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für Schlafräume mit dem Beurteilungspegel nachts verwechselt. Die Werte der maßgeblichen Außenlärmpegel liegen in einer Größenordnung die regelmäßig an Verkehrswegen auftritt und entsprechen den früheren Lärmpegelbereichen III</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>DIN sind hohe bauliche Aufwendungen erforderlich. Es wurde nicht rechnerisch nachgewiesen, ob es überhaupt geeignete Schallschutzmaßnahmen gibt, um die nach TA-Lärm erforderlichen Werte, die ein gesundes Arbeiten, Wohnen, Schlafen garantieren, zu ermöglichen. Dazu werden noch konkrete Angaben benötigt. Dieser Punkt kann nicht nur auf das bauordnungsrechtliche Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, sondern es muss im Bebauungsplan schon eindeutig ersichtlich nachvollziehbar Lösungsansätze geben. Da das Schallgutachten nicht vollständig erscheint, ist eine abschließende baurechtliche Bewertung auch nicht möglich.</p>	<p>und IV. Bei Lärmpegelbereich III sind beim Neubau zur Realisierung des Schallschutzes nur geringe Mehrkosten zu erwarten. Lärmpegelbereich IV führt zu einem erhöhten Aufwand. Da entsprechende Lärmpegelbereiche regelmäßig durch bauliche Maßnahmen zu bewältigen sind, bedarf es im Bebauungsplan keines Nachweises, dass es geeignete bauliche Maßnahmen gibt. Die konkrete Dimensionierung der einzelnen Außenbauteile (Wand, Fenster, Dachflächen) kann erst auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erfolgen, wenn die einzelnen Raumabmessungen, die Nutzung des Raumes, die Größe der Fenster und die verwendeten Baumaterialien bekannt sind.</p> <p>Der Verweis auf die TA Lärm kann nicht herangezogen werden, da sich die Ausführungen auf den Verkehrslärm beziehen, für den die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht relevant sind.</p>
23.7	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass ausgerechnet für das Gebiet mit den höchsten Außenlärmwerten ein Wohngebiet (WA 1) festgesetzt wird. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die Außenlärmwerte wesentlich geringer. Es sollte geprüft werden, ob diese Fläche nicht getauscht werden könnten.</p>	<p>Die Flächenfestlegung ergibt sich aus städtebaulichen Zielen und Gründen. Die Außenlärmwerte ist hier nicht das entscheidende Kriterium.</p>
23.8	<p>Es muss bereits in die Kaufverträge im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung explizit auf die erhöhten Aufwendungen zur Sicherung des Schallschutzes hingewiesen werden.</p>	<p>Es gibt keine Rechtsgrundlage, sich mit dieser Frage im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auseinander zu setzen.</p>
23.9	<p>Vor Ausweisung von zu erhaltenden Bäumen sollte geprüft werden, ob diese Bäume überhaupt noch existent sind. Die letzte Bestandserfassung fand im Juli 2017 statt und könnte somit nicht mehr aktuell sein.</p>	<p>Eine Überprüfung ist erfolgt. Für die im Vorentwurf zu erhaltenden, jedoch nicht mehr vorhanden Bäume, werden im Entwurf Neupflanzungen festgesetzt.</p>
23.10	<p>Bei den örtlichen Bauvorschriften fehlt ein Hinweis zur den Gestaltungsrichtlinien.</p>	<p>Das Gestaltungshandbuch bezieht sich auf die denkmalgeschützten Gebäude der Campbell Barracks. In keinem der beiden Teilgebieten steht ein denkmalgeschütztes Gebäude.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
23.11	Bei den örtlichen Bauvorschriften sollten zusätzliche Angaben wie beispielsweise maximale Höhen zur zulässigen Anordnung von aufgeständerten Solaranlagen auf den Dachflächen gemacht werden.	Mit dem zuständigen Fachamt wurde die Festsetzung zur Zulässigkeit von Solaranlagen / Retentionsdächer abgestimmt. Danach muss ein Mindestabstand zum Retentionsdach eingehalten werden. Die maximale Höhe wird nicht festgesetzt, da davon auszugehen ist, dass Bauherren die Solaranlagen nicht höher setzen als notwendig
23.12	Fahnen sollen auf Grundstücken ausnahmsweise zulässig sein. Flatternde Fahnen können Geräusche entwickeln, die in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet sehr störend sein können und somit nachbarschützenden Belange im WA berühren können.	Fahnen sind nach Landesbauordnung genehmigungsfrei, so dass das aufgezeigte Problem grundsätzlich besteht-Da es örtliche Bauvorschriften zum Umgang mit Werbeanlagen gibt, werden Fahnen ausgeschlossen, da sie nur an bestimmten Stellen wie in Eingangsbereichen zu den Campbell Barracks oder im Park zugelassen werden.
23.13	Zum wohnungspolitischen Konzept stellt sich die Frage, auf welcher Rechtsgrundlage der Antragsteller öffentlich-rechtlich verpflichtet ist dieses wohnungspolitische Konzept umzusetzen.	Das wohnungspolitische Konzept zur Konversionsfläche Südstadt ist ein wesentlicher Bestandteil des Masterplans, der vom Gemeinderat im April 2014 beschlossen wurde. Mit dem wohnungspolitischen Konzept hat die MTV GmbH, ein Bündnis aus genossenschaftlich organisierten Banken und Wohnungsbauunternehmen sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH die Verantwortung für die Entwicklung von rund 1300 Wohneinheiten. Sie hat dazu die notwendigen Grundstücke von der Bundesimmobilienanstalt erworben. Im Übrigen handelt es sich um einen Hinweis und keine Festsetzung.
23.14	Es wird die Frage gestellt, warum der Empfehlung des Umweltberichtes zur Begrünung der fensterlosen süd- und westexponierten Fassaden nicht gefolgt wurde.	Im Bebauungsplan wird die Festsetzung aufgenommen, dass an den zu Straßen und Plätzen abgewandten Kopfseiten der Gebäude fensterlose Fassadenflächen von mehr als 4 m Länge zu begrünen sind. Je 2 laufende Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze mit mindestens 0,5 m <sup>2</sup> großen und 50 cm tiefen Pflanzbeeten und einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 1 m <sup>3</sup> zu setzen.
23.15	Im beiliegenden Bericht von LK Argus werden die Flächen dieses Bebauungsplans bezüglich des Parkraums nicht näher untersucht.	Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes war eine konkretere Verteilung von Wohnungen und damit verknüpft notwendigen Stellplätzen noch nicht be-

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		<p>kannt. Für die Wohnbauflächen der beiden Teilgebiete wurde davon ausgegangen, dass die privaten Stellplätze innerhalb der Baugebiete untergebracht werden und dieses sich neutral auf die Parkraumbilanzierung auswirkt. Innerhalb der beiden Teilflächen stehen zudem entlang der John-Zenger-Straße und der Sickingenstraße ausreichende Flächen zur Anlage von öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung.</p> <p>Im Bericht von LK Argus sind die beiden Teilgebiete soweit aufgenommen, dass sie mit in dem Vorschlag zur Parkraumbewirtschaftung und den Verkehrsführungen für Fußgänger, Radfahrer und Pkw aufgenommen sind.</p>
23.16	<p>Auf den privaten Flächen sind zwar Kinderspielplätze nach Landesbauordnung nachzuweisen, diese dienen aber nur der wohnnahen Spielmöglichkeit von Kleinkindern zwischen 1 bis 6 Jahren. Für größere Kinder ab 6 Jahren ist kein Spielplatz auf privater Fläche nachzuweisen, da im Plangebiet selbst Spielplätze auf öffentlichen Plätzen für größerer Kinder zur Verfügung zu stellen sind. Aus den Bebauungsplanunterlagen geht nicht hervor, an welchen Stellen öffentliche Kinderspielplätze geplant sind.</p>	<p>Nicht jedes Plangebiet kann und muss ohne Betrachtung des näheren Umfeldes Spielplatzflächen ausweisen. Innerhalb der Konversionsflächen werden mit der Spiellandschaft im Norden der Elsa-Brandström-Straße und den Spielwelten am ehemaligen Check-Point hochwertige Spielplätze entstehen. Zudem liegt südlich der Sickingenstraße ein Bolzplatz und weitere Spielflächen. Öffentliche Grünflächen wie der ehemalige Paradeplatz der Park an der Kommandantur sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. In der Begründung werden Hinweise zu den nächstgelegenen Spielplatzflächen aufgenommen.</p>
24.0	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 12.04.2019	
24.1	<p>Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die geplante Umnutzung der Militärfächen zu zivilen Nutzungen in den Gebieten MTV-Sickingenplatz und MTV-West. Die Konversion bietet die einmalige Gelegenheit für die Stadt Heidelberg auch die Voraussetzungen für die Wirtschaft zu verbessern und Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern und zu schaffen.</p>	<p>Es ist keine Erörterung notwendig.</p>
24.2	<p>Es wird begrüßt, dass die als A1 gekennzeichneten Flächen des MTV-West für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen sind, nur ausnahmsweise eine</p>	<p>Es ist keine Erörterung notwendig.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Wohnnutzung zulässig ist und diese Nutzungen bei Bedarf auf angrenzende Flächen ausgedehnt werden können.	
24.3	Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Ausweisung der Wohnbaufläche zu keinen Einschränkungen bestehender wirtschaftlicher Tätigkeiten nördlich, südlich und westlich des Sickingenplatzes sowie südlich des Gebiets MTV-West führen sollte. Die Bauleitplanung ist gegebenenfalls in einem engen Dialog mit den angrenzenden Unternehmen abzustimmen. Nur so können zukünftige, potentielle Nutzungskonflikte erkannt beziehungsweise ausgeschlossen werden.	Die Problematik wurde bei der Aufstellung der einzelnen Teil-Bebauungspläne erkannt. Um mögliche Konflikte zu lösen, wurden zu den Bebauungsplanverfahren jeweils auch schalltechnische Gutachten erstellt, deren Empfehlungen in die Bebauungspläne eingeflossen sind.
25.0	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, ersetzendes Schreiben vom 26.08.2019	
25.1	Zur Erschließung der Konversionsfläche ist die Führung einer Buslinie durch das Gebiet vorgesehen. Die Buslinie soll entsprechend den protokollarisch festgehaltenen Ergebnissen im Rahmen der gemeinsamen Abstimmungsgespräche zwischen Vertretern der Stadt Heidelberg und der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH geführt werden.	Im Entwurf der Begründung ist die abgestimmte Linienführung der Linie 29 aufgeführt.
26.0	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 25.04.2019	
26.1	Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist im Baufeld WA 6 eine Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Anlagen nicht möglich, da eine schadhlose Versickerung nicht gewährleistet ist. Das gezielte Versickern im Bereich der Auffüllung kann zu erhöhten Auslaugungsprozessen führen und somit einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser verursachen.	Die Regenwasserversickerungsfläche WA 6 wird im Bebauungsplanentwurf nicht mehr als solche festgesetzt. Der Städtebau wird entsprechend angepasst und das WA6 erweitert, so dass mehr private Grünfläche im Innenhof entsteht.
26.2	Bei den Hinweisen zum Bodenschutz ist auf dem Bebauungsplan zu ergänzen, dass in den Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Auflagen erteilt werden.	Der Hinweis wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
26.3	Der erste Absatz der Begründung im Kapitel 5.7.1 ist zu streichen, da er durch Kapitel 5.7.3 überholt ist. Diese gilt inhaltlich auch für den Umweltbericht.	Der erste Absatz der Begründung im Kapitel 5.7.1 sowie im Umweltbericht wird gestrichen.
26.4	Im Kapitel 5.7.1 der Begründung ist ein Satz zu zwei Kontaminationsverdachtsflächen zu streichen, da dieser Sachverhalt	Der Satz wird in der Begründung sowie im Umweltbericht gestrichen.



Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	überholt ist. Diese gilt inhaltlich auch für den Umweltbericht.	
26.5	Im Kapitel 5.7.3 der Begründung ist der Hinweis zur abfallrechtlichen Bedeutung der Grubenverfüllung zu streichen.	Der Hinweis wird in der Begründung gestrichen.
26.6	Im Kapitel 5.7.3 der Begründung ist der zweite Satz zum Absatz bezüglich der Entsiegelungen wie folgt zu ändern: „Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dieses gilt für alle Auffüllungen einschließlich der ehemaligen Kiesgrube“. Diese gilt inhaltlich auch für den Umweltbericht.	Der Satz wird in der Begründung sowie im Umweltbericht geändert.
26.7	Im Kapitel 5.7.3 der Begründung ist im letzten Absatz der zweite Satz als separater Absatz wie folgt zu ergänzen: „Der bei Maßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und Sickingenplatz ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar“. Dies ist auch in den Hinweisen in Kapitel 8.3.3 mit aufzuführen und gilt inhaltlich auch für den Umweltbericht.	Der Satz wird in der Begründung sowie im Umweltbericht ergänzt.
26.8	Beim Verzeichnis der Gutachten ist das Gutachten von Hagellauer+ Scheurer, Geo- und abfalltechnisches Gutachten, Sickingenplatz Bereich ehemalige KiTa vom 28.02.2015 mit aufzuführen.	Das Gutachten wird in das Verzeichnis aufgenommen.
26.9	In Kapitel 8.3 der Begründung ist bei den Hinweisen folgender Absatz mit aufzuführen: Im Bereich der verfüllten Kiesgrube befindet sich in der geplanten Verkehrsfläche eine Grundwassermessstelle. Diese Messstelle ist zu erhalten. Sollte diese Messstelle im Zuge der Baumaßnahmen wegfallen, so ist für diese in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ein Ersatz zu schaffen.	Der Absatz wird in der Begründung aufgenommen.
26.10	Die ersten beiden Absätze des Kapitel 4.5 „Umweltplan“ sind zu streichen, da diese überholt sind und zum Teil eine falsche Aussage treffen.	Die ersten beiden Absätze werden in der Begründung gestrichen.
26.11	Die Absätze „Altlasten“ und „vorhandene Auffüllungen“ des Kapitel 4.1 des Umweltberichtes sind zu einer gemeinsamen Überschrift „Altlasten/Auffüllungen“ zusammenzuführen.	Die Überschriften im Umweltbericht werden zusammengefasst.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
26.12	<p>Die Begründung zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, insbesondere die Angaben zur Dachbegrünung sind zu ergänzen: Die für die Dachbegrünung vorgesehenen Dächer müssen mit geeignetem Substrataufbau gemäß Heidelberger Handlungsleitfaden ausgestattet werden. Die Substratmächtigkeit sollte dabei &gt; 10 cm sein. Für die Begrünung müssen die im Handlungsleitfaden empfohlenen Arten verwendet werden. Gemäß den Vorgaben sind 15 Arten aus Liste 1 und 20 Arten aus Liste 2 zur Wahrung der biologischen Vielfalt auszuwählen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Eine Dezimierung der Dachbegrünungsflächen ist in Ausnahmefällen nur dann zulässig, wenn dies durch einen deutlichen Überschuss an Ökopunkten abgedeckt oder durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld kompensiert werden kann. Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist im Ergebnis ein erhebliches Defizit an Ökopunkten für das Schutzgut Boden auf. Für dieses Defizit werden die überschüssigen Ökopunkte der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans „Campbell Barracks“ zum Ausgleich verwendet. Eine weitere Verrechnung für den Verzicht von 40 % Dachbegrünung kann aus diesem Überschuss allerdings nicht gedeckt werden. Daher müssen Dachflächen der Flachdächer flächendeckend bepflanzt werden. Die Anlage von Photovoltaikanlagen ist ebenso flächendeckend in Kombination mit einer Dachbegrünung in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zu beachten.</p>	<p>In Abstimmung mit dem stellungnahmegebenden Amt werden im Bebauungsplan und der Begründung die Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser die folgenden Sätze: „Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien für eine Dachbegrünung zulässig, wenn dies für die Nutzung von Solaranlagen erforderlich ist.“ und „Die darunterliegenden Flächen sind als Kiesdach auszuführen.“</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>Es werden keine Angaben zu weiteren Ausgleichsmöglichkeiten als Alternative zu einer Dachbegrünung, zum Beispiel Fassadenbegrünungen, genannt. Geeignete Außenwandfassaden sind nach Möglichkeit mit Schling- und Kletterpflanzen einheimischer Arten zu begrünen. Der Umweltbericht empfiehlt süd- und westexponierte fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Rankpflanzen zu begrünen.</p>	
26.13	<p>Bei den Baumpflanzungen sind nach Möglichkeit einheimische, standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste zu wählen. Der Anteil einheimischer Arten sollte bei der Wahl der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen mindestens 70% betragen. Bei der weiteren Auswahl der zu pflanzenden Arten sollte auf standortgerechte, europäische Arten zurückgegriffen werden.</p> <p>Zur Förderung von Vögeln- und Fledermäusen sind prioritär großkronige Laubbäume wie Hainbuche, Rotbuche, Trauben-Eiche, Stil-Eiche und Esche zu pflanzen.</p>	<p>Die Vorschlagsliste für Bäume auf öffentlichen Grund wurde mit dem zuständigen Fachamt mit besonderen Augenmerk auf klimaangepasste Bäume abgestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Vorschlagsliste auch für private Flächen angewendet werden kann.</p>
26.14	<p>Im Zuge der artenschutzrechtlichen Kartierungen wurden am Sickingenplatz die gebäudebrütenden Arten Halsbandsittich, Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler festgestellt. Im Bereich MTV-West wurden Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler festgestellt. Allein am Sickingenplatz wurden 114 Höhlen in den Fassaden der Gebäude erfasst, die Gebäudebrütern als Brutstätte gedient haben und dienen können.</p> <p>Als Ausgleich für wegfallende Brutstätten durch den Abriss von Gebäuden im Bereich Sickingenplatz und MTV-West müssen daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Absatz 1 Nummer 3 neue Fortpflanzungsstätten geschaffen werden:</p> <p>Sickingenplatz: 10 Kästen für Halsbandsittich, 14 Sperlingskoloniekästen, 15 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz.</p> <p>MTV-West: 8 Sperlingskoloniekästen, 8 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen</p>	<p>Die neu zu schaffenden Fortpflanzungsstätten werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Die allgemein gehaltenen Soll-Bestimmungen in den Hinweisen zum Artenschutz entfallen aufgrund der konkret formulierten Bestimmungen.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>für Hausrotschwanz, 1 Turmfalkennisthöhle, 10 Meisenkästen. Alle Kästen sind bevorzugt nord- beziehungsweise ostexponiert in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter der Dachtraufe anzubringen. Werden zusätzliche Neubauten errichtet, so ist pro Neubau pro 10 Meter Länge ein Niststein für Mauersegler in die Fassade zu integrieren. Die Niststeine sind in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter dem Dachtrauf anzubringen und müssen gut anfliegbar sein. Die Nistseine sind vorzugsweise nord- beziehungsweise ostexponiert zu integrieren.</p>	
26.15	<p>Vor dem Abriss ist das Gebäude des Kindergartens beziehungsweise die Gebäude 37 und 40 auf Fledermäuse zu kontrollieren. Im Teilgebiet MTV-West ist vor dem Abriss das Gebäude 3796 auf Fledermäuse zu kontrollieren. Als Ersatz für potenzielle Quartiere in Gebäude 3796 sind in den Neubau 4 Fledermaussteine in das Mauerwerk zu integrieren.</p>	<p>Das Gebäude 37 wird erhalten und als Kindertagesstätteneinrichtung genutzt. Das Gebäude 40 ist bereits abgerissen. Der Eigentümer des Gebäudes 3796 wird auf die Kontrolle vor Abriss des Gebäudes hingewiesen. Im Bebauungsplan wird aufgenommen, dass im Gebiet MTV-West insgesamt 4 Fledermaussteine in die Neubauten zu integrieren sind.</p>
26.16	<p>In den Randbereichen von MTV-West und Sickingenplatz wurden Einzeltiere von Zaun- und Mauereidechse kartiert. Bei beiden Arten handelt es sich um streng geschützte Arten. Fortpflanzungsstätten sind gemäß Umweltbericht nicht durch die Baumaßnahmen betroffen. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist allerdings ein Reptilienschutzzaun entlang der relevanten Bereiche der Baufelder von MTV-Sickingenplatz und MTV-West zu stellen, um ein Einwandern der Eidechsen in die Baufelder zu verhindern. Darüber hinaus ist eine umweltfachliche Baubegleitung einzusetzen, die die Schutzzäune regelmäßig auf Funktionsfähigkeit kontrolliert. Sollten sich dennoch Eidechsen im Baufeld befinden, so sind diese durch die umweltfachliche Baubegleitung abzufangen und an geeigneter Stelle auf den angrenzenden Ausgleichsflächen der Bahnstadt wieder freizulassen. Der Verlauf der Schutzzäune ist dann gegebenenfalls anzupassen.</p>	<p>Die Vermeidungsmaßnahme im Umweltbericht V3 wird wie folgt ergänzt: Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Vor Beginn sind Bäume sowie abzureißende Gebäude auf Vorkommen der oben genannten Arten zu untersuchen. Außerhalb des zuvor genannten Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel in betroffenen Gehölzen beziehungsweise Bäumen brüten.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		<p>Im Randbereich des Geltungsbereiches MTV-Sickingenplatz und MTV-West ist mit Vorkommen von europarechtlich geschützten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) zu rechnen. Sofern Baumaßnahmen im Zeitraum April bis Ende Oktober durchgeführt werden, sind die Baubereiche auf Vorkommen der Arten zu kontrollieren (insbesondere Gebäudesockel). Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Reptilienschutzzaun entlang der relevanten Bereiche der Baufelder von MTV-Sickingenplatz und MTV-West zu stellen, um ein Einwandern der Eidechsen in die Baufelder zu verhindern. Darüber hinaus ist eine umweltfachliche Baubegleitung einzusetzen, die die Schutzzäune regelmäßig auf Funktionsfähigkeit kontrolliert. Sollten sich dennoch Eidechsen im Baufeld befinden, so sind diese durch die umweltfachliche Baubegleitung abzufangen und an geeigneter Stelle auf den angrenzenden Ausgleichsflächen der Bahnstadt wieder freizulassen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.</p>
26.17	<p>Bei der Beleuchtung von Wegen und Gebäuden sind UV-arme, nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit bernsteinfarbener bis warm-weißer Lichtfarbe zu verwenden, um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten, jagender Fledermäuse bzw. nachtaktiver Vögel zu vermeiden.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen und an den Bauherren weiter gegeben.</p>
26.18	<p>Sämtliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durch eine umweltfachliche Baubegleitung zu betreuen, die mindestens einmal im Monat in einem Bericht die Unteren Naturschutzbehörde über den Stand und die Umsetzung der Maßnahmen unaufgefordert informiert und sich bei erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt.</p>	<p>Es wird auf die bereits im Umweltbericht aufgeführte Vermeidungsmaßnahme V11 verwiesen, nach der alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung zu begleiten sind.</p>
26.19	<p>Glasflächen müssen so beschaffen sein, dass sie für Vögel als Hindernis sichtbar wahrgenommen werden können. Dazu ist spezielles Vogelschutzglas zu verwenden.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen und an den Bauherren weiter gegeben.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
26.20	Im Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen“ des Umweltberichtes ist als weitere Vermeidungsmaßnahme der Reptilienschutzzaun zur Vermeidung des Einwanderns von Eidechsen in die Baufelder mit aufzunehmen.	Siehe Erörterung zu 26.16
26.21	Bei den Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten der lokalen Entomofauna sind die Angaben zur Lichtfarbe der LED-Lampen auf 2.000 bis 3.000 Kelvin zu korrigieren.	Der Angabe zur Lichtfarbe wird im Umweltbericht geändert. (Entomofauna = Insektenfauna)
26.22	Bei den Hinweisen des Bebauungsplanes zum Artenschutz sind neben den Angaben für Gebäudebrüter und Gebäude bewohnende Fledermäuse auch die insektenfreundliche Beleuchtung, der Reptilienschutzzaun und die umweltfachliche Baubegleitung mit aufzunehmen.	Die insektenfreundliche Beleuchtung und die umweltfachliche Baubegleitung werden in den Hinweisen aufgenommen. Der Umweltbericht macht keine Aussage zu einem Reptilienschutzzaun. Dieser kann im Zuge der Baubegleitung artenschutzrechtlich gefordert werden.
26.23	In der Begründung wird auf Seite 34 vorgeschlagen, Oberflächenwasser in den jeweiligen Quartiersmitten zu sammeln, zurück zu halten und - wo nötig in Rigolen - zu versickern. Dies wird im Bereich der Baufelder nicht umsetzbar sein, da diese größtenteils mit Tiefgaragen unterbaut sind und Rigolen unterhalb der Tiefgaragen abgelehnt werden.	Es handelt sich um einen Vorschlag des städtebaulichen Entwurfs. Die konkrete Art im Umgang mit dem Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.
26.24	In der Begründung wird auf Seite 36 davon ausgegangen, dass sämtliche Dachflächen als Retentionsdächer ausgebildet werden, während gemäß den Festsetzungen sowohl Retentionsdächer als auch extensiv begrünte Dächer aufgebracht werden können. Darüber hinaus sind ausnahmsweise bis zu 40% anderer Dachaufbauten zulässig, wenn diese der Nutzung von Solaranlagen mit unterliegenden Kiesbelag dienen. Dies steht im Widerspruch zu Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, dass Solaranlagen auf dem Dach nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig sind. Dies wird in der Begründung mit der Anmer-	In Abstimmung mit dem stellungnahmegebenden Amt werden im Bebauungsplan und der Begründung die Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser die folgenden Sätze: „Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien für eine Dachbegrünung zulässig, wenn dies für die Nutzung von Solaranlagen erforderlich ist.“ und „Die darunter liegenden Flächen sind als Kiesdach auszuführen.“

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>kung, dass wenn Retentionsdächer zusätzlich mit Solaranlagen bestückt werden, diese aufzuständern sind, damit ausreichend begrünte Flächen zu Verfügung stehen, entsprechend präzisiert.</p> <p>Auch hier werden die Begriffe Gründach und Retentionsdach nicht eindeutig verwendet. So sind die Baufelder WA4, WA5 und WA6 vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist somit nur an Regenversickerung an den Gebäuden in WA3 und WA4 bedingt möglich, weshalb der Niederschlagswasserabfluss durch den Aufbau von Retentionsdächern reduziert werden soll.</p> <p>Die alleinige Nutzung von Solaranlagen wird sich entsprechend negativ auf die Abflussbilanz auswirken und widerspricht den Vorstellungen eines Klimafolgenangepassten Bauens.</p> <p>Es wird empfohlen, generell eine extensive Dachbegrünung festzusetzen und nur dort Retentionsdächer zu fordern, wo die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist und die Einleitung vom Niederschlagswasser der Gebäude in die geplanten Flächen für Regenwasserversickerung nicht umgesetzt werden kann.</p>	
26.25	<p>Ferner sollen Bäumen auf den Regenwasserversickerungsflächen in WA4 bis WA6 gepflanzt werden. Dies ist kritisch zu sehen, da bei häufigem Einstau die Bäume darunter leiden können und die Sickerleistung durch Laubeintrag beeinträchtigt wird.</p>	<p>Die Regenwasserversickerungsflächen im WA 4 und WA 5 sind größer festgesetzt als sie voraussichtlich gebraucht werden, um den Gestaltungsspielraum bei der konkreten Festlegung der Flächen nicht einzuschränken. Bäume können so auf Flächen gepflanzt werden, die nicht von einem Einstau betroffen sind.</p>
26.26	<p>Die innerhalb des Bebauungsplans MTV-West liegenden Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 sowie die innerhalb des Bebauungsplans Sickingenplatz liegenden Baufelder WA 4, WA 5 und WA 6 sollen als Allgemeine Wohngebiete, dass nördlich der Baufelder WA 4, WA 5 und WA 6 liegende Baufeld als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Durch den Verkehrslärm (Straßenverkehr, Schienenverkehr) werden im Allgemeinen</p>	<p>Es ist keine Erörterung notwendig.</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet vor allem nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise weit überschritten.</p> <p>Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Schallschutzmaßnahmen zur Gewährung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Außenwohnbereiche, wie beispielsweise Balkone, Terrassen und Wohngärten, sind an allen Fassaden, die den lärmintensiven Verkehrswegen (Sickingenstraße, John-Zenger-Straße etc.) zugewandt sind, nicht zulässig.</li> <li>2. Bei der Errichtung beziehungsweise Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens den Anforderungen nach DIN 4109 nachzuweisen.</li> <li>3. In den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 sind fensterunabhängige, schallgedämpfte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.</li> </ol> <p>Unter Beachtung der im Schalltechnischen Gutachten der WSW &amp; Partner GmbH vom 07.01.2019 aufgeführten Empfehlungen und der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	
26.27	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des MTV-West die schalltechnischen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der nördlichen Teilflächen des Gewerbegebietes „Bosseldorn“ ändern: Die mögliche Schallabstrahlung dieser Teilflächen wird sich verringern. Eine gewerbliche Nutzung, vergleichbar mit den Nutzungen auf den südlichen Teilflächen des Gewerbegebietes „Bosseldorn“ wird jedoch möglich sein.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>



Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
27.0	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 30.04.2019	
27.1	Sofern und soweit sich die Planungen an die Vorgaben der Stadtwerke halten, bestehen keine Einwände. Für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft der Stadtwerke beziehungsweise der tatsächlichen Lage wird keine Gewähr übernommen.	Siehe Erörterung zu 27.2 bis 27.
27.2	Die im "Beiplan 3" auf dem Bebauungsplan dargestellten Bestandsleitungen sind unvollständig. Die fehlenden Neubauleitungen sind noch zu ergänzen. Es wird auf die Netzauskunft der Stadtwerke verwiesen.	Zum jeweiligen Verfahrensstand wird der aktuelle Leitungsplan von den Stadtwerken angefordert und mit dem Bebauungsplanstand abgeglichen. Diese Auskunft gibt den Bestand wieder. Der Titel des Beiplans lautet „Bestandsleitungen“. Insofern sind Neubauleitungen nicht dargestellt.
27.3	Bei Baumpflanzungen und Herstellung von Bauwerken wird auf unterschiedliche Grundlagen wie Leitungsschutzanweisung und einschlägige Normen und Regelwerke verwiesen. Zur Gewährleistung eines sicheren Netzbetriebs sind die Standardüberdeckung einschließlich der maximal zulässigen Abweichungen der Leitungen für Strom, Telekommunikation, Wasser, Fernwärme und -kälte sowie Gas zu beachten. Die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke ist einzuhalten. Eventuelle Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers.	In der Begründung wird bereits mehrfach auf die zu beachtende Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke hingewiesen.
27.4	Die Versorgung des Neubaugebäudes erfolgt über die je Sparte bereits in Abstimmung befindlichen Neuanschlüsse für das Gesamtareal. Der aus dem Neubau resultierende Mehrbedarf ist vom Nutzer bei der Dimensionierung und der grundstück-internen Leitungen zu berücksichtigen. Für alle Anschlüsse gelten die Festlegungen der spartenspezifischen Technischen Anschlussbedingungen. Versorgungskonzepte und Terminwünsche sind vom Bauherrn rechtzeitig mit dem Netzvertrieb abzustimmen.	In den ämterinternen Verfahren werden die Trassenverläufe der jeweiligen Medien der Stadtwerke festgelegt.
27.5	Entsprechend der angehängten Zielnetzplanungen ist die Fortführung der Neuerschließungsmaßnahmen vom vorhandenen Ausbauende beginnend notwendig.	In den ämterinternen Verfahren werden die Trassenverläufe der jeweiligen Medien der Stadtwerke festgelegt. Bei Bau-

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Die spartenspezifischen Zielnetzplanungen sind ein laufender Prozess und unterliegen für jede Sparte bedarfsorientierten Anpassungen. Für eine genaue Lageinformation ist vom jeweiligen Planer eine aktuelle Netzauskunft einzuholen.	vorhaben obliegt die Einholung der Lageinformation bei den Bauherren beziehungsweise dessen beauftragten Planer.
27.6	Die bereits in der John-Zenger-Straße hergestellte Trasse für Kabel, Wasser, Fernwärme ist im Endausbau vom bisherigen Ausbauende bis zur Sickingenstraße zu verlängern. Hierfür ist der notwendige Trassenraum vorzusehen. Gegebenenfalls sind die Baumachsen und Straßen-/ Gehwegkanten entsprechend anzupassen.	In den ämterinternen Verfahren werden die Trassenverläufe der jeweiligen Medien der Stadtwerke festgelegt und abgestimmt.
27.7	Die baulich, zum Beispiel durch eine gemeinsame Tiefgarage verbundenen Teilflächen erhalten aus Gründen eines sicheren Netzbetriebs jeweils einen Anschluss pro Sparte. Diese Anschlusspunkte sind in Trassennähe anzuordnen. Die spartenspezifischen Anschlussbedingungen sind bindend.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelung. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche bei Neuplanungen auf privaten Flächen durch ein zu belastendes Leitungsrecht festgesetzt werden sollen, sind hierfür die Planunterlagen vorzulegen.
27.8	Bei der Überlagerung der Strom-Bestandsleitungen wurden Konflikte zwischen den in zugewiesenen Trassenkorridoren verlegten Bestandstrassen und geplanten Baumpflanzungen festgestellt. Auf der Nordseite der Sickingenstraße verläuft eine 110 kV-Versorgungsleitung mit Bedeutung für die gesamtstädtische Stromversorgung. Die im Entwurf dargestellten Baugrenzen sind auf weiten Strecken mit dem Bestand und einem sicheren Betrieb der 110 kV-Leitung unvereinbar. Die Schutzstreifen sind dort nicht eingehalten. Weiter verlaufen dort 20 kV-Bestandsleitungen und Telekommunikationsleitungen. Auch diese sind zu erhalten. Die Trassenbereiche einschließlich Schutzstreifen sollen im öffentlichen Bereich liegen. Mindestanforderung ist die Absicherung des Trassenbereichs einschließlich Schutzstreifen durch Leitungsrecht. Solche Bereiche sind jedoch auf Ausnahmesituationen zu beschränken. Die dargestellten Baumpflanzungen sind mit der dort verlaufenden Bestandstrasse so unvereinbar. Es wird um eine angepasste, zustimmungsfähige Plandarstellung gebeten.	Die bestehende 110-KV-Leitung wird in der Planung berücksichtigt und das städtebauliche Konzept wird unter Beachtung der 110 kV-Bestandsleitung einschließlich Schutzbereich überarbeitet. Das Anpflanzen von Bäumen im Sinne einer Baumreihe ist aus Aspekten der Grünvernetzung in der Sickingenstraße ein wesentliches städtebauliches und ökologisches Element. Die Baumpflanzungen müssen unter Berücksichtigung der 110-KV-Leitung getroffen werden. Sofern andere Leitungen wie beispielsweise die 20-KV-Leitung der Baumpflanzung entgegenstehen, muss eine teilweise Verlegung der anderen Leitungen angestrebt werden. Die 20 kV-Leitung kann nach Rücksprache mit den Stadtwerken umgelegt werden.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
27.9	Die niederspannungsseitige Versorgung steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der rechtzeitig in sinnvoller räumlicher Nähe zu den Leistungsbedarfen verfügbaren Trafoleistung. Hierfür sind technisch-wirtschaftlich sinnvolle Lösungen erforderlich. Es gelten die Leistungsgrenzen aus den technischen Anschlussbedingungen.	In den ämterinternen Verfahren werden die Trassenverläufen der jeweiligen Medien der Stadtwerke festgelegt und abgestimmt.
27.10	Die in der John-Zenger-Straße zwischen Mark-Twain-Straße und Eleonore-Sterling-Straße bereits hergestellte Stromtrasse auf der östlichen Gehwegseite ist den Gehwegen folgend bis zur Sickingenstraße noch herzustellen. Die erforderliche Trassenbreite beträgt ca. 1,10 m. Die notwendigen Trassenkorridore sind entsprechend einzuplanen und im beiliegenden Plan grob skizziert.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelung. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche bei Neuplanungen auf privaten Flächen durch ein zu belastendes Leitungsrecht festgesetzt werden sollen, sind hierfür die Planunterlagen vorzulegen.
27.11	Bei allen vorgestellten Flächen handelt es sich um Fernwärmesatzungsgebiete der Stadt Heidelberg. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Fernwärmeversorgung. Ausnahmegenehmigungen können bei der Stadtverwaltung beantragt werden.	Der Bebauungsplan als auch die Begründung verweisen auf die Fernwärmesatzung der Stadt Heidelberg.
27.12	Bei der Überlagerung der Fernwärme-Bestandsleitungen wurden Konflikte zwischen den in zugewiesenen Trassenkorridoren verlegten Fernwärme-Bestandstrassen und geplanten Baumpflanzungen festgestellt. Durch Verschiebung ist eine Vereinbarkeit mit den Bestandsleitungen herzustellen.	Die Planungen werden überarbeitet und den Stadtwerken danach zur Prüfung zugesendet.
27.13	Die Anbindung an die Fernwärmeversorgung erfolgt über die John-Zenger-Straße. Der Anschlussraum ist in dieser Richtung vorzusehen. Gebäude mit einer zusammenhängenden Tiefgarage erhalten nur einen Fernwärmeanschluss. Die Anbindung des Baufeld WA 6 erfolgt aus Richtung der Sickingenstraße über ein bestehendes Schachtbauwerk im Grünstreifen auf der Nordseite der Sickingenstraße. Dieses Bauwerk darf nicht überbaut werden.	Die Planungen werden überarbeitet und den Stadtwerken danach zur Prüfung zugesendet. Das Schachtbauwerk liegt circa 13,50 von südlicher Bordsteinkante entfernt).
27.14	Die Versorgung der Grundstücke erfolgt über jeweils einen Fernwärmeanschluss pro Baufeld. Die Anbindung des westlichen und des mittleren Baufelds erfolgt	In den ämterinternen Verfahren werden die Trassenverläufen der jeweiligen Medien der Stadtwerke festgelegt und abgestimmt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	über die John-Zenger-Straße, die Anschlussräume sind darauf auszurichten.	
27.15	In der südöstlichen Ecke des Baufeld WA 6 befindet sich eine bestehende Wasserleitung. Diese ist zu beachten. Eine Überbauung oder Bepflanzung ist nicht zulässig. Die Mindestabstände nach Leitungsschutzanweisung sind einzuhalten.	Die Planungen werde überarbeitet und den Stadtwerken danach zur Prüfung zugesendet.
27.16	Die baulich, zum Beispiel durch eine gemeinsame Tiefgarage verbundenen Teilflächen erhalten nur einen Wasseranschluss. Es ist eine Trassenverlängerung der John-Zenger-Straße nach Süden geplant und ist bei der Planung des Sickingenplatzes zu berücksichtigen. Die Anbindung der Baufelder erfolgt je nach Möglichkeit über die John-Zenger-Straße oder die Sickingenstraße. Die Versorgung des 2. Bauabschnittes der Polizei soll über den bereits bestehenden Hausanschluss des 1. Bauabschnittes von der Straße „Am Paradeplatz" erfolgen. Es wird um rechtzeitige Abstimmung gebeten.	Leitungen und ihre Schutzbereiche unter öffentlichen Flächen bedürfen keiner weiteren Regelung. Sofern Leitungen und ihre Schutzbereiche bei Neuplanungen auf privaten Flächen durch ein zu belastendes Leitungsrecht festgesetzt werden sollen, sind hierfür die Planunterlagen vorzulegen.
27.17	Die Anbindung des Baufelds D6 ist aus der Emil-Gumbel-Straße vorgesehen. Es sind keine offensichtlichen Konflikte mit der Wasserversorgungsleitung zu erkennen.	Es ist keine Erörterung notwendig.
27.18	Im Zuge der Erschließung soll flächendeckend Lichtwellenleiter ausgerollt werden. Dabei werden auch die Baufelder erschlossen. Es wird um weitere Abstimmung und Koordination der Planung gebeten.	In den ämterinternen Verfahren werden die Trassenverläufen der jeweiligen Medien der Stadtwerke festgelegt und abgestimmt.
27.19	In den Bereichen ist teilweise Beleuchtung vorhanden, die durch die Stadtwerke Heidelberg betrieben wird. Diese vorhandene Beleuchtung ist zu beachten und zu schützen. Der Bereich der Polizei befindet sich außerhalb der Zuständigkeiten der öffentlichen Beleuchtung der Stadt Heidelberg. Wir empfehlen bei der Planung der Außenbeleuchtung eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, um ein einheitliches Stadtbild beim Einsatz des Leuchtentyps zu erreichen. Im Bereich des Sickingenplatzes bedarf es im Rahmen der weiteren Freiraumplanung einer Abstimmung.	In den ämterinternen Verfahren werden die Trassenverläufen der jeweiligen Medien der Stadtwerke festgelegt und abgestimmt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
28.0	Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 03.07.2019	
28.1	Der erste Satz des Kapitels 4.3 ist zu ändern in: „Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr.“	Der erste Satz des Kapitels 4.3 wird entsprechend der Stellungnahme geändert.
28.2	Der letzte Satz des Kapitels 4.3 ist zu ändern in: „Mit den fachlichen Arbeiten ist ein externes Fachbüro beauftragt.“	Der letzte Satz des Kapitels 4.3 wird entsprechend der Stellungnahme geändert.
28.3	<p>Die Sickingenstraße wird im Kapitel 5.3.1 gemäß dem vorliegenden LK Argus Gutachten als Sammel-/ Quartiersstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h dargestellt.</p> <p>Nach Prüfung des Amtes 81 und in Abstimmung mit der Polizei wurde festgelegt, dass die Sickingenstraße trotz der Senkrechtparker als 50 km/h Strecke ausgewiesen wird. Anstelle der bestehenden Schutzstreifen für den Radverkehr sollen zukünftig Radfahrstreifen eingerichtet werden. Dadurch muss der Querschnitt der Sickingenstraße um circa 3,20 m verbreitert werden. Es wird rechts vor links ausgeschrieben.</p> <p>Auf der Sickingenstraße werden mehrere Querungshilfen eingerichtet. Auf Höhe der Verlängerung Brechtelstraße wird eine Mittelinsel (11 m x 3 m) eingerichtet. Östlich des Knotens Sickingenstraße/ Fabrikstraße wird eine Mittelinsel (4 m x 2,50 m) eingerichtet sowie westlich des Knotens Sickingenstraße/ Fabrikstraße ein Fußgängerüberweg. Hierfür sind entsprechende Flächenangebote zu berücksichtigen und die Planung nördlich der Sickingenstraße ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Gemeinderat hat den Vorentwurfsplanungen zum Umbau der Sickingenstraße in seiner Sitzung am 12. November 2020 zugestimmt (0268/2020/BV). Zukünftig wird auf beiden Seiten straßenbegleitend ein Radverkehrsangebot zu Verfügung gestellt, welches explizit für die Radfahrer bestimmt ist. Richtung Westen führt der Radweg hinter den vorgesehenen Kfz-Stellplätzen. In Kreuzungsbereichen, wo das größte Konfliktpotenzial mit dem Kfz-Verkehr herrscht, werden Radfahrer an den Fahrbahnrand geführt, um Sichtkontakt herzustellen. Richtung Osten wird für Radfahrer ein Radfahrstreifen neben dem Gehweg bereitgestellt, welcher nicht von anderen Fahrzeugen befahren werden darf. Auf Höhe des Knotenpunkts Fabrikstraße/John-Zenger-Straße und der zukünftigen Radachse werden Mittelinseln als Querungshilfe angeboten. Gleichzeitig wirken diese Geschwindigkeitsdämpfend, da hierdurch die Geradlinigkeit der Straßenführung unterbrochen wird, auch wenn zukünftig in der Sickingenstraße eine Höchstgeschwindigkeit von 30km/h vorgesehen ist. Insgesamt 12 neue Baumstandorte können mit der neuen Planung realisiert werden. Bäume sind ein wichtiger Beitrag für den Klimaschutz und werten den Straßenquerschnitt auf. Zukünftig wird in der Sickingenstraße eine Buslinie mit einem Haltepunkt je Richtung geführt, wodurch die Erschließungsqualität im Gebiet verbessert wird. Die Haltestellen werden barrierefrei aus-</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
		gebildet und ermöglichen allen Verkehrsteilnehmern einen barrierefreien Zugang zum öffentlichen Nahverkehr. Die Sickingenstraße bleibt als Tempo 30km/h Strecke erhalten.
28.4	<p>Der zweite Absatz des Kapitels 5.3.3 ist neu zu fassen:</p> <p>„Im Konzept zur „Aktualisierung von Erschließung, Straßenquerschnitten und Parkraumkonzept“ zur Konversionsfläche Südstadt (LK Argus, August 2017) ist vorgesehen, die Buslinie 29 im 20-Minuten-Takt über das Entwicklungsband zu führen. Nach erfolgter Variantendiskussion im Rahmen des Masterplans Südstadt wurden die Ergebnisse im Rahmen dieses Konzeptes fortgeschrieben und konkretisiert. Damit ist die Konversionsfläche Südstadt durch ÖPNV-Angebote im Radius von 300 m ausreichend bedient (siehe Vorgaben Nahverkehrsplan Stadt Heidelberg im Zuge der Bereitstellung einer ausreichenden ÖPNV-Bedienung). Wichtig ist dabei, dass die Teilbereiche MTV-West und MTV-Sickingenplatz, die unmittelbar am Entwicklungsband / John-Zenger-Straße liegen, dann durch die Buslinie 29 erschlossen werden. In Kapitel 6.6.3 und in der Anlage werden die Grundlagen für die weiterführende Verkehrsplanung (zum Beispiel: Haltestellenlagen) beschrieben. Ergänzt wird dieses Angebot derzeit durch die Ortsbuslinie 28, die am südlichen Rand des Gebietes eine Erschließungsfunktion übernehmen kann (siehe oben). Darüber hinaus liegen die beiden nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen in der Rohrbacher Straße rund 650 m von den beiden Teilflächen MTV-West und MTV-Sickingenplatz entfernt. Die Straßenbahnlinien 23 und 24 verkehren zu Normalverkehrszeiten an Werktagen im 10-Minuten-Takt.“</p>	Der zweite Absatz des Kapitels 5.3.3 wird entsprechend der Stellungnahme neu gefasst.
28.6	<p>Das Kapitel 5.3.4 ist zu ergänzen:</p> <p>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sickingenplatz soll ein Angebot für die Verleihsysteme von Fahrzeugen und Fahrrädern in geeigneter Größenordnung ge-</p>	Das Kapitel 5.3.4 wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	<p>schaffen werden. Ladestationen für Elektromobilität sind im öffentlichen Raum vorzusehen.“</p>	
28.7	<p>Im Kapitel 6.5 ist zur Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe beschrieben: „Die privaten Binnenwege der einzelnen Quartiere sollen mit Rettungsfahrzeugen, Möbelwagen und Pkw befahrbar sein, dennoch als Fuß- und Radweg deklariert werden.“                      Die Binnenwege sind so auszugestalten, dass sie von Rettungsfahrzeugen befahren werden können. Privater Verkehr darf nicht durch die Binnenwege geführt werden, somit sind Möbelwagen und Pkw ausgeschlossen.</p>	<p>Es handelt sich um eine Entwurfsbeschreibung zum städtebaulichen Entwurf der Teilfläche MTV-West. Der beschriebene Binnenweg ist nicht privat, sondern ist im Bebauungsplanvorentwurf als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt. Die textliche Entwurfsbeschreibung wird entsprechend geändert.                      Der als Binnenwege beschriebenen Weg hat die primäre Funktion als Fuß- und Radwege. Zugleich soll die Anfahrt für Rettungsfahrzeuge über diesen Weg erfolgen. In den seltenen Ausnahmefällen sollen auch Umzüge abgewickelt werden und durch private Pkw größere Gegenstände anfahren können. Diese ist nur für die nicht unmittelbar an der John-Zenger- und Eleonore-Sterling Straße liegenden Wohngebäude notwendig. Grundsätzlich haben alle Wohnungen Gebäude Stellplätze in den Tiefgaragen.</p>
28.8	<p>Im Kapitel 6.5 ist zur Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe beschrieben: „Die Müllentsorgung geschieht ausschließlich über die äußeren Straßen. Die hinterliegenden Häuser haben die Verpflichtung die Mülltonnen an die Straße zu stellen.“                      Hierfür ist die Ausweisung von Müllsammelplätzen entlang der Sickingenstraße, der John-Zenger-Straße sowie Im Bosseldorn erforderlich. Sichtbeziehungen an Knoten und Tiefgarageneinfahrten müssen freigehalten werden</p>	<p>Es handelt sich um eine Entwurfsbeschreibung zum städtebaulichen Entwurf der Teilfläche MTV-West. Abfallsammelplätze sollen an zentralen Punkten im Bereich der großzügig bemessenen Verkehrsflächen eingerichtet werden. Notwendig sind diese Stellen jedoch nur zum unmittelbaren Zeitpunkt der Abholung des Abfalles, da der Abfall an Abfallsammelstellen in den Tiefgaragen gesammelt und dann am Vortag der Abholung durch den Hausmeisterservice zu den Abfallsammelplätzen gebracht werden soll.</p>
28.9	<p>Im Kapitel 6.6.1 ist beschrieben: „Die im Teilbereich MTV-Sickingenplatz neu anzulegenden Fuß- und Radwege sollen zugleich von Rettungs- und Müllfahrzeugen genutzt werden und ausnahmsweise von Umzugsfahrzeugen im Einrichtungsverkehr befahren werden können.“</p>	<p>Die drei an der Sickingenstraße liegenden Baufelder sind städtebaulich als offene Blockrandbebauung konzipiert, wobei alle Baufelder mit Tiefgaragen unterbaut sind, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Die Zufahrt erfolgt jeweils über eine Zufahrt über Bestandstraßen beziehungsweise einer zur Polizeifläche führende Erschließungs-</p>

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Fuß- und Radwege können ausschließlich von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Müllfahrzeuge und Umzugsfahrzeuge dürfen diese Wege nicht befahren.	<p>straße. Durch diese in einer Mehrfachbeauftragung gefundene städtebauliche Form benötigen die zwischen den Baufelder WA5 und WA6 und den Nordseiten der Blockränder liegenden Wohngebäude keine voll ausgebauten Straßen. Von der Funktion als auch vom Umfeld reichen Wohnwege aus, zumal die gegenüberliegenden Seiten der Wohnwege bereits durch andere Bestandsstraßen erschlossen sind und eine „Übererschließung“ vermieden wird. Durch die im Vergleich zu normalen Anliegerstraße schmalen Wohnwege können relativ großzügige und attraktive Innenhöfe angeboten werden.</p> <p>Notwendig ist jedoch, dass die im Bebauungsplan als Rad-/Fußwege festgesetzten Verkehrswege auch von Müllfahrzeugen und im Ausnahmefall von Umzugswagen befahren werden können, da ansonsten Wege von bis zu 80 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen zurückzulegen sind. Die Fahrwege für Müllfahrzeuge sind grundsätzlich mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt. Durch die durchgehende Wegeverbindung sind auch keine zusätzlichen großen Wendeanlagen notwendig. Im Falle von Umzügen können diese nicht in Tiefgaragen durchgeführt werden, sondern sind auf nahe gelegenen Verkehrswegen angewiesen. Es handelt sich jedoch um Ausnahmen.</p>
28.10	<p>Im Kapitel 6.6.2 ist beschrieben: „Im Teilbereich Sickingenstraße werden die Wege in erster Linie von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.“</p> <p>Ist der Teilbereich Sickingenplatz gemeint? Diesen Satz bitte umformulieren. Es ist nicht klar, welche Wege gemeint sind.</p>	<p>Es ist der Teilbereich Sickingenplatz gemeint. Die Begründung wird geändert.</p>
28.11	<p>Im Kapitel 6.6.3 ist beschrieben: „Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend als Längsparker im öffentlichen Raum (...) auf der nördlichen Seite der Sickingenstraße (...) vorgesehen.“</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf als auch der Bebauungsplanentwurf werden überarbeitet.</p>



Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
	Der Querschnitt der Sickingenstraße ist anzupassen, so dass statt der Schutzstreifen zukünftig beidseitig Radfahrstreifen eingerichtet werden können.	
28.12	Im Kapitel 8.1.4 ist in der Begründung beschrieben: „Private Fahrradabstellanlagen (...) sind in den Gebäuden vorzusehen. Die privaten Freiflächen bleiben dadurch von Nebenanlagen frei, stören nicht das städtebauliche Bild und sie sollen als Grün- und Freiflächen genutzt werden.“ Generell muss die baurechtlich nachzuweisende Anzahl an Fahrradabstellplätzen auf privatem Grund errichtet werden. Kritisch ist jedoch, diese ausschließlich innerhalb der Gebäude nachweisen zu müssen. Im unmittelbaren Umfeld von Eingängen sind ebenfalls Fahrradabstellplätze (Anlehnbügel) einzurichten. Ansonsten stören bald wild abgestellte oder gar herumliegende Fahrräder das städtebauliche Bild. Die Möglichkeit der gebäude- und eingangsnahen Abstellmöglichkeit wurde auch in der Bürgerbeteiligung am 25. März 2019 zugesagt.	Die überbaubaren Flächen grenzen in Teilbereichen fast unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an, so dass kein Raum für Anlehnbügel vorhanden ist. Sofern Anlehnbügel angeboten werden, zieht dieses in der Regel weitere wild abgestellte Fahrräder nach sich. Fahrradabstellanlagen in Gebäuden bieten zudem einen besseren Wetterschutz.
28.13	Im Kapitel 8.1.5 ist in der Begründung beschrieben: „Als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Rad- und Fußwege festgesetzt. Sie sollen auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge befahrbar sein und nur ausnahmsweise für die Bewohnerschaft bei Umzügen zur Verfügung stehen.“ Es wird auf die oben stehenden Stellungnahmen hinsichtlich Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge und private Fahrzeuge verwiesen.	Siehe Erörterung zu 28.7 und 28.9.
28.14	Im Plan zum Teilbereich MTV West sind Bereich der TG-Einfahrten (WA2 und WA3) Bäume geplant. Die Zufahrten sowie die anschließenden Bereiche, die aufgrund von Sichtdreiecken freizuhalten sind, sind auch von Bäumen freizuhalten.	Sowohl die Festsetzungen zum Standort von Baumpflanzungen (Abweichungen von 5 m) als auch die Festlegung der Einfahrtsbereiche beinhalten eine Flexibilität, um dieses in den weiteren Planungen abzustimmen.
28.15	Im Plan zum Teilbereich Sickingenplatz sind im Bereich der TG-Einfahrten (WA4 und WA5) Bäume geplant. Die Zufahrten sowie die anschließenden Bereiche, die aufgrund von Sichtdreiecken freizuhalten sind, sind auch von Bäumen freizuhalten.	Siehe Erörterung zu 28.14.

Nr.	Behörde / TÖB Schreiben /Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)	Erörterung
28.16	Der Radweg (Zweirichtungsrادweg) entlang der alten Eiche sollte von derzeit vorgesehenen 2,80 m auf 3 Meter verbreitert werden. Das Regelmaß für Zweirichtungsrادwege beträgt 3 m bei einseitiger Führung (ERA, S. 26). Sollte dies nicht möglich sein, wird hiermit um schriftliche Begründung gebeten.	Die Anlage eines Radweges beinhaltet einen Eingriff in den Wurzelbereich der alten Eiche. Dieser soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden, um die Vitalität des Baums nicht zu gefährden. Die Mindestbreite der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung von möglichst 2,40 m für Zweirichtungsrادwege wird eingehalten. Es handelt sich um eine rund 35 m lange Strecke. Aufgrund der anschließenden/vorhergehenden 90-Grad-Kurve kann von reduzierten Geschwindigkeiten ausgegangen werden.
28.17	Die Tiefgaragenausfahrten sind so zu planen, dass der Fahrer/ die FahrerIn bei Ausfahrt aus dem Gebäude bereits gerade zum Stehen kommen kann, um ausreichend Einsicht auf die Gehwege rechts und links haben zu können. Eine Ausfahrt auf einer steilen Rampe birgt erhebliche Verkehrssicherheitsrisiken.	Der Neigungswinkel von Rampen für Tiefgaragen wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt sondern wird Gegenstand eines Bauantrages.
28.18	Aufgrund der ausgewählten Variante des Lückenschlusses Hauptradachse Südstadt/ Rohrbach über Adelheid-Steinmann-Straße und Brechtelstraße muss der Bebauungsplan Hohlbeinring angepasst werden. Der Durchstich von der Sickingerstraße über den Bolzplatz in Richtung Brechtelstraße muss möglich gemacht werden.	Dieser Bebauungsplan sichert, wie die anderen Konversionsbebauungspläne zur Südstadt, die Wegeführung der Radachse über die Konversionsfläche ab. Die weitere Führung liegt außerhalb der Konversionsfläche und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

### 10.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

#### 10.3.1 Auslegung - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Am 18. März 2021 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4 – Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung. Diese erfolgte vom 24. Juni 2021 bis zum 26. Juli 2021 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

	<b>Bürger / Bürgerin Schreiben / Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
<b>1.0</b>	<b>Bürger, Schreiben 2. Juni 2021</b>		
1.1	Der Bürger ist Vertreter eines Unternehmens, das Eigentümer von im Plangebiet liegenden Grundstücken ist.	Siehe Abwägungen zu 1.2 bis 1.3.	Siehe Beschlüsse zu 1.2 bis 1.3.
1.2	Erste Tiefgaragenstudien haben dargestellt, dass eine Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt für das Baufeld WA 5 über die John-Zenger-Straße zu einer flächeneffizienten Bauweise / Versiegelung führen kann. Grundsätzlich wird der Festsetzung zur Ausbildung einer Tiefgaragenzufahrt je Baufeld zugestimmt. Jedoch sollte diese erst im Zuge der weiteren Planungen lokalisiert werden müssen. Der Möglichkeit einer Tiefgaragenzufahrt ausschließlich über die Südseite des Baufeldes wird als kritisch angesehen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. März 2021 mit dem Offenlagebeschluss die Prüfung der Aufnahme einer zusätzlichen Tiefgaragenzufahrt über die John-Zenger-Straße in den Bebauungsplan beschlossen.	Im Bebauungsplan wird für das Baufeld WA 5 die Zulässigkeit einer Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Norden der John-Zenger-Straße festgesetzt. Die Breite der Tiefgaragenzufahrt ist so ausgelegt, dass ein Spielraum bei der exakten Festlegung der Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt besteht. Die bisher an der Sickingenstraße vorgesehene Tiefgaragenein und -ausfahrt entfällt. Eine alternative Festsetzung von Tiefgaragenein und -ausfahrten ohne räumliche Verortung erfolgt nicht, da die ungefähre Lagen mit der Erschließungsplanung und den Neubauten städtebaulich abgestimmt sind.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird für das Baufeld WA 5 eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Norden der John-Zenger-Straße festgesetzt.
1.3	Die Verwendung der Begrifflichkeit „in den Innenhöfen“ der zweiten Festsetzung zu Nummer 1.1.4 ist nicht eindeutig. Es wird empfohlen, den Begriff Innenhof durch die Formulierung „innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ zu ersetzen. Bei den eigenen Voruntersuchungen zu Tiefgaragen dienten zur Ermittlung der nicht unterbauten Flächen in WA4 und WA5 jeweils die zeichnerische Festsetzung zu Punkt 9 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Der geforderte Nachweis zur Nichtunterbauung kann nur innerhalb dieser Umgrenzungen erfolgen.	Dem Anregungsgeber wird gefolgt. Im letzten Satz wird „in den Innenhöfen“ ersetzt durch „innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“.	Der Stellungnahme wird wie in der Abwägung beschrieben gefolgt.

	<b>Bürger / Bürgerin Schreiben / Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
<b>2.0</b>	<b>Bürgerin, Mail vom 8. Juli 2021</b>		
2.1	In den Unterlagen fehlen Hinweise oder die Erwähnung von Parkplätzen für Menschen mit Geh-/Schwerbehinderung. Insbesondere wegen des hohen Besucheraufkommens bei Kulturveranstaltungen um den Karlstorbahnhof herum müssen eher mehr als weniger Schwerbehindertenparkplätze vorgesehen werden.	Im Bebauungsplan werden keine konkreten Standorte von Parkplätzen für Menschen mit Geh-/Schwerbehinderung festgesetzt (siehe hierzu auch Abwägung zu 2.2.) Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ergibt sich aus § 39 der Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie weitergehender Normen zu öffentlich zugänglichlichen Gebäuden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Als Maßnahme für den Schutz der Fußgängerinnen und Fußgänger und zur Geschwindigkeitsbegrenzung wird der Einsatz von Fahrbahnschwellen in Form von „Berliner Kissen“ empfohlen; insbesondere auf der John-Zenger-Straße rechts und links vor dem Marlene-Dietrich-Platz, da hier viel Fußgängeraufkommen zu erwarten ist. Ein Display "Sie fahren ... km/h" und regelmäßige Geschwindigkeitskontrollen wären hilfreich.	Im abschließenden Festsetzungskatalog in § 9 Baugesetzbuch ist geregelt, was im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die Art und Weise, wie Verkehrswege ausgebaut und beschildert werden, ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes (§ 9 Baugesetzbuch), sondern bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>3.0</b>	<b>Stadteilverein, Schreiben vom 25. Juli 2021</b>		
3.1	Die Ausfahrt der Tiefgarage von WA5 ist außerordentlich gefährlich und störend für den Verkehr in der Sickingenstraße. Es muss angenommen werden, dass die Ausfahrt beidseits von Wänden als Sichtbehinderung gesäumt sein wird. Nach 1,60m freiem Grundstück folgt mit Geh- und Radweg unmittelbar der öffentliche Verkehrsweg und dann die Fahrbahn. Erschwerend kommt hinzu, dass die Straße, wegen des hohen beziehungsweise sich durch die Bebauung noch erhöhenden Verkehrsaufkommens zu schmal ist. Die Gebäude sollten darum nach Norden verschoben werden, um ausreichende Geh und Radwege zu ermöglichen. Außerdem soll die Tiefgaragenausfahrt von der Sickingenstraße wegverlegt werden.	Im Bebauungsplan wird für das Baufeld WA 5 die Zulässigkeit einer Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Norden der John-Zenger-Straße festgesetzt. Die bisher an der Sickingenstraße vorgesehene Tiefgaragenein und -ausfahrt entfällt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	<b>Bürger / Bürgerin Schreiben / Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
3.2	<p>Die Begriffe „Wandhöhe“ und „obere Außenwandbegrenzung“ sollen näher erläutert werden. Fraglich ist, ob hier zurückgesetzte weitere Aufbauten, Nutzungseinheiten, Penthäuser zulässig? Wenn dieses nicht der Fall ist, sollte das eindeutig beschrieben sein. Wenn es der Fall ist, sollte deren Höhe und Ausmaß klar erkennbar und festgeschrieben sein.</p>	<p>Auf den Seiten 53 und 54 des Entwurfs der Begründung wird auf den Begriff der „Wandhöhe“ eingegangen und erläutert. Der in der Planzeichnung und der Legende verwendete Begriff „obere Außenwandbegrenzung“ steht im Zusammenhang mit der Unterschreitung bauordnungsrechtlich vorgegebener Abstände, um hier Gebäudestellungen entsprechend des städtebaulichen Entwurfs konzipiert, zu ermöglichen. In der Begründung wird hierzu ein Erläutern der Satz aufgenommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p>
3.3	<p>Unter der platzartigen Erweiterung des Straßenraumes zwischen WA1 und WA2 ist teilweise eine Tiefgarage vorgesehen und eine dichte Anordnung von „zu pflanzenden Bäumen“. Fraglich ist, wie die Bäume wachsen können? Die Festsetzung zu 1.1.13 ist nicht abschließend und so zu ergänzen, dass gepflanzte Bäume dauerhaft wachsen können.</p>	<p>Unter des festgesetzten „Baumpakets“ der platzartigen Erweiterung ist keine Tiefgarage festgesetzt. Zeichnerisch sind im WA1 drei anzupflanzende Bäume über mögliche Tiefgaragenflächen festgesetzt. Die Tiefgarage ist mit einer Überdeckung von 0,8 m Bodensubstrat, im Bereich der Bäume bis zu 1m Bodensubstrat vorzusehen, so dass das Anpflanzen von Bäumen möglich ist. Zudem können Bäume von ihrem Standort um bis zu 5 Meter verschoben werden, so dass die Baumstellung im Freiflächenkonzept konkretisiert werden wird. Dabei ist grundsätzlich darauf zu achten, dass gemäß der Festsetzung zu 1.1.13 pro Baumstandort mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baumsustrat vorhanden sein muss.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
3.4	<p>Tiefgaragen sind bei der Grundflächenzahl einzurechnen.</p>	<p>§ 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht die Festsetzung Tiefgaragen nicht in die Grundflächenzahlberechnung einzubeziehen. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind auf der Seite 53 des Entwurfs der Begründung dargelegt. Zudem sind außerhalb von Gebäuden liegende Tiefgaragen mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	<b>Bürger / Bürgerin Schreiben / Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
3.5	<p>Bei den Hinweisen zu 1.3.4 sollte verbindlich festgelegt werden, dass zumindest die Voraussetzungen für eine Solarnutzung in der baulichen Umsetzung wie Aufstellmöglichkeit auf dem Flachdach, Leerrohre bis in den Keller geschaffen werden müssen und dann auch eine Solarnutzung soweit wie möglich angewendet wird.</p>	<p>Der Festsetzungskatalog zum Bebauungsplan ist in § 9 BauGB abschließend geregelt. Mit dem Bebauungsplan werden Vorgaben zum Städtebau getroffen. Im Bebauungsplan können jedoch nicht die konkreten und baulich notwendigen Voraussetzungen zur Solarnutzung festgesetzt werden. Hierzu fehlt es an einer entsprechenden Rechtsgrundlage, um dieses festsetzen zu können. Jedoch wird verbindlich festgesetzt, dass mindestens 40% der Dachflächen für Photovoltaik- und Solarnutzung genutzt werden sollen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
3.6	<p>Bei der Festsetzung zu 1.1.11 muss es entsprechend dem Gemeinde-ratsbeschluss heißen: „Mindestens 40% der Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen“ anstelle von „Bis zu 40% ...“.</p>	<p>Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. März 2021 (Drucksache: 420/2020/BV) sollen bei gleichzeitiger soweit wie möglichen Begrünung der Dachflächen Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu mindestens 40% Berücksichtigung finden. Die Festsetzung zu 1.1.11 wird neu gefasst: „Mindestens 40% der Dachflächen sind mit Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen zu überdecken. Dabei sind die Anlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von 0,35 m von der Substratschicht des Retentionsgründachs zulässig und sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Dachrändern einhalten. Ausnahmsweise können der 40% Dachflächenanteil unterschritten werden, um den Dachrandabstand von 1,50 m einzuhalten. Die darunterliegenden Flächen sind als Retentionsgründach auszuführen“.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

	<b>Bürger / Bürgerin Schreiben / Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
3.7	Die in §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze der GRZ mit 0,4 scheint nur in WA 1 und WA 3 eingehalten; in vier Teilgebieten wird sie überschritten. Sie wurde gegenüber dem Vorentwurf ohne Begründung noch weiter erhöht. Eine Begründung für die Überschreitung liegt nicht vor, da es sich nicht um einen innerstädtischen Ballungsraum handelt oder eine historische Struktur.	Im Entwurf der Begründung sind auf den Seiten 52 und 53 die städtebaulichen Gründe ausführlich dargelegt, warum für die beiden Teilgebiete von den Obergrenzen gemäß §17 Absatz 2 BauNVO (alt) abgewichen wird. Die städtebaulichen Abweichungen sind hierbei nicht auf innerstädtische Ballungsräume oder historische Strukturen begrenzt. In der nunmehr geltenden aktuellen BauNVO wurden aus den bisherigen Obergrenzen nunmehr Orientierungswerte. Der erste Satz des Absatz 2 zu § 17 BauNVO mit der Pflicht zur Begründung zu den Abweichungen der Obergrenzen wurde mit der Novellierung der BauNVO ersatzlos gestrichen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.8	Die im Masterplan vorgesehene, vom Gemeinderat beschlossene GFZ von 1,0, wird in keinem Teilgebiet eingehalten. Sie wurde gegenüber dem Vorentwurf noch weiter erhöht. Dies führt insgesamt, aber insbesondere im WA5 und WA6 mit einer GFZ von 1,8 beziehungsweise 1,7 zu einer übermäßigen Verdichtung. Die Vorgabe der BauNVO für die GFZ beträgt maximal 1,2.	Die Ermittlung der GFZ auf Ebene des Masterplanes basierte auf Grundlage der ursprünglichen Bestandsbebauung, ohne dass ein neuer städtebaulicher Entwurf zugrunde gelegt wurde. Auf der anderen Seite beschloss der Gemeinderat das wohnungspolitische Konzept mit entsprechenden Zielzahlen. Voraussetzung zur Umsetzung dieses Konzeptes ist die Herstellung einer Mindestfläche an Wohnflächen. Die Erhöhung der GFZ resultiert im Wesentlichen aus der Verbreiterung der Sickingenstraße und der damit verbundenen Verkleinerung der Baugebietsfläche, insbesondere der Anlage des Radweges, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auch vom Stadtteilverein gefordert und geplant wurde. Hinsichtlich der Vorgaben durch die BauNVO wird auf den Abwägung zu 3.7 verwiesen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
<b>4.0</b>	<b>Bürger 4, Mail vom 26. Juli 2021 (</b>		
4.1	Der Stellungnahmegeber ist Eigentümer des im Nordwesten im eingeschränkten Gewerbegebiet liegenden Grundstücks.	Siehe Abwägungen zu 4.2 bis 4.3.	Siehe Beschlüsse zu 4.2 bis 4.3.

	<b>Bürger / Bürgerin Schreiben / Mail vom ... (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
4.2	Das direkt an der Billie-Holliday-Straße liegende Baufenster im eingeschränkten Gewerbegebiet entspricht nicht den abgestimmten Planungen. Das Baufenster ist entsprechend anzupassen.	Das Baufenster wird um insgesamt 9 m verlängert Die Breite des Baufensters bleibt bestehen. Die anderen städtebaulichen Festsetzungen bleiben davon unberührt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
4.3	Im Teilgebiet MTV-Süd ist im städtebaulichen Entwurf auf der Ostseite des Platzes südlich der ehemaligen Pferdeklinik ein Müllplatz dargestellt. Mit Anschluss an der ehemaligen Pferdeklinik ist an der Westseite auf dem Platz eine Außengastronomie geplant. Es wird befürchtet, dass der Müllplatz deutlich größer ausfallen wird, um den Bedarf an Abfallbehältern unterzubringen. Der Platz soll durch Außenbestuhlung belebt werden; der Müllplatz könnte dabei störend sein.	Mit dem städtebaulichen Entwurf werden keine konkreten Standorte für Müllsammelplätze festgelegt. Dieses bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Dort werden geeignete Standorte bestimmt. Der im städtebaulichen Entwurf dargestellte Müllsammelplatz liegt nicht auf dem Grundstück des Stellungnahmegebers. Die Beseitigung von Müll liegt im Interesse aller Anlieger. Müllsammelplätze werden zudem nur temporär an Abholtagen genutzt, so dass eine mögliche Störung zeitlich beschränkt ist. Der Standort ist als Vorschlag zu sehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### 10.3.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 21. Juni 2021 bis zum 26. Juli 2021 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
<b>1.0</b>	<b>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben 24. Juni 2021</b>		
1.1	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Flächen einer Eisenbahn dürfen nicht überplant und es dürfen keine Bahnanlagen geändert werden.	Die nächstgelegenen Grundstücke eines Eisenbahnunternehmens liegen mehr als 50 Meter vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes (hier: MTV-West) entfernt. Flächen einer Eisenbahn werden somit nicht überplant. Bahn-Betriebsanlagen werden nicht geändert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit der Planung aus Sicht der Betreiber von Betriebsanlagen. Es wird empfohlen, diese direkt zu beteiligen.	Die Immobilienabteilung der Deutschen Bahn AG sowie der Rhein-Neckar-Verkehrsverbund wurden an den Planungen direkt beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
<b>2.0</b>	<b>Amprion GmbH, Mail 28. Juni 2021</b>		
2.1	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen von Amprion. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
2.2	Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleistungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.	Die anderen zuständigen Versorgungsunternehmen sind an den Planungen direkt beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>3.0</b>	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen, Schreiben vom 5. Juli 2021</b>		
3.1	Es bestehen weder Bedenken noch Anregungen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
<b>4.0</b>	<b>Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 21. Juni 2021</b>		
4.1	Es bestehen keine Bedenken.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist keine Abwägung erforderlich.
4.2	Sollten sich auf dem Gelände Leichtflüssigkeitsabscheideanlagen befinden, so ist vor Rückbau mit dem Abwasserzweckverband Kontakt aufzunehmen.	Die baulichen Anlagen auf den beiden Teilflächen wurden zum Ende 2020 zurückgebaut. Es ist nicht davon auszugehen, dass noch Leichtflüssigkeitsabscheideanlagen vorhanden sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.3	An der Einleiterstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 6 Absatz 2 einzuhalten.	Bei Bauanträgen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren Entwasserungsanträge sind zu bescheiden. Im Rahmen der Bauantragsstellung wird vom zuständigen Amt auch die Einhaltung der Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg geprüft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>5.0</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 3. August 2021</b>		
5.1	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme hinsichtlich rechtlicher Vorgaben, die aufgrund fachgesetzlicher Regelungen im Regelfall nicht überwunden werden können, ab.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5.2	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt keine Stellungnahme zur Betroffenheit von beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen ab, die den Plan berühren können.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
5.3	Es wird darauf hingewiesen, das mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die bekannten lokalen Auffüllungen wurden untersucht. Es bleibt den Bauherren unbenommen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen in Auftrag zu geben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.4	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN-Normen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Es bleibt den Bauherren unbenommen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen in Auftrag zu geben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.5	Durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erfolgt im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.6	Zum Thema Boden werden aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5.7	Zum Thema mineralische Rohstoffe werden aus keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5.8	Südlich des Plangebiets verläuft eine von Rohrbach kommende Fahne mit CKW-Belastungen des Grundwassers, die saniert wird. Ob der südlichste Teil des Plangebietes noch von der Fahne randlich betroffen ist, ist nicht bekannt.	Der westliche Teil zum Sickingenplatz liegt, randlich betroffen, im Seitstrom einer CKW-Fahne, die derzeit saniert wird. Auswirkungen auf die Bebauung werden nicht gesehen, da dreigeschossige oder tiefer liegende Tiefgaragen seitens des Grundwasserschutzes nicht zugelassen werden. Die thermische Nutzung (Kühlung/Wärmegewinnung) von Grundwasser kann in diesem Bereich zu Problemen führen. Dies müsste in diesen Fällen vorab durch Erreichung von Grundwasser messstellen und Pumpversuchen geklärt werden. Der oben aufgeführte Sachverhalt wurde im Entwurf der Begründung aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
5.9	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.	Der Bebauungsplan sowie die Begründung weisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung hin.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.
5.10	Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauebiet. Das Plangebiet ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5.11	Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind im Planbereich nicht tangiert.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
5.12	Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse aus dem bestehenden geologischen Kartenwerk und aus dem Internet entnommen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>6.0</b>	<b>Nachbarnschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 8. Juli 2021</b>		
6.1	Der Flächennutzungsplan des Nachbarnschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den Teilbereich „Mark-Twain-Village Süd“ als „Wohnbaufläche“ sowie im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes als „gewerbliche Baufläche“ dar. Der Teilbereich „Mark-Twain-Village West“ ist im Flächennutzungsplan ganz überwiegend als „Wohnbaufläche“ sowie auf einer Teilfläche von circa 0,45 ha als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit dem Flächennutzungsplan vereinbar.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
<b>7.0</b>	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe: Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 9. Juli 2021</b>		
7.1	Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist die Teilfläche MTV-West als Entwicklungsfläche militärische Konversion dargestellt, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll. MTV-Süd ist teils als Entwicklungsfläche militärische Konversion dargestellt, teils als bestehende Wohnbaufläche. Belange der Raumordnung sind nicht berührt. Die Planung entspricht dem Plansatz, wonach der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen neben anderen verfügbaren Flächenpotentialen vorrangig auf militärischen Konversionsflächen gedeckt werden soll. Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Wohnfläche dargestellt, kleinere Teilbereiche als gewerbliche Bauflächen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet beziehungsweise eingeschränktes Gewerbegebiet ist die Planung	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
	gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.		
<b>8.0</b>	<b>Gascade Gastransport GmbH, Schreiben vom 13. Juli 2021</b>		
8.1	Cascade gibt zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG eine Stellungnahme ab: Die Anlagen der Unternehmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
8.2	Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.	Es werden außerhalb der Konversionsfläche Südstadt keine Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen festgesetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.3	Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Anderer Leitungsträger wurden an den Planungen direkt beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>9.0</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 15. Juli 2021 und 3. August 2021</b>		
9.1	Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden keine generellen Bedenken vorgebracht. Es sollten jedoch Stellplätze in ausreichende Zahl vorhanden sein. Auf die Verwaltungsvorschrift-Stellplatz wird in diesem Zusammenhang verwiesen.	Für die Konversionsfläche Südstadt liegt ein Parkraumkonzept (LK Argus) vor, das vom zuständigen Fachamt beauftragt wurde. Der Stellplatznachweis für die Wohnbauflächen soll in den Tiefgaragen erfolgen. Die Verwaltungsvorschrift-Stellplatz ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2	Die Breite eines Parkstreifens von 2,00 Metern sollte überdacht werden, da bereits moderne Pkw diese mit ihren Außenspiegeln überschreiten. Hierdurch ist zu befürchten, dass Pkw teilweise auch auf dem daneben liegenden Gehweg stehen.	Im Bebauungsplan werden keine konkreten Breiten von Parkstreifen festgesetzt. Dieses bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, die entsprechende Regelwerke anzuwenden haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
19.3	In einem Papier werden allgemeine Vorschläge zur kriminalpräventiven Planungen für die Gestaltung und Organisation von Gewerbe- und Wohngebäuden, öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen sowie Stellplatzflächen und ÖPNV-Haltestellen gemacht. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, beziehungsweise Architektenbüro gebeten. Es wird auf eine Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet wurde.	Für die Aufnahme von Vorschlägen als Festsetzung in den Bebauungsplan fehlt es an einer Rechtsgrundlage durch das BauGB. In der Begründung wird ein Hinweis auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>10.0</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 20. Juli 2021</b>		
10.1	Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden keine grundsätzlichen Bedenken hervorgebracht. Das Landesamt für Denkmalpflege war im vorangestellten Wettbewerbsverfahren zur Umgestaltung der Großdeutschlandkaserne einbezogen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
10.2	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich der geplanten Maßnahme das Kulturdenkmal Großdeutschlandkaserne befindet. Die genehmigten Maßnahmen greifen insbesondere in die denkmalgeschützte Einfriedung der Kaserne ein. An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.	Der Hinweis auf das Kulturdenkmal ist bereits im Entwurf des Bebauungsplanes als auch in der Begründung aufgenommen. Bei Bauanträgen wird im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde die Denkmalbehörde beteiligt. Die denkmalgeschützte Einfriedung liegt außerhalb des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
10.3	<p>Durch die Planungen ist in Heidelberg-Südstadt ein archäologisches Kulturdenkmal betroffen, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Es handelt sich um die Reste einer Siedlung aus der Jungsteinzeit und Relikte aus der Römerzeit. Die archäologischen Befunde und Funde sind seit Fundbergungen im Jahre 1901 bekannt und erstrecken sich über ein größeres Areal.</p> <p>Da die Bodeneingriffe auch in der jüngsten Vergangenheit immer wieder archäologische Strukturen erbrachten, ist in Teilen der überplanten Flächen mit einer Erhaltung archäologischer Substanz zu rechnen, die bei Bodeneingriffen von den dargestellten Baumaßnahmen betroffen sein könnten.</p>	<p>Der Hinweis auf das archäologische Kulturdenkmal ist bereits im Entwurf des Bebauungsplanes als auch im Entwurf der Begründung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Boden eingreifende Maßnahmen nur unter Aufsicht der Denkmalbehörden durchgeführt werden dürfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.4	<p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. In Abwägung mit dem Erhaltungsgrad des denkmalpflegerisch relevanten archäologischen Bestandes und den örtlichen Gegebenheiten wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der in der Denkmalfäche liegende Nordbereich WA2 / WA3 ist bereits durch moderne Eingriffe stark überprägt. Hier sind baubegleitende Maßnahmen der Denkmalpflege einzuplanen.</li> <li>2. Der in der Denkmalfäche liegende Südostbereich WA6 ist bereits durch rezenten Sand-/Kiesgrubenbetrieb flächig gestört. Empfohlen wird eine Begutachtung etwaiger Baugrubenprofile abgerissener Gebäude, um die archäologische Situation zu klären.</li> <li>3. Der Südwestbereich rund um den geplanten Sickingenplatz ist von besonderer Bedeutung, da dort baulich nicht überprägte Flächen vorliegen (GEe, WA4 und WA5). Um Planungssicherheit zu erhalten wird empfohlen, im Vorfeld der Neuerschließung archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.</li> </ol>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes als auch im Entwurf der Begründung ist bereits der Hinweis aufgenommen, dass in den nicht gestörten Bereichen eine Geländeprospektion unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde vorzuschalten ist.</p> <p>Mit Schreiben vom 10. Mai 2019 hat das Kurpfälzische Museum Heidelberg dem Flächeneigentümer mitgeteilt, dass bei einer archäologischen Voruntersuchung für den Bereich MTV-Süd ein einziger, kleinräumiger Siedlungsniederschlag gefunden wurde. Mit weiteren Befunden und Funden ist nicht zu rechnen und eine in die Fläche gehende Ausgrabung wird nicht notwendig angesehen.</p> <p>Für den Bereich MTV-West sind dem Flächeneigentümer die baubegleitenden Maßnahmen der Denkmalpflege bekannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
10.5	<p>Wir weisen darauf hin, dass Bodeneingriffe im Bereich von Kulturdenkmalflächen ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig sind. Sollte an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden, so wäre die Bebauung der Grundstücke seitens der Archäologischen Denkmalpflege im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nur unter der Auflage einer fachgerechten Dokumentation dieser Befunde zustimmungsfähig.</p>	<p>Siehe Abwägungen zu 10.1 bis 10.4.</p>	<p>Siehe Beschlüsse zu 10.1 bis 10.4.</p>
10.6	<p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Siehe Abwägungen zu 10.1 bis 10.4.</p>	<p>Siehe Beschlüsse zu 10.1 bis 10.4.</p>
10.7	<p>Um die denkmalpflegerisch-archäologischen Arbeiten vor Ort zu planen, wird gebeten die operativ zuständige archäologische Denkmalbehörde zu kontaktieren.</p>	<p>Siehe Abwägungen zu 10.1 bis 10.4.</p>	<p>Siehe Beschlüsse zu 10.1 bis 10.4.</p>
10.8	<p>Die in den Planunterlagen bereits aufgeführten Belange durch die hier aufgeführten Angaben und mit der Nennung der aktuellen Ansprechpartner (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 und das Kurpfälzische Museum der Stadt Heidelberg) sind entsprechend umzugestalten. Der letzte Satz im Abschnitt 5.6.2 ist zu entfernen, da er missverständlich ist und die bisherigen archäologischen Vorarbeiten des Kurpfälzischen Museums im überplanten Areal nicht als abschließend zu werten sind.</p>	<p>Die Nennung der aktuellen Ansprechpartner wird angepasst. Der letzte Satz im Kapitel 5.6.2 wird gestrichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
<b>11.0</b>	<b>Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Mail vom 20. Juli 2021</b>		
11.1	Es wird auf Stellungnahme vom 25.03.2019 verwiesen.	Siehe Abwägungen zu 11.3 bis 11.6	Siehe Beschlüsse zu 1.3 bis 11.6
11.2	Zum Schreiben vom 25.03.2019 gab es bisher keine Rückmeldung. Zuzufälligerweise hat Vermögen und Bau von der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erfahren.	Mit Schreiben vom 21.07.2021 wurde Vermögen und Bau von der Offenlage der überarbeiteten Planungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Maßgeblich für die Abwägung ist die zur Offenlage abgegebene Stellungnahme.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.2	Laut dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist der zweite Bauabschnitt der Polizei im Bebauungsplan nicht mit berücksichtigt, da dieser bereits im Bebauungsplan Südstadt „Campbell Barracks“ enthalten ist.	Der zweite Bauabschnitt der Polizei ist bereits im Bebauungsplan Südstadt Konversion Teil 3 „Campbell Barracks“ enthalten. Die Fläche wurde mit dem Bebauungsplanentwurf „MTV-West / Sickingenplatz“ nicht überplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.4	Die Flächen, die vom Polizeigelände im Westen entlang der alten Eiche Richtung Sickingenplatz als Fußweg abgetrennt werden, sind nicht erkennbar und nicht bemaßt. Die Flächenabtretungen dieser Fläche wie die Flächen für den Fußweg an der Römerstraße sind nach wie vor mit der Stadt Heidelberg nicht geklärt.	Die Fläche westlich der Eiche ist im Bebauungsplanentwurf „MTV-West / Sickingenplatz“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ festgesetzt und mit einer Querschnittsbreite von 3 m vermasst. Das zuständige städtische Amt ist mit Vermögen und Bau in Verhandlungen mit weitergehend vermassten Plänen zwecks Flächenabtrennung eintreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.5	Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes ist ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Hähnig und Gemmeke vom 24.01.2019 in dem auch der zweite Bauabschnitt der Polizei mitberücksichtigt wurde, obwohl dieser nicht Bestandteil dieses B-Planentwurfes ist. Dieser Entwurf wurde weder vorab mit Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim und Heidelberg abgestimmt, noch sind die bekannten Rahmenbedingungen der Polizei darin berücksichtigt. Diese wurden bereits 2017 im Zuge der Wettbewerbsvorbereitung „Sickingenplatz“ der Stadt Heidelberg übermittelt und sind unverändert.	Der zweite Bauabschnitt der Polizei wurde mit Zustimmung von Vermögen und Bau im städtebaulichen Entwurf aufgenommen, um ein städtebauliche Einbindung des möglichen Baukörpers zu finden, der in den Bebauungsplanentwurf „Campbell Barracks“ passte. Die planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes für den zweiten Bauabschnitt bleibt unverändert. Für den zweiten Bauabschnitt trifft der Bebauungsplanentwurf „MTV-West / Sickingenplatz“ keine Regelungen. Er liegt nicht in dessen Geltungsbereich. Die bekannten Rahmenbedingungen von Vermögen und Bau wurden dem städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegt. Daraus wurde ein Vorschlag zur städtebaulichen Einbindung des 2. Bauabschnittes gemacht. Auf Grundlage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
11.6	Dem städtebaulichen Entwurf, der für die geplante Polizeieinutzung im 2. Bauabschnitt völlig ungeeignet ist (beispielsweise ungeeignete Gebäudetiefen, fehlende Außenstellplätze, Garagen und Carports, Müllplatz direkt angrenzend an den Polizeizaun-Sicherheitsrisiko), wird widersprochen.	des Bebauungsplanes kann nun der Hochbau konzipiert werden. Der städtebauliche Entwurf stellt ein informelles Planwerk dar, das eine städtebauliche Vorstellung vermitteln soll. Er entfaltet keine Außenwirkung und hat somit nicht die Verbindlichkeit wie die Festsetzungen des für die Liegenschaft gültigen Bebauungsplanes. Siehe Abwägungen zu 11.3 bis 11.5. Die genannten Themenstellungen sind durch den Hochbau und den anschließenden Bauantrag zu lösen.	Siehe Beschlüsse zu 11.3 bis 11.5.
<b>12.0</b>	<b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 2. September 2021</b>		
12.1	In Anlehnung an das Erschließungskonzept MTV Süd /MTV- Campbell Barracks beabsichtigt die RNV ab dem Frühjahr 2022 die Buslinie 29 durch das Gebiet zu führen. Im Zuge der Umsetzungsplanung war die RNV bereits bei der Führung der Buslinie sowie bei der Entwicklung einbezogen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.2	Die John-Zenger-Straße wird voraussichtlich ab Frühjahr 2022 von der Buslinie 29 im 20-Minuten-Takt befahren. Die Haltestellenkanten in der John-Zenger-Straße sind bereits gebaut. Die Linie 29 wird dann zu allen Betriebszeiten zum Bismarckplatz geführt. Der Linienweg muss zu allen Zeiten mit Standard- und Gelenkbussen frei befahrbar bleiben. Begleiterscheinungen des Busverkehrs, einschließlich der Bushaltestellen, insbesondere in der John-Zenger-Straße, sind hinzunehmen. Vom Busverkehr ist auch das nördliche Gebiet bei der Roeblinstraße betroffen.	Die Führung einer Buslinie durch die John-Zenger-Straße war während des gesamten Verfahrens Teil der Planung. Die Verkehrsflächen wurden in der Lage und Dimension so festgesetzt, dass sie auch für die Aufnahme eines Busverkehrs ausreichend groß sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.3	Rechtzeitig vor Umsetzung von Maßnahmen im Bereich und Umfeld der Linienwege und Anlagen ist die RNV erneut anzuhören. Wenn Umleitungen absehbar sind, ist eine Vorlaufzeit von 6 Monaten erforderlich.	Die weitergehenden Ausbaupläne einschließlich der Zeitpläne werden von den zuständigen Ämtern erstellt und abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
<b>13.0</b>	<b>IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 23. Juli 2021</b>		
13.1	Begrüßt wird die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie die Möglichkeit, dass die als A1 gekennzeichneten Flächen des MTV-West für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen sind und diese Nutzungen bei Bedarf auf angrenzende Flächen ausgedehnt werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.2	Durch die bedarfsgerechte und zukunftsfähige Ausweisung von gewerblichen Flächen im Rahmen des Bebauungsplans Südstadt Konversion Teil 4 kann dem Planungsgrundsatz und -ziel „Belange der Wirtschaft“ umgesetzt werden. Um den Gebietscharakter des eingeschränkten Gewerbegebietes zu wahren, regen wir an, analog zu einem Gewerbegebiet die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als ausnahmsweise zulässig festzusetzen.	Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde in Bestandsgebäuden eine Kindertagesstätte genehmigt. Da die Fläche der Kindertagesstätte ein relativ großen Flächenanteil des eingeschränkten Gewerbegebietes einnimmt und diese gesichert werden soll, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
13.3	Die vorliegende Ausweisung der Wohnbaufläche sollte zu keinen Einschränkungen bestehender wirtschaftlicher Tätigkeiten an angrenzenden Standorten führen.	Zur Konfliktbewältigung wurde ein Schallgutachten erstellt und Festsetzungen hinsichtlich der Wohn- als auch gewerbliche Nutzung zum Schallschutz in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>14.0</b>	<b>Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 23. Juli 2021</b>		
14.1	Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes kann das beabsichtigte Vorhaben gemäß den in den vorliegenden Unterlagen dargestellten Ausführungen verwirklicht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.2	Es wird auf die Stellungnahme vom 09.04.2019 verwiesen.		
14.3	Die Ausführungen und Anregungen sowie die Stellungnahmen des NABU vom 03.04.2019 und des Umweltamtes vom 25.04.2019 werden unterstützt.	Es wird auf die Anlage 05 der Beschlussvorlage 420/2020/BV verwiesen, in der die Ausführungen, Anregungen und Stellungnahmen des NABU und des Umweltamtes dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt und erörtert wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
14.4	<p>Für den Naturschutz werden folgende wesentliche Maßnahmen und Forderungen erwähnt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Fachgutachten sowie baulicher Maßnahmen.</li> <li>- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern überwiegend einheimischer Arten sowie, sofern möglich, Erhalt der bisherigen Arten</li> <li>- bei der Neugestaltung naturnaher Grün- und Freiflächen ist die Anlage von Blühhorizonten zu verwirklichen</li> <li>- Verwendung UV-arter Beleuchtung mit nach unten abstrahlenden LED-Leuchten mit bernsteinfarbener bis warm-weißer Lichtfarbe</li> <li>- Verwendung von sogenannten Vogelschutzglas an Fassaden</li> <li>- Verwirklichung von Dachbegrünungen nach dem Heidelberger Handlungsleitfaden und Fassadenbegrünungen</li> <li>- Auswahl der Arten entsprechend der aufgeführten Artenliste des Umweltberichtes sowie der Begründung</li> <li>- Durchführung einer Baubegleitung und eines Monitorings nach 5 und 10 Jahren</li> </ul>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>15.0</b>	<b>Vodafone , Schreiben vom 22. Juli 2021</b>		
15.1	Gegen die Planungen werden keine Einwände vorgebracht. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
15.2	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Vodafone ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit der Stadt Heidelberg zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
<b>16.0</b>	<b>Deutsche Telekom , Schreiben vom 21. Juli 2021</b>		
16.1	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Es wird gebeten, nachfolgende Hinweise zu beachten.	Siehe Abwägungen zu 15.2 bis 15.6.	Siehe Beschlüsse zu 15.2 bis 15.6.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
16.2	Im Plangebiet befinden sich in einem beigefügten Lageplan dargestellte Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Vor dem Abriss / Neubau von Gebäuden, haben sich die jeweiligen Firmen zu erkundigen, dass die betroffenen Hausanschlüsse abgeschaltet sind, beziehungsweise vorbeilaufende Leitungen nicht mehr zur Versorgung anderer Gebäude benötigt werden.	Die Bestandsgebäude auf den beiden Teilflächen werden für eine Neubebauung abgerissen und die John-Zenger-Straße neu angelegt. Die Stellungnahme wurde nach der frühzeitigen Beteiligung an das zuständige Amt mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.3	Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit die Deutsche Telekom rechtzeitig vor der Ausschreibung ihrer Planung Leistungsverzeichnisse erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, wird gebeten bis spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit dem Team Breitband und um Übersendung der Ausbaupläne.	Die Stellungnahme wurde nach der frühzeitigen Beteiligung an das zuständige Amt mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.4	Es wird gebeten die Bauherren zu informieren, dass sie sich im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an die Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom 3 Monate vor Baubeginn mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen möchten.	Die Stellungnahme wurde nach der frühzeitigen Beteiligung an das zuständige Amt mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16.5	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	Der Hinweis der Deutschen Telekom wurde in den Entwurf der Begründung aufgenommen und mit ausgelegt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
<b>17.0</b>	<b>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 26. Juli 2021</b>		
17.1	Der erste Absatz des Unterkapitels Altlasten / Auffüllungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden ist zu streichen.	Der Absatz wird gestrichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.2	Bei den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen ist zu ergänzen „Der Anteil einheimischer Baumarten sollte mindestens 50 % betragen. Auf eine gesunde Artendurchmischung ist im Sinne resilienter Baumbestände und somit nachhaltiger Ersatzpflanzungen zu achten.“ Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen.	Die Vorschlagsliste für Bäume wurde mit dem zuständigen Fachamt mit besonderen Augenmerk auf klimaangepasste und einheimische Bäume abgestimmt. Die Verwendung entsprechender Pflanzen ist in der Pflanzliste, der Begründung und dem Umweltbericht enthalten.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
17.3	Als Ausgleich für wegfallende Brutstätten durch den Abriss von Gebäuden im Bereich MTV-Süd und MTV-West müssen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Absatz 1 Nummer 3 neue Fortpflanzungsstätten geschaffen werden. Diese sind auch in dem Umweltbericht zu übernehmen.	Die artenschutzrechtliche Festsetzung zu 1.3.5 wurde bereits im Entwurf des Umweltberichtes im Kapitel 8.2 (Ausgleichsmaßnahmen) übernommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.4	Im Teilgebiet MTV-West ist vor dem Abriss das Gebäude 3796 auf Fledermause zu kontrollieren. Als Ersatz für potenzielle Quartiere in Gebäude 3796 sind in den Neubau 4 Fledermaussteine in das Mauerwerk zu integrieren.	Das Gebäude 3796 wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Im Bebauungsplan wird aufgenommen, dass im Gebiet MTV-West weitere 4 Fledermaussteine in die Neubauten zu integrieren sind.	Der Stellungnahme wird wie beschrieben gefolgt.
17.5	Da alle Dachflächen als Retentions Gründächer ausgestaltet werden sollen, kann die im vierten Absatz der Festsetzung Nummer 1.1.8 entfallen.	Der vierte Absatz der Festsetzung zu Nummer 1.1.8 wird gestrichen und die Begründung und der Umweltbericht entsprechend angepasst. Entsprechend wird die Festsetzung unter 1.1.11 konkreter gefasst und	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.6	Im dritten Absatz der Festsetzung Nummer 1.1.8 „Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien für eine Dachbegrünung zulässig, wenn dies für die Nutzung von Solaranlagen erforderlich ist“ zu ersetzen durch die in der örtlichen Bauvorschrift stehenden Regelung: „Solaranlagen auf dem Dach sind nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von 0,35 m von der Substratschicht des Retentions Gründachs zulässig und sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Dachrändern einhalten.“	Die Festsetzung wird entsprechend dem Textteil aus der örtlichen Bauvorschrift herausgelöst und in die geänderte Festsetzung zu 1.1.11 eingebracht: „Mindestens 40% der Dachflächen sind mit Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen zu überdecken. Dabei sind die Anlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von 0,35 m von der Substratschicht des Retentions Gründachs zulässig und sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Dachrändern einhalten. Sofern der Dachrandabstand nicht eingehalten werden kann, darf der 40% Dachflächenanteil verringert werden.“ Der Satz aus dem 3. Absatz der Festsetzung zu 1.1.8 „Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche anderer Materialien für eine Dachbegrünung zulässig, wenn dies für die Nutzung von Solaranlagen erforderlich ist“ wird gestrichen, da dieses nun mit in der Festsetzung zu 1.1.11 geregelt wird. Mit dieser Festsetzung auch dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. März 2021 entsprechen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
17.7	Im letzten Absatz auf Seite 72 des Entwurfs der Begründung wird der Begriff Solaranlagen doppelt genannt.	Der Passus wird redaktionell angepasst.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.8	In der Begründung ist auf der Seite 52 klar zu stellen, dass es nicht natürlich gewachsenen Böden sondern stark anthropogen überformte Böden vorliegen.	Der entsprechende Satz wird wie folgt geändert: „Allerdings ist keine vollständige Unterbauung der Wohngebiete vorgesehen, so dass in jedem Quartier private Freiflächen vorhanden sind, in denen ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben wird“.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.9	Der letzte Absatz des Kapitels 2.8.5 im Entwurf des Umweltbericht zum Masterplan 100% Klimaschutz ist ein Kapitel vorzuziehen.	Der Passus wird redaktionell in das Kapitel 2.8.4 des Umweltberichtes verschoben.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.10	Der letzte Satz des ersten Absatzes auf der Seite 51 des Umweltberichtes ist so umzustellen, dass „der Wohngebäude“ an „die Außenbereiche“ angehängt wird.	Der Satz wird redaktionell umgestellt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.11	Die Festsetzung zu 1.1.11 (Anteil Photovoltaik-Anlagen) ist von einer Soll- zu einer Must-Vorschrift zu ändern.	Siehe Abwägung zu 17.6.	Siehe Beschluss zu 17.6.
17.12	Zur Festsetzung zu 1.1.11 wird folgende Begründung vorgeschlagen: „Die Stadt Heidelberg hat sich mit dem im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz Ziele gesteckt, die mit dem im November 2019 beschlossenen 30-Punkte-Aktionsplan konkretisiert und geschärft wurden. Der Stärkung der klimaneutralen Stromerzeugung kommt insgesamt ein großer Stellenwert zu. Mit der getroffenen Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die verstärkte Nutzung solarer Energie mit den ökologischen und gestalterischen Prinzipien in Einklang zu bringen.“	Der Vorschlag wird in der Begründung aufgenommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
17.13	Als Festsetzung sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufzunehmen: „Von der begrünter Dachfläche dürfen maximal 40 % zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.“ Als Begründung wird die Formulierung vorgeschlagen: „Mit der Begrenzung der begrünter Dachfläche, die zugleich zur Solarenergienutzung genutzt werden kann, wird angestrebt, die ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung mit dem Klimaschutz-Ziel einer dezentralen, verbrauchernahen Solarenergiegewinnung zu verbinden.“	Siehe Abwägung zu 17.6.	Siehe Beschluss zu 17.6.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
17.13	Die Zwischenüberschrift „Hinweis zur Bepflanzung von Grünflächen“ vor dem letzten Absatz vor dem Kapitel 9 ist mit einer Leerzeile abzusetzen.	Der Passus wird redaktionell angepasst.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
<b>18.0</b>	<b>Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Schreiben vom 26. Juli 2021</b>		
18.1	Es ist geplant, die südliche Hauptzufahrt zum Polizeigelände von der Sickingenstraße von 6,50m auf 5,50m zu verschmälern. Vorbehaltlich einer Abstimmung mit der Polizei wird dieser Verschmälerung widersprochen.	<p>Mit der südlichen Hauptzufahrt von der Sickingenstraße wird lediglich das Polizeigelände sowie die Tiefgarage im WA6 erschlossen. ÖPNV-Verkehre werden nicht abgewickelt. Es ist mit insgesamt wenigen Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Begegnungsverkehre LKW / PKW sind aufgrund der kurzen Strecke nur in wenigen Fällen zu erwarten.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine konkreten Breiten von Fahrbahnen festgesetzt. Dieses bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, die entsprechende Regelwerke anzuwenden haben. Es hat dazu gemeinsame Abstimmungen mit Vermögen und Bau und der Polizei dazu gegeben und es ist zu einer einvernehmlichen Lösung gekommen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.2	Entlang der nördlichen Grenze des WA6 wurde im Bebauungsplanentwurf eine Hecke unmittelbar entlang des Zauns am Gelände der Polizei eingeplant. Dies stellt ebenso wie der geplante Müllplatz ein Sicherheitsrisiko für das Landesgelände dar, da die Hecke als Übersteighilfe am Polizeizaun genutzt werden kann.	<p>Ein Müllsammelplatz sowie eine Heckenpflanzung sind im städtebaulichen Entwurf dargestellt. Festgesetzt ist im Bebauungsplanentwurf eine private Grünfläche, die mit einheimischen Hecken, Kräutern und Sträuchern zu bepflanzen ist. Hecken eignen sich anders als Bäume nicht als Übersteighilfen, da sie keine Personen tragen. Vielmehr dienen Hecken als Einfriedung und bilden ein Hindernis dar. Der Müllplatz wird nur temporär genutzt und die Mülltonnen sind nicht fixiert.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
<b>19.0</b>	<b>Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 10. August 2021</b>		
19.1	Sofern und soweit sich die Planungen an die Vorgaben der Stadtwerke halten, bestehen hier keine Einwände.	Siehe Abwägungen zu 19.2 bis 19.13	Siehe Beschlüsse zu 19.2 bis 19.13

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
19.2	Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um Planungen, die nicht unmittelbar Bauarbeiten auslösen, sondern die für Bauanträge und vertiefende Planungen einen Rahmen setzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.3	Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen verwiesen: - 16.08.2018: „Konversionsfläche Südstadt- Sickingenplatz, MTV West, Neubau Polizei“ -(108/2018) - 30.04.2019: „Bebauungsplan Südstadt- MTV Sickingenplatz / MTV West“ 054/2019) - 08.07.2020: „MTV- Platz- Plätze entlang der John-Zenger-Straße“ (GDLA, 082/2020)	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dienten die Stellungnahmen der schrittweisen Abstimmung. Maßgeblich sind die folgenden Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes (siehe 19.4 bis 19.13).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.4	Die baulich zum Beispiel durch eine Tiefgarage verbundenen Baufelder erhalten aus Gründen eines sicheren und zuverlässigen Netzbetriebs jeweils einen Anschluss pro Sparte. Diese Anschlusspunkte sind in Trassennähe anzuordnen. Die spartenspezifischen Anschlussbedingungen sind bindend. Die Leitungsschutzanweisung ist einzuhalten eventuelle Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers.	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich nicht um Planungen, bei denen Anschlusspunkte von Versorgungsleitungen festgelegt werden. Diese ist in den nachfolgenden Verfahren abzustimmen und zu regeln.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.5	Es sind noch Trassenbaumaßnahmen zur Stromversorgung umzusetzen: WA1 nördlich der Trafostation, WA3 Nord- und Ostseite, WA5 Nord- und Ostseite und WA6 Ostseite. Die zu erwartende Trassenbreite ist dabei maßstäblich dargestellt.	Die Planungen der Stadtwerke werden stadintern mit den anderen zuständigen Ämtern abgestimmt. Die Trassenbreiten sind aufgrund der Maßstäblichkeit der Übersichtspläne nicht ablesbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.6	Zur Vermeidung von Wurzelschutzmaßnahmen sollte die Baumgruppe im Südosten des WA1 nach Norden um circa 3 Meter verschoben werden.	Die Baumgruppe wird um 3 Meter nach Norden verschoben.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
19.7	Die im Norden des WA3 liegende Baumreihe erfordert Wurzelschutzmaßnahmen.	Die nördliche Baumreihe wurde nach dem Vorentwurf weiter nach Norden verschoben. Sie ist mit Wurzelschutzmaßnahmen umsetzbar. Die Baumreihe gliedert den Verkehrsraum. Darauf soll städtebaulich nicht verzichtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.8	Eine Ausübung des im Süden des eingeschränkten Gewerbegebietes dargestellte Leitungsrechts wird in westlicher Richtung in Verbindung mit dem Bestandsbaum praktisch nicht möglich sein.	Es handelt sich um einen Bestandsbaum. Das Leitungsrecht ist nicht zu Gunsten der Stadtwerke, sondern eines anderen Leitungsträgers einzutragen. Das Leitungsrecht wurde bereits dinglich gesichert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
19.9	Der Schutzstreifen für die 110 KV- Bestandsleitung ragt entlang der Sickingenstraße in großen Teilen in Wohnbauflächen.	Der in die Wohnbauflächen hereinragende Schutzstreifen liegt außerhalb des überbaubaren Flächen. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht eingetragen.	Der Stellungnahme wird wie beschrieben gefolgt.
19.10	Im Zuge der Erschließung soll flächendeckende Infrastruktur für die Telekommunikation ausgerollt werden. Dabei werden auch die Baufelder erschlossen. Es wird um weitere Abstimmung und Koordination der Planung gebeten.	Die beteiligten Ämter stimmen in Arbeitsgruppen ihre Planungen ab und geben zu den jeweiligen Teilplanungen der Stadtwerke Stellungnahmen ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.11	Die Baumgruppe mit vier anzupflanzenden Bäumen im WA1 sind über einer bestehenden Wasserleitung festgesetzt, die von der Rheinstraße in westliche Richtung weitergeführt wird. Die anzupflanzenden Bäume sind mit der Wasserleitung unvereinbar. Es ist ein Schutzstreifen von je 4m zu jeder Seite der Bestandsleitung einzuhalten. Es wird um Kennzeichnung der Leitung auf der Wohnbaufläche gebeten.	Die vier Bäume werden auf der Wohnbaufläche außerhalb des Schutzstreifens verschoben. Eine Kennzeichnung der Wasserleitung wie bei anderen Leitung erfolgt nicht, um die Lesbarkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.	Der Stellungnahme wird wie beschrieben gefolgt.
19.12	Die anzupflanzenden Bäume östlich des WA1 in der John-Zenger-Straße sind nur in Verbindung mit Wurzelschutzmaßnahmen umsetzbar.	Die Baumreihe gliedert den Verkehrsraum und trennt den Rad- und Fußweg von der Fahrbahn. Die Bäume sind mit Wurzelschutzmaßnahmen anzupflanzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.13	Es werden die aktuellen Stände der spartenspezifischen Zielnetzpläne übermittelt.	Die spartenspezifischen Zielnetzplanungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den jeweiligen konkreten Teilplanungen der Stadtwerke werden Stellungnahmen abgegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>20.0</b>	<b>Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 17. August 2021</b>		
20.1	Von Seiten des Gesundheitsamtes ergeben sich für das Vorhaben keine Einwände, wenn die in den Punkten 20.2 bis 20.4 aufgeführten Belange Beachtung finden.	Siehe Abwägungen zu 20.2 bis 20.4	Siehe Beschlüsse zu 20.2 bis 20.4
20.2	Gemäß dem schalltechnischen Gutachten vom 08.12.2020 geht hervor, dass die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts teilweise oder geringfügig überschritten werden. Daher sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm im Sinne der TA Lärm zu treffen und einzuhalten.	Es wird davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren umgesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<b>Behörde / TÖB mit Schreiben / Mail vom (ggf. Kurzfassung)</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschluss</b>
20.3.	Gegen die im Umweltbericht dargestellten Handlungsempfehlung in Hinblick auf Altlasten und den Wirkungspfad Boden-Mensch bestehen keine Einwände. Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen oder bei künftiger Entsigelung sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. In Bereichen mit Prüfwertüberschreitungen für die jeweilige Nutzungsform muss ein Bodenaustausch durchgeführt werden.	Der Umweltbericht weist im Kapitel 4.1 zum Schutzgut Boden auf die vorhandenen Belastungen hin und gibt Handlungsempfehlungen. Diese sind von den jeweiligen Bauherren zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren konkret und vertiefend darauf einzugehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20.4	Der Bundesrat hat am 6. November 2020 die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung beschlossen. Auch der Deutsche Bundestag hat der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung am 10. Juni 2021 zugestimmt. Voraussetzungen sollten daher die in der Mantelverordnung dargestellten novellierten Prüfwerte für polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vertreten durch Benzo(a)pyren berücksichtigt werden.	In den Umweltbericht wird ein Hinweis auf die Neufassungen der Verordnungen aufgenommen.	Der Stellungnahme wird wie beschrieben gefolgt.
<b>21.0</b>	<b>Deutsche Bahn, Schreiben vom 20. Juli 2021</b>		
21.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
21.2	Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt weiter abgerückt von der Strecke Mannheim – Karlsruhe –Basel. Bei der schalltechnischen Betrachtung wurde die Prognose 2030 berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **10.4 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung 5. Mai 2022 den Bebauungsplan „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24. Februar 2022 gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 24. Februar 2022 wurde vom Gemeinderat gebilligt.

## **11 Durchführung und Kosten**

### **11.1 Grundbesitzverhältnisse**

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Offenlage im Eigentum der Gesellschaft MTV Bauen und Wohnen GmbH&Co.KG. Zum 1. Januar 2016 erfolgte der Besitzübergang. Die öffentlichen Wege und Straßen im Plangebiet befanden sich bereits im Eigentum der Stadt Heidelberg. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist im Eigentum der Firma Kraus Immobilien GmbH.

### **11.2 Kosten**

Die für die Erarbeitung von Gutachten sowie eines städtebaulichen Entwurfs mit vorläufiger Mehrfachbeauftragung aufgewendeten Kosten betragen circa 126.500 €.

## **12 Quellenverzeichnis**

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege: Denkmalwertgutachten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne, Campbell Barracks, Stand 22.07.2014

## **13 Verzeichnis der Gutachten**

- 1\_1 WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „Campbell Barracks“, 10. August 2017
- 1\_2 WSW & Partner, Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „MTV-Süd / MTV-West“, 8. Dezember 2020
- 2\_1 Bioplan, Bio-ökologisches Gutachten, 15. September 2014
- 2\_2 Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village Bestandserfassung 9. Juli / 29. August 2013
- 3\_1 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Mark-Twain-Village und Campbell Barracks, August 2014
- 3\_2 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Mai 2017

- 3\_3 Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Fledermausuntersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks /Mark-Twain-Village-West / Sickingenplatz, Nachuntersuchung August 2017
- 4\_1 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 27. Mai 2014
- 4\_2 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Geotechnischer Bericht, 21. Juli 2017
- 5 Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Rahmenplan „Südstadt“, 25. Januar 2019
- 6 Eiling Ingenieure, M.T.V. – Mark Twain Village, Bestandserfassung Schadstoffsanierung und Straßensanierung, 15. Oktober 2013
- 7\_1 Baumuntersuchung in Heidelberg Mark-Twain-Village Bestandserfassung Weitergehende Baumuntersuchung, Eiling Ingenieure GmbH, 28. Mai 2014
- 7\_2 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume, Plan, 14. Juli 2017
- 7\_3 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume, Sachdaten, 14. Juli 2017
- 7\_4 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume Sickingenplatz, Plan, 18. September 2017
- 7\_5 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume Sickingenplatz, Sachdaten, 18. September 2017
- 7\_6 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume MTV-West, Plan, 18. September 2017
- 7\_7 Stadt Heidelberg, Landschafts- und Forstamt, Bestandserfassung Bäume MTV-West, Sachdaten, 18. September 2017
- 8\_1 Hagelauer+Scheuerer, Untersuchungsbericht, Sickingenplatz – Bereich ehemalige KiTa, 30. April 2015
- 8\_2 IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Orientierende Erkundung und abfalltechnische Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks, 27. Oktober 2016
- 9 LK Argus, Erschließung., Straßenquerschnitte und Parkraumkonzept, August 2017
- 10 Oberflächengestaltungskonzept Südstadt Konversionsflächen, Spang.Fischer.Natschka GmbH, 7 März 2018
- 11 Konzept Straßenbäume Südstadt, Stadtplanungsamt und Landschafts- und Forstamt Stadt Heidelberg, 04.07.2019

## 14 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Straßen und Baufluchtenplan mit Rechtskraft vom 06.04.1950.....	11
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Bosseldorn, Teil II“ mit Rechtskraft vom 23.09.1966 .....	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sickingenstraße“ mit Rechtskraft vom 13.06.1969 .....	12
Abbildung 4: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand Rechtskraft vom 15.12.2014..	13

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Stand 25.03.2019 .....	15
Abbildung 6: Auszug Modell räumliche Ordnung .....	17
Abbildung 7: Auszug Entwurf Studio Vulkan, Zürich mit Geltungsbereich Bebauungsplanvorentwurf MTV-West (gelb).....	18
Abbildung 8: GTIS Stadt Heidelberg, Radverkehrsnetz Heidelberg, Stand 01/2018	25
Abbildung 9: Auszug Stadtlinienplan Heidelberg, Stand 12/2017 .....	27
Abbildung 10: Quelle: Ausschnitt Vorbereitende Untersuchung Südstadt, Oberflächen .....	28
Abbildung 11: Ausschnitt Kulturdenkmale Campbell Barracks .....	32
Abbildung 12: .....Auszug Wettbewerbsbeitrag Mehrfachbeauftragung für den Teilbereich MTV-West, Till Schweizer – ohne Maßstab .....	38
Abbildung 13: .....Auszug Wettbewerbsbeitrag Mehrfachbeauftragung für den Teilbereich MTV-Sickingenplatz / Neubau Polizei, Hähnig - Gemmeke – ohne Maßstab .....	39
Abbildung 14: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf, Till Schweizer – ohne Maßstab .....	42
Abbildung 15: ...überarbeiteter städtebaulicher Entwurf für den Teilbereich MTV- Sickingenplatz / Neubau Polizei, Hähnig - Gemmeke – ohne Maßstab .....	44

## **Teil B**

### **Umweltbericht**

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

## **15 Beschreibung der Planung**

### **15.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Mit dem Abzug der Amerikaner ist in der Südstadt ein insgesamt circa 44 ha großes Areal einer Konversionsfläche frei. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erstellt. Dieses definiert die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Nutzungsstruktur des Gebietes und stellt die Grundlage für weitere Planungen zur Schaffung von Baurechten für die Flächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks dar. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2013 das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen. Konzeptionell sind die Flächen für MTV-West und MTV-Süd als Wohnbauflächen vorgesehen. Die ehemalige Bibliothek am Sickingenplatz / MTV-Süd sowie der Kindergarten in MTV-West sollen in dem Nutzungskonzept durch eine soziale/kulturelle Einrichtung nachgenutzt werden.

Der auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes weiter durchgearbeitete Masterplan Südstadt wurde am 10.04.2014 vom Gemeinderat mit seinen Anhängen beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um Teile des Bestandes möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nach- und umnutzen zu können und weiterführende Planungsschritte für die Neuordnung der Flächen durchzuführen.

Bestandteil des Masterplans Südstadt ist das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsfläche Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversionsfläche Südstadt in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden. Das wohnungspolitische Konzept benennt Zielgruppen und quantifiziert den Wohnungsmix, um eine sozial ausgewogene Entwicklung auf der Konversionsfläche Südstadt zu ermöglichen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen. Die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG hat sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Hierzu gehören auch die Flächen MTV-Süd und MTV-West.

Die Stadt Heidelberg wurde 2016 in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit dem Projekt „Grünes Band des Wissens“ aufgenommen. In einem Wettbewerbsverfahren wurde ein Gesamtkonzept unter dem Titel „Der andere Park“ entwickelt werden, dass die Freiräume Torhausplatz, Paradeplatz, Reitplatz, Park einbezieht. Aus der ersten Stufe des Wettbewerbs in Form eines Ideenwettbewerbs haben sieben Büros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ihre Entwürfe konkretisiert. Mit den ersten beiden Preisträgern wurden Vergabegespräche geführt. Das Büro Studio Vulkan erhielt den Zuschlag zur Umsetzung ihres Entwurfs. Die Fläche MTV-West grenzt im Osten unmittelbar an die Wettbewerbsfläche der Parkerweiterungsfläche des ehemaligen Check-Points an.

Für die beiden Teilbereiche „Mark-Twain-Village - Süd“ (MTV-Süd) und „Mark-Twain-Village - West“ (MTV-West) wurde im Winter/Frühjahr 2017/2018 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Fünf Büros haben sich an dem Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Wettbewerbe (RPW 2013) beteiligt. Das übergeordnete Ziel der Mehrfachbeauftragung war, für die beiden Teilbereiche ein städtebauliches Konzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht. Die Wettbewerbsjury hat dem Gemeinderat empfohlen, für den Teilbereich MTV-West die Arbeit des Büros Till Schweitzer und für den Teilbereich MTV-Süd die Arbeit des Tübinger Büros Hähmig – Gemmeke zur Weiterbearbeitung zu beauftragen. Die überarbeiteten Entwürfe bilden die städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplanentwurf.

Auf der zwischen der Billie-Holiday-Straße und der Teilfläche MTV-Süd liegenden rund 0,6 ha großen Fläche wurden zwei Bestandsgebäude abweichend von der ursprünglichen Planungsabsicht, die Fläche komplett neu zu bebauen, saniert. Die restlichen Gebäude wurden wie geplant abgerissen. Die Fläche mit den Bestandsgebäuden und Neubauf Flächen werden mit dem ursprünglichen Nutzungszweck eines eingeschränkten Gewerbegebietes in den Teilbereich MTV-Süd aufgenommen.

## **15.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes**

Der im Folgenden betrachtete Bebauungsplan besteht aus den beiden Teilflächen: MTV-Süd und MTV-West. Zusätzlich wird eine Fläche südlich der Stallungen in den Geltungsbereich aufgenommen. Sie wurde im Entwurfsstand des Bebauungsplanes „Südstadt – Campbell Barracks“ überplant, nicht jedoch in den Satzungsbeschluss aufgenommen.

Auf der rund 2,6 ha großen Teilfläche MTV-Süd standen vier in U-Form angeordnete viergeschossige Wohngebäude sowie östlich davon ein eingeschossiger Gebäudekomplex, das zuletzt von der US-Armee als Bibliothek genutzt wurde. Der Geltungsbereich der Teilfläche „Süd“ wird im Westen begrenzt durch die Straße „Am Bosseldorn“, im

Norden durch die Billie-Holiday-Straße und die Grenze zwischen den ehemaligen Campbell Barracks und der Wohngebietsfläche der US-Armee am ehemaligen Sickingenplatz / MTV-Süd, im Osten durch das Grundstück mit dem mehrgeschossigen Wohngebäude und im Süden durch die Sickingenstraße.

Auf der rund 1,6 ha großen Teilfläche MTV-West standen die Gebäude eines ehemaligen Kindergartens, eines Bibliotheks- beziehungsweise Verwaltungsbaus sowie auf den südlich der Eleonore-Sterling-Straße gelegenen Flächen ehemalige Werkhallen, die teilweise für Büronutzungen umgebaut wurden. Der Geltungsbereich der Teilfläche MTV-West wird im Westen begrenzt durch den ehemaligen Bahndamm mit dem heutigen Rad- und Fußweg, der John-Zenger-Straße und der Verlängerung der Roebingstraße im Osten, sowie die zwischen der Eleonore-Sterling- und Emil-Gumbel-Straße gelegenen Flächen.

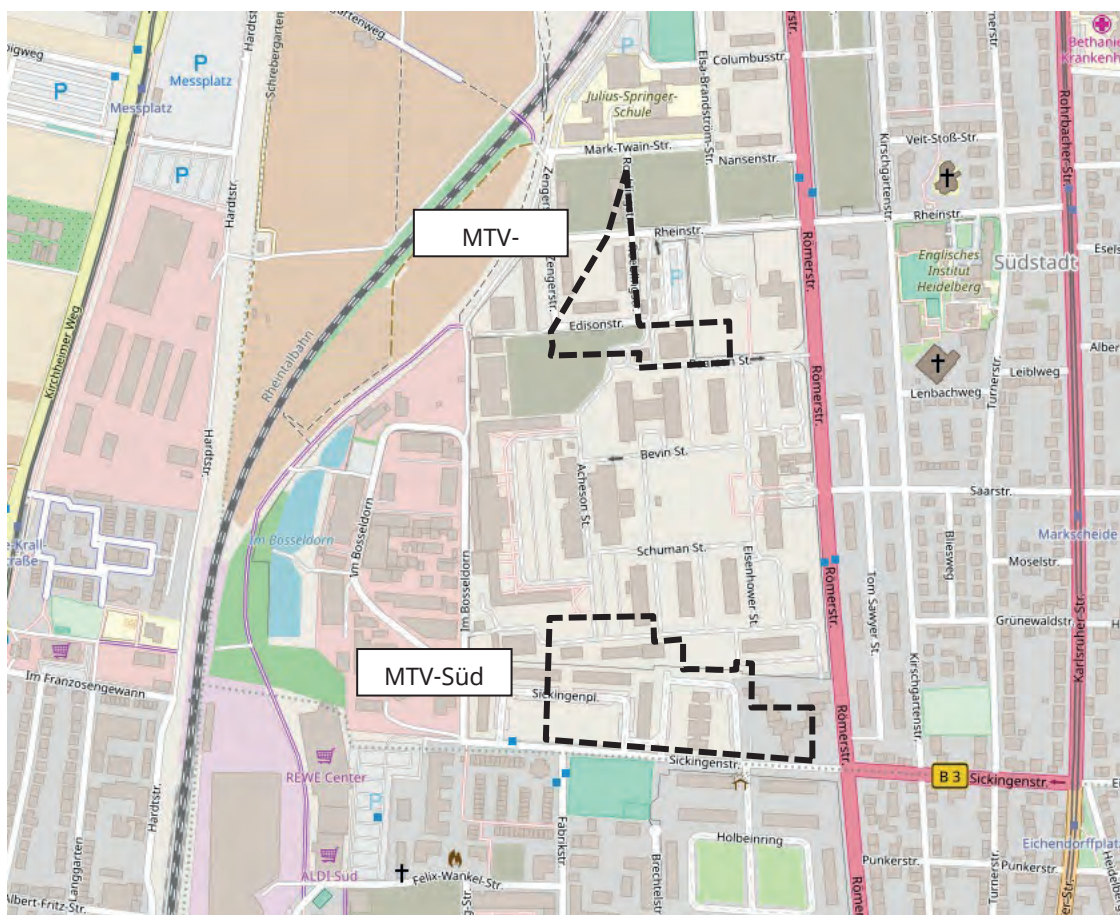


Abbildung 16: Räumlicher Geltungsbereich B-Plan "MTV-West und MTV-Süd" (OpenStreetMap 2019, verändert)

### 15.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Absatz 5 und 1 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein



und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit der Konversion der ehemaligen militärisch genutzten Fläche wird eine bereits überformte Fläche nachgenutzt und so der Außenbereich vor einer weiteren Siedlungsbeanspruchung geschützt.

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

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

Die Flächen für MTV-West und MTV-Süd sind als Wohnbauflächen vorgesehen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet südlich der Stallungen wird keine Wohnnutzung zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung der Wohngebiete (W1 – W6) liegt zwischen 0,4 bis 0,55 (GRZ) und gewährleistet somit einen hohen Freiflächenanteil im Gebiet. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet liegt die festgesetzte GRZ bei 0,6.

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

## **16 Übergeordnete Vorgaben**

### **16.1 Rechtsgrundlagen**

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Stadtgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetz-

zen, 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 „Mark-Twain-Village – Süd / Mark-Twain-Village – West“, aufgeführt.

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

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| § 1 Abs. 5 BauGB               | Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz   |
| § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB          | Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse   |
| § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB          | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...).   |
| § 1a Abs. 2 BauGB              | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.  |
| § 1, 14, 15 und<br>18 BNatSchG | <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 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 Biotop sowie Boden wird mit Hilfe der Bewertungsmodelle der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) ermittelt. Die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) wird bei der Bodenbewertung berücksichtigt. Die Eingriffe in die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt.

### **16.2 Planungsvorgaben aus Landes- und Regionalplanung**

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

### **16.3 Flächennutzungsplan Stadt Heidelberg 2015/2020**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Mark-Twain-Village wurde von zuständigen Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim am 25. März 2019 abgeschlossen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die bisher als Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ für den Teilbereich MTV-West als Wohnbaufläche und die Fläche südlich der Stallungen nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Teilbereich MTV-Süd war bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem Planverfahren wurde die Umnutzung einer Innenentwicklungsfläche planungsrechtlich vorbereitet. Es müssen keine neuen Siedlungsflächen am Siedlungsrand oder im Außenbereich dargestellt werden. Die brachliegende militärische Konversionsfläche kann einer hochwertigen baulichen Nutzung zugeführt und nachhaltig gesichert werden. Der Bebauungsplan wird aus den geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## **16.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan von 1999 stellt als ökologischer Fachbeitrag die Flächen des Plangebietes als Siedlungs- beziehungsweise Bauflächen dar. Konflikte hinsichtlich der Landschaftsplanung sind für das Plangebiet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

## **16.5 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht**

### **16.5.1 Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 22-30 BNatSchG**

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

400 m östlich des Vorhabens befindet sich der Naturpark „Neckartal-Odenwald“, Schutzgebiets-Nr.: 3, Fläche: 128.454 ha.

Ebenfalls östlich, in circa 630 m Entfernung, erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße – Mitte“, Schutzgebiets-Nr.: 2.21.001, Fläche: 4.948 ha.

### **16.5.2 Schutzgebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Gemäß §§ 31-36 BNatSchG)**

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

Das FFH-Gebiet „Steinachtal und Kleiner Odenwald“, Schutzgebiets-Nr.: 6518-311, Fläche: 4.191,4 ha liegt etwa 630 m östlich des Plangebietes.

## **16.6 Weitere Schutzgebiete, Satzungen und planungsrelevante Informationen**

### **16.6.1 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau (siehe Abbildung 17). Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 07.01.2014 wird verwiesen.

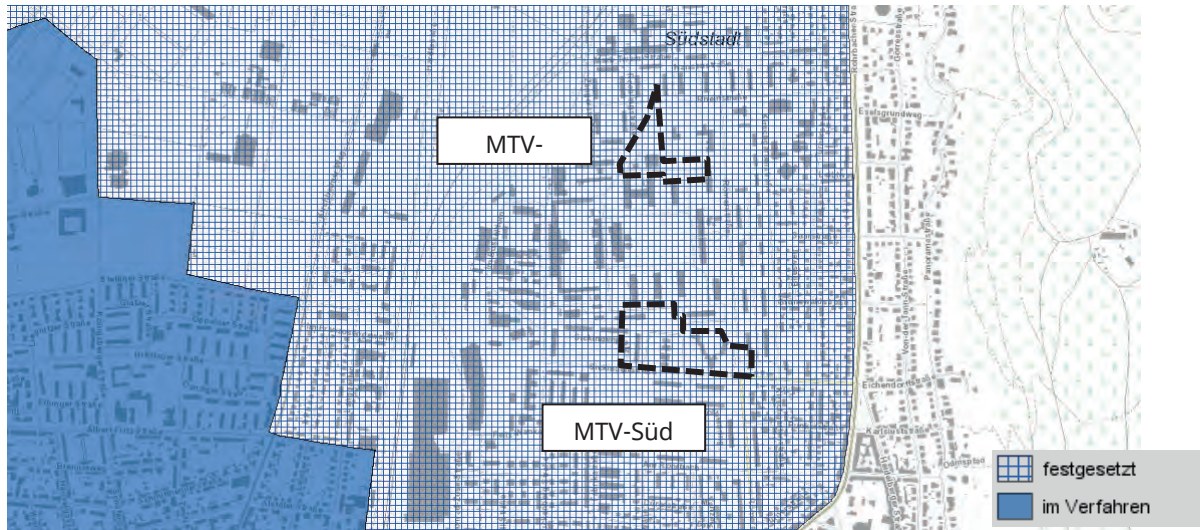


Abbildung 17: Wasserschutzgebietszone im Bereich des Plangebietes (LUBW 2019)

### 16.6.2 Denkmalschutz / Kulturdenkmäler

Die südlich der Eleonore-Sterling-Straße liegenden Flächen des Teilbereiches MTV-West sowie die südlich der Stallungen liegende Fläche gehörten zur ehemaligen Großdeutschlandkaserne. Die US-Armee haben diese bis zur Rückgabe 2013 als Campbell Barracks genutzt. Die Campbell Barracks wurden von der zuständigen Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg eingeschätzt. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Hierzu zählen neben den in der Abbildung 18 rot unterlegten Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen und der ältere Baumbestand. Im Bebauungsplan wird nachrichtlich auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage und ihre Gebäude hingewiesen. Die Denkmaleigenschaft der Gebäude 28 und 60 wurden überprüft. Es liegt kein Denkmalwert der beiden Gebäude vor. Auf der Teilfläche MTV-West sowie südlich der Stallungen befinden sich keine baulichen Anlagen als Kulturdenkmale.

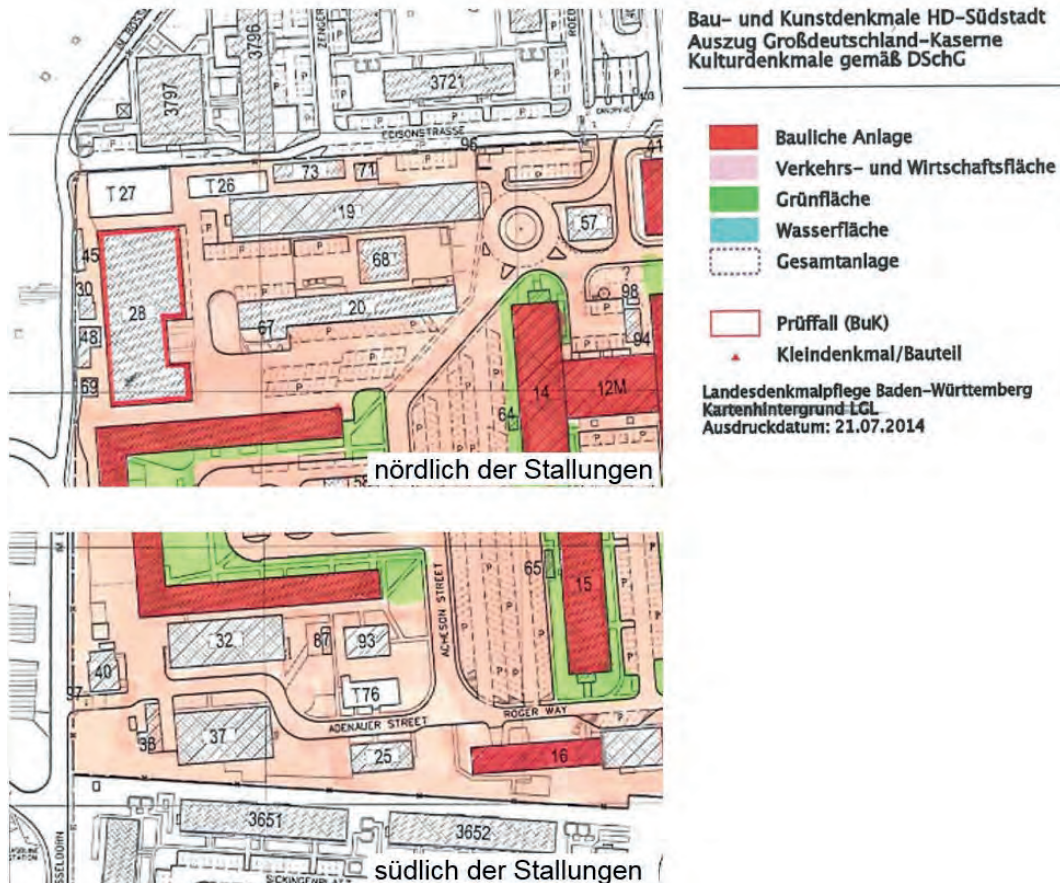


Abbildung 18: Kulturdenkmale Campbell Barracks

### Archäologisches Kulturdenkmal

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

Die Abteilung Archäologie und Denkmalschutz des Kurpfälzischen Museums weist darauf hin, dass dort, wo sich Baufenster auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstrecken, mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen ist. Vor Baubeginn ist eine archäologische Ausgrabung notwendig, bei der alle Befunde und Funde dokumentiert und geborgen werden. Die Kosten archäologischer

Ausgrabungen sind gemäß einer Handreichung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft aus dem Januar 2012 vom Bauherrn zu tragen. Zur Einhaltung der denkmalrechtlich-schutzrechtlichen Auflagen ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauträger und Denkmalschutzbehörde notwendig. Die Durchführung einer archäologischen Flächen-grabung bedarf einer mehrmonatigen Vorlaufzeit.

### **16.6.3 Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg**

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

### **16.6.4 Planungshinweise und -ziele aus informellen Planungen der Stadt Heidelberg**

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

## **16.7 Städtische Fachplanungen und Gutachten**

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

### **16.7.1 Lärmaktionsplan Heidelberg**

Die Römerstraße (circa 120 m östlich von MTV Süd und 200 m östlich von MTV West) stellt einen Aktionsbereich der Lärminderungsplanung der Stadt Heidelberg dar. Maßnahmen in Form von Geschwindigkeitsbeschränkungen wurden vorgesehen. Als Aktionsbereiche sind jedoch nur Straßenabschnitte oberhalb und unterhalb des Plangebietes dargestellt. In der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes von 2013 ist vermerkt, dass Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Überplanung der Konversionsflächen in der Südstadt zu ergreifen sind.

### **16.7.2 Energiekonzeption Stadt Heidelberg 2010**

Vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg wurde am 20.05.2010 die Energiekonzeption 2010 beschlossen. Die Bestimmungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe auch Kap. 2.8.3).

### **16.7.3 Energiekonzept Konversion 2016**

Am 23.06.2016 wurden Energie-Konzeption-Konversionsflächen beschlossen.

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

#### **Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:**

- Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme. Das Plangebiet gehört zum Anschlussbereich der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015, Heidelberger Stadtblatt vom 23.12.2015). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.
- Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.
- Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg abzustimmen.
- Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.
- Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.
- Die Dachflächen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (wie Stadtwerken, Energiegenossenschaften) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.
- Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.

### **16.7.4 Masterplan 100 % Klimaschutz**

Der vom Gemeinderat im Frühjahr 2014 beschlossene Masterplan stellt konzeptionell die Grundlage der Planungen für die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd mit der Fläche südlich der Stallungen dar. Der Masterplan definiert die Zielaussagen der zukünftigen Entwicklung der gesamten Konversionsfläche Südstadt. Mit diesem wird das



Nutzungskonzept fortgeschrieben. Der Masterplan beinhaltet Pläne, die Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie Denkmalschutz, Nutzungsverteilung, Erschließung, Freiraum sowie Stadtidentität und Gestaltung enthalten:

**Regel 1: Bei Komplett-sanierungen ist der EnerPHit-Standard des Passivhausinstituts<sup>1</sup> oder der Effizienzhaus 55-Standard einzuhalten.**

Einzelne Modellprojekte können von diesem Standard auf Antrag abweichen.

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

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

Einzelne Modellprojekte können von diesem Standard auf Antrag abweichen.

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

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

**Regel 4: Wärmeversorgung optimieren**

Als weitere Wärmeversorgungssysteme sollen vorrangig die Fernwärmeversorgung und dezentrale Nahwärmenetze ausgebaut werden, die auf CO<sub>2</sub>-armen Energieträgern basieren. Durch die Ausbaumaßnahmen der Stadtwerke (siehe Maßnahmen zum Ausbau der KWK und CO<sub>2</sub>-ärmere Bereitstellung der Fernwärme) wird der Anteil erneuerbarer Energieträger an der Fernwärme dynamisch erhöht werden.

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

**Regel 5: Dachflächen ausnutzen**

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

**Regel 6: Suffizienz fördern**

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

---

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

## **Regel 7: Verkehrskonzept optimieren**

Autofreies Quartier.

Der Masterplan sieht vor, dass die Flächen im Teilbereich MTV-Süd mit Ausnahme der Erweiterungsfläche der Polizei in den Campbell Barracks einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Dieses gilt auch für die an den bestehenden Erschließungsstraßen liegenden Flächen in MTV-West. Das Gebäude des Kindergartens auf der Fläche MTV-West ist weiterhin für die Aufnahme einer Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen. Diese Nutzung steht jedoch unter dem Vorbehalt der baulichen Eignung und der wirtschaftlichen Rentabilität. Diese sind nicht gegeben. Die Fläche wird dem Wohnungsbau zugeführt und ist der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts zugeordnet. In der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung waren jeweils eine Kindertagesstätte in den beiden Teilbereichen mit einzuplanen. Die erneut überplante Fläche südlich der Stallungen ist im Masterplan als Wirtschaftsfläche ohne Wohnanteil gekennzeichnet. Sie wird weiterhin im Bebauungsplanvorentwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Entwicklungsachse aus dem EUROPAN12-Wettbewerb wurde in den Masterplan übernommen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsachse, die den Sickingenplatz / MTV-Süd mit MTV-West verbindet, soll straßenbegleitendes Grün erhalten und Freiräume miteinander vernetzen.

### **„Klimaschutzaktionsplan“**

Der Masterplan 100 % Klimaschutz wurde zwischenzeitlich durch den im November 2019 beschlossenen **„30-Punkte-Aktionsplan für mehr Klimaschutz“** konkretisiert. Im Handlungsfeld „Stadtentwicklung und Bauleitplanung“ wird unter Punkt 16 aufgeführt: Alle Entwicklungskonzepte (...) stehen zukünftig unter dem Fokus Klimaschutz, Klimaanpassung und Erhalt der Biodiversität.“ Die dezentrale Solarenergienutzung im Zuge von Gebietsentwicklungen sind ein zentraler Baustein zur Erreichung des unter Punkt 4 erklärten Ziels bis zum Jahr 2025 eine zusätzlich installierte Leistung an Photovoltaik im Umfang von 25 Megawatt zu erreichen.“

### **16.7.5 Stadtklimagutachten Heidelberg 2015**

Das aus dem Jahr 1995 stammende Klimagutachten der Stadt Heidelberg wurde 2015 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, ÖKOPLANA) fortgeschrieben.

Die heterogene Relief- und Flächennutzungsstruktur im Stadtgebiet von Heidelberg führt zu kleinräumig stark variierenden stadtklimatischen Verhältnissen. Die bioklimatisch / lufthygienische Situation der Stadt Heidelberg wird wesentlich durch regionale und lokale Luftzirkulationen wie beispielsweise Hang- und Talwinde, durch flurwindartige Luftaustauschbewegungen zwischen Freiräumen und Bebauung mitbestimmt. Zu den übergeordneten Luftaustauschbereichen gehört der in der Südstadt gelegene Bergfriedhof. Die Kaltluft kann weiter über die Kleingartenanlagen des „Kirchheimer

Lochs“ in westliche Richtung ausströmen. Wie die anderen übergeordneten Luftaustauschbereiche ist ein Erhalt dieser bioklimatischen Strukturen anzustreben.

Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd gehören zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Sie liegen außerhalb von Wirkungsbereichen der lokal entstehenden Strömungssysteme. Die bebauten Flächen MTV-West und MTV-Süd werden als eine weniger günstige bioklimatische Situation beschrieben. Die Frischluft aus den östlichen Hangbereichen erreicht diesen Wirkungsraum nicht mehr. In den Planungshinweisen wird darauf verwiesen, dass die Grünfläche am ehemaligen Sickingenplatz von hoher bioklimatischer Bedeutung ist. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Nutzungsdensivierung. Empfohlen wird, den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.

### 16.8 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg

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

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

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

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

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

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

### **16.8.1 Artenschutzplan (2012)**

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

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

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

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

## **17 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

### **17.1 Beschreibung der Vorgehensweise/ des Untersuchungsrahmens**

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

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

### **17.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

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

#### **Baubedingte Wirkungen**

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

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

#### **Anlagenbedingte Wirkungen**

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

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Nutzungsumwandlung (Abriss von Gebäuden, Neuversiegelung von Flächen, Entsiegelung, Verlust von Grünstrukturen);

- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen;
- Veränderung Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss, veränderte Sickerwasserführung).

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

### **Betriebsbedingte Wirkungen**

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

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

## **18 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

### **18.1 Schutzgut Boden**

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

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

#### Vorbelastung:

Die natürlichen Bodenstrukturen wurden im Plangebiet durch die Bebauung und Ab- und Aufschüttungen in den bebauten Bereichen verändert. Hierzu zählen auch die zahlreichen versiegelten Hof-, Erschließungs- und Stellplatzflächen.

#### Altlasten / Auffüllungen

Eine Kiesgrube auf der Fläche des Sickingenplatzes wurde nach dem Kriegsende verfüllt und später mit einem Kindergarten der US-Armee bebaut. Die Fläche liegt zu Teilen im östlichen Bereich des Teil-Plangebietes MTV-Süd. Sie wurde vertiefend untersucht, um

die Untergrundverhältnisse baugelologisch und gründungstechnisch zu untersuchen und abfallrechtliche Kenntnisse für die Entsorgung von möglichen anfallenden Bodenaushub zu bekommen (Hagelauer und Scheuerer, Geo- und abfalltechnisches Gutachten, HSG15.01002.0 – 2015).

Grubenverfüllungen weisen aufgrund uneinheitlicher Zusammensetzung unterschiedliche Trag- und Verformungsfähigkeiten der Schichten auf, die zwischen gering bis gut tragfähig schwanken können. Zur Planung und Bauausführung macht das Gutachten Aussagen zu Abdichtung der Untergeschosse, zur Baugrube und zum Verbau, zum Verfüllen von Arbeitsräumen und gibt weitere geotechnische und baubetriebliche Hinweise. Die verfüllte Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster und der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

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

Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dieses gilt für alle Auffüllungen einschließlich der ehemaligen Kiesgrube.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche der Campbell Barracks und hiermit der südliche Bereich des Teilbereiches MTV-West sowie die Fläche südlich der Stallungen unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster geführt.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar. Diese betrifft auch die verfüllte Kiesgrube.

Der Bundesrat hat am 6. November 2020 die Neufassung der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung beschlossen. Auch der Deutsche Bundestag hat der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung am 10. Juni 2021 zugestimmt. Vorausschauend sollten daher die in der Mantelverordnung dargestellten novellierten Prüfwerte für polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vertreten durch Benzo(a)pyren berücksichtigt werden.

#### Bewertung:

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

- Standort für natürliche Vegetation;
- Standort für Kulturpflanzen;
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf;
- Filter und Puffer für Schadstoffe;
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde.<sup>2</sup>

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

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

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

Bei beiden Teilbereichen des B-Plans handelt es sich ausschließlich um anthropogen veränderte Flächen. Auch die Freifläche im Bereich der Wohngebäude am Sickingenplatz / MTV-Süd wurde überformt. Eine Aufwertung der Bodenwertigkeit durch die Planung ist daher nur in geringem Umfang möglich.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung des LUBW ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Wert von **39.332 Ökopunkten** für den Bestand MTV-West und von **202.496 Ökopunkten** für den Bestand MTV-Süd (siehe Bilanz in der Anlage zum Umweltbericht).

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

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

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



## 18.2 Schutzgut Wasser

### 18.2.1 Oberflächengewässer / Fließgewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Die beiden Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd liegen außerhalb von hochwassergefährdeten Flächen.

Für die Teilflächen MTV-West und MTV-Süd wurde das Regenwasserbewirtschaftungskonzept aktualisiert. Dieses bildete die Grundlage für Festsetzungen und Flächendispositionen im Bauleitverfahren sowie für die weitere Erschließungsplanung und für eine Minimierung der hydrologischen Auswirkungen. Die Wiedereingliederung der Niederschlagsabflüsse soll dabei möglichst naturnah erfolgen. Wesentliche Vorgaben sind dabei (Umweltplanung Bullermann Schneble 2019):

- Reduktion von Oberflächenbefestigungen auf das erforderliche Mindestmaß;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen;
- Regenwassernutzung;
- Verdunstung von anfallenden Regenwassermengen (Dachbegrünung);
- Regenwasserversickerung (Mulden, Rigolen);
- Vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers.

Die Vorgaben werden bei Planung, Festsetzung und Umsetzung berücksichtigt.

#### Abwasser

Aussagen zum Entwässerungssystem und zur Kanalnetzberechnung befinden sich in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes im Kapitel 5.5.4.

Im Zuge der Konversion wird eine Reduzierung der abflusswirksamen Flächen unter anderem durch Retentions Gründächer erwartet, was zu einer Erhöhung der Entwässerungssicherheit führen kann.

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

Für die Konversionsfläche Südstadt wurde ein Regenwasserkonzept von Umweltplanung Bullermann Schneble (2019) erarbeitet. Es soll die Realisierbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von aktuellen technischen und administrativen Randbedingungen nachweisen. Alternativ zu der herkömmlichen Regenwasserableitung und -behandlung sollen in diesem Konzept vorrangig die Möglichkeiten zur Nutzung, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet aufgezeigt werden. Die Auswahl geeigneter Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Versickerung von Regenwasser basiert auf der Analyse und Auswertung der durchgeführten Versickerungsversuche und Bodenuntersuchungen sowie der sonstigen örtlichen Verhältnisse. Es werden Bewirtschaftungselemente beschrieben, deren Einsatzmöglichkeiten unter den spezifischen Randbedingungen dargestellt und überschlägig die hierfür benötigten Flächen abgeschätzt.

### **18.2.2 Grundwasser**

Der Hauptgrundwasserleiter im Einzugsgebiet wird durch die Quartären-Schichten des Neckarschwemmkegels gebildet. Es liegt ein Porengrundwasserleiter vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch den bestehenden Versiegelungsgrad bereits gemindert. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau. Das Grundwasser wird gemäß Bodengutachten erst in einer Tiefe von mind. 10 Metern unterhalb der Geländeoberkante erwartet.

Im Bereich der verfüllten Kiesgrube befindet sich in der Verkehrsfläche eine Grundwassermessstelle. Diese Messstelle ist zu erhalten. Sollte die Messstelle im Zuge von Baumaßnahmen wegfallen, so ist für diese in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ein Ersatz zu schaffen. Der bei Maßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

#### Vorbelastung:

Die vorhandenen versiegelten Flächen stellen im Plangebiet eine Vorbelastung dar.

#### Bewertung:

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

### **18.3 Schutzgut Klima / Luft**

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

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

Die heterogene Relief- und Flächennutzungsstruktur im Stadtgebiet von Heidelberg führt zu kleinräumig stark variierenden stadtklimatischen Verhältnissen. Die bioklimatisch / lufthygienische Situation der Stadt Heidelberg wird wesentlich durch regionale und lokale Luftzirkulationen wie beispielsweise Hang- und Talwinde, durch flurwindartige Luftaustauschbewegungen zwischen Freiräumen und Bebauung mitbestimmt. Zu den übergeordneten Luftaustauschbereichen gehört der in der Südstadt gelegene Bergfriedhof. Die Kaltluft kann weiter über die Kleingartenanlagen des „Kirchheimer Lochs“ in westliche Richtung ausströmen. Wie die anderen übergeordneten Luftaustauschbereiche ist ein Erhalt dieser bioklimatischen Strukturen anzustreben (Geo-NET 2015).

Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Süd gehören zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Sie liegen außerhalb von Wirkungsbereichen der lokal entstehenden Strömungssysteme.

### **Luftschadstoffimmissionen**

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

#### Vorbelastung:

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

#### Bewertung:

Im Gutachten von Geo-NET (2015) wird die bioklimatische Situation der bebauten Flächen MTV-West und MTV-Süd als weniger günstig beurteilt. Die Frischluft aus den östlichen Hangbereichen erreicht diesen Wirkungsraum nicht mehr. In den Planungshinweisen wird darauf hingewiesen, dass die Grünfläche am Sickingenplatz / MTV-Süd von hoher bioklimatischer Bedeutung ist. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.

## **18.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **18.4.1 Biotop- und Nutzungstypen**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2013 im Rahmen mehrerer Begehungen eine flächendeckende Kartierung durch das Büro EILING durchgeführt. Die Abgrenzung der Lebensräume und Vegetationseinheiten erfolgte nach dem Biotoptypenschlüssel der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (LUBW 2010).

Der Teilbereich MTV-West besteht überwiegend aus Gebäuden einer Schule, eines Kindergartens und einem Bürogebäude (60.10). Daran schließen sich gepflasterte (60.22) und wassergebundene (Kies oder Schotter) (60.23) Hof- und Wegflächen an. In Richtung Nordwesten nimmt der Grünanteil in Form von Zierrasen (33.80) mit einzelnen Bäumen zu.

Der Teilbereich MTV-Süd verfügt dagegen über einen höheren Grünanteil durch Zierrasen (33.80) und Einzelbäumen. Direkt vor den Gebäuden (60.10) sind durchwachsene Zierrabatte (60.51) und Hecken (44.22) vorhanden. Diese nehmen den mittleren Bereich von MTV-Süd ein. Im Osten liegt ein Kindergarten (60.10) mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen (Weg / Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23) sowie gepflasterten Straßen und Plätzen (60.22)). Im Norden befinden sich Verwaltungs- und Lagergebäude (60.10) mit einem hohen Anteil an vollversiegelten Flächen (60.21).

### **Baumbestand:**

Insgesamt wurden durch das Büro EILING in vier Teilerfassungen 772 Bäume nach der Methode VTA beziehungsweise ergänzenden Vorgaben des Landschafts- und Forstamtes der Stadt Heidelberg in der Südstadt erfasst. Die Ergebnisse wurden über das Vermessungsamt der Stadt in das städtische Baumkataster GTIS/Baumkataster importiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen insgesamt 98 Bäume, im Teilbereich MTV-West sind es 14 und im MTV-Süd 84 Bestandsbäume.

Im Rahmen der Sanierung und Neuordnung der Infrastruktur und der Bauflächen müssen Bäume gefällt werden. Im Bereich MTV-Süd sollen gemäß B-Plan 5 Bäume erhalten bleiben. Im Bereich MTV-West ist ein Erhalt der Bestandsbäume nicht möglich.

Es erfolgt weitestgehend ein Ausgleich durch Neupflanzungen von Bäumen im Gebiet. Darüber hinaus werden im Teilbereich Campbell Barracks umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen, welche nicht in den Festsetzungen und der Eingriffsbilanz berücksichtigt wurden (vgl. Kap. 6.4).

Werden für die zukünftige Gestaltung Bäume gerodet, erfolgt der Ausgleich über die städtische Baumschutzsatzung.

### Vorbelastung:

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

### Bewertung:

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

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. Vor allem im Teilbereich MTV-Süd herrschen abwechslungsreiche Nutzrasenflächen unterschiedlicher Ausprägung, Rabatte, Baum- und Gehölzbestände vor. Die übrigen Flächen sind überwiegend mit Gebäuden, Nebenflächen und Verkehrsflächen bebaut und versiegelt.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung des LUBW ergibt sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein Wert von **34.004 Ökopunkten** für den Bestand MTV-West und von **137.588 Ökopunkten** für den Bestand MTV-Süd (siehe Bilanz in der Anlage zum Umweltbericht).

#### 18.4.2 Fauna

Um Informationen zum vorkommenden Artenspektrum zu erhalten, wurden im Rahmen von Voruntersuchungen auch Geländebegehungen zur Erfassung von Vögeln durchgeführt (EILING 2013). Weitere Erfassungen zu Vogelarten, Reptilien und Heuschrecken erfolgten im Jahr 2014 (BIOPLAN 2014). Die Ergebnisse der avifaunistischen Untersuchungen aus dem Jahr 2014 wurden für die Campbell Barracks durch drei Geländebegehungen im Zeitraum April bis Juni 2017 verifiziert beziehungsweise ergänzt. In den Übergangsbereichen erfolgten auch Artennachweise für die hier betrachteten Teilbereiche. Der Schwerpunkt dieser Untersuchung lag auf der Erfassung von Gebäudebrütern und Reptilien. Die Datenerhebungen zur Artengruppe Fledermäuse aus dem Jahr 2014 (HEINZ 2014) wurden im Jahr 2017 ergänzt beziehungsweise erneuert (HEINZ 2017).

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

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

Streng geschützte Arten (EILING 2013, HEINZ 2014, HEINZ 2017, **L.A.U.B. 2017<sup>4</sup>**):

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Rote Liste BW</b>	<b>Rote Liste D</b>
<b>Reptilien</b>			
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V	V
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	2	V
<b>Vögel</b>			

<sup>4</sup> rot hervorgehobene Eintragungen zeigen zusätzliche Arten der Erfassung in 2017 (L.A.U.B. 2017)

<i>Picus viridis</i> ****	Grünspecht	-	-
<i>Accipiter nisus</i> *	Sperber	-	-
<i>Buteo buteo</i> *	Mäusebussard	-	-
<i>Falco subbuteo</i> *	Baumfalke	V	3
<i>Falco tinnuculus</i> *	Turmfalke	V	-
<b>Fledermäuse</b>			
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3	-
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	2	-
<i>Nyctalus leiseri</i>	Kleiner Abendsegler	2	-
<i>Nyctalus spec.</i>	Abendsegler	3	V

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

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

Besonders geschützte Arten (EILING 2013, BIOPLAN 2014<sup>5</sup>, L.A.U.B. 2017<sup>6</sup>)

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Rote Liste BW</b>	<b>Rote Liste D</b>
<b>Heuschrecken</b>			
<i>Oedipoda caerulea</i> scens	Blaügelige Ödlandschrecke	3	V
<b>Vögel</b>			
<i>Turdus merula</i> ****	Amsel	-	-
<i>Motacilla alba</i> **	Bachstelze	-	-
<i>Parus caeruleus</i> ****	Blaumeise	-	-
<i>Fringilla coelebs</i> ****	Buchfink	-	-
<i>Dendrocopos major</i> ****	Buntspecht	-	-
<i>Corvus monedula</i> **	Dohle	-	-
<i>Pica pica</i> ****	Elster	-	-
<i>Garrulus glandarius</i> ****	Eichelhäher	-	-
<i>Carduelis spinus</i> ****	Erlenzeisig	-	-
<i>Phylloscopus trochilus</i> *	Fitis	3	-
<i>Passer montanus</i> **	Feldsperling	V	V
<i>Chloris chloris</i> **	Grünfink	-	-
<i>Certhia brachydactyla</i> ****	Gartenbaumläufer	-	-
<i>Serinus serinus</i> **	Girlitz	-	-
<i>Muscicapa striata</i> ****	Grauschnäpper	V	V
<i>Passer domesticus</i> ****	Hausperling	V	V
<i>Phoenicurus ochruros</i> ****	Hausrotschwanz	-	-
<i>Psittacula krameri</i> ****	Halsbandsittich	-	-
<i>Coccothraustes coccothraustes</i> ****	Kernbeißer	-	-
<i>Parus major</i> **	Kohlmeise	-	-
<i>Sitta europaea</i> *	Kleiber	-	-
<i>Sylvia curruca</i> ****	Klappergrasmücke	V	-
<i>Delichon urbicum</i> *	Mehlschwalbe	V	V
<i>Sylvia atricapilla</i> ****	Mönchsgrasmücke	-	-
<i>Apus apus</i> ****	Mauersegler	V	-

<sup>5</sup> grün hervorgehobene Eintragungen zeigen Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2014 (BIOPLAN)

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

<i>Buteo buteo</i> *	Mäusebussard	-	-
<i>Sturnus vulgaris</i> ****	Star	-	3
<i>Aegithalos caudatus</i> ****	Schwanzmeise	-	-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	-	-
<i>Corvus c. corone</i> ****	Rabenkrähe	-	-
<i>Columba palumbus</i> **	Ringeltaube	-	-
<i>Erithacus rubecula</i> ****	Rotkehlchen	-	-
<i>Falco tinnuculus</i>	Turmfalke	V	-
<i>Troglodytes troglodytes</i> ****	Zaunkönig	-	-
<i>Phylloscopus collybita</i> ****	Zilpzalp	-	-

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

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

## Vögel

Streng geschützte Brutvögel konnten im Bereich des B-Plans nicht festgestellt werden. Die Greifvögel (Mäusebussard, Sperber, Baumfalke) werden als Nahrungsgäste eingestuft (BIOPLAN 2014).

Besonderes Augenmerk wurde bei der Erfassung auf Gebäudebrüter gelegt. Schwerpunkte lagen hier bei Mauersegler, Halsbandsittich, Haussperling, Star, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Straßentaube und Turmfalke.

Zahlenmäßig bedeutsame Mauerseglerbruten konnten am Sickingenplatz / MTV-Süd festgestellt werden. Aber auch am Bürogebäude östlich des Kindergartens im Bereich MTV-West konnte der Mauersegler als Brutvogel nachgewiesen werden.

Östlich des B-Plans MTV-West wurde der Turmfalke als Brutvogel nachgewiesen. Im Jahr 2017 wurde der Turmfalke nur als Nahrungsgast im Gebiet eingestuft. Eine Brut konnte nicht festgestellt werden.

Außerdem wurden im Bereich MTV-Süd Brutplätze von Halsbandsittich und Haussperling nachgewiesen. Dies konnte 2017 bestätigt werden. Am Kindergarten in MTV-West wurde ein Bruthabitat des Hausrotschwanzes nachgewiesen. So auch 2017 am gegenüberliegenden Bürogebäude.

Der nach Rote Liste „gefährdete“ Fitis wurde im Gebiet als Nahrungsgast nachgewiesen (BIOPLAN 2014).

Bei den übrigen Vogelarten handelt es sich um typische und verbreitete Bewohner städtischer Gärten und Parkanlagen. An den Wohngebäuden am Sickingenplatz / MTV-Süd wurden potenzielle Brutnischen festgestellt. Wie die Erfassungen 2014 belegen, nutzen besonders die Gebäudebrüter kleine Spalten und Nischen der Gebäude, z.T. werden aber auch regelrechte Höhlen in das Isolationsmaterial gebrochen (Halsbandsittich).

Im Rahmen der Fledermauskontrollen konnte HEINZ (2017) an sechs Gebäuden (Gebäude 3, 16, 18, 31, 38 und 40) Brutplätze und Schlafplätze von Vögeln feststellen (Nistmaterial und Kotspuren). Davon befinden sich Nr. 38 und 40 im Geltungsbereich.

Beim Abriss oder der Sanierung von Gebäuden können artenschutzrechtliche Verbote (Tötung, Störung und Zerstörung von Brutstätten) berührt werden.

Da die Schutzvorschriften des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG unabhängig von einem Bebauungsplan gelten, sind diesbezüglich 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, Haussperlinge, Hausrotschwanz) hingewiesen.

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

#### **Fledermäuse**

Durch einen Fachgutachter (HEINZ 2017) wurde der gesamte Gebäudebestand auf Fledermausquartiere untersucht (zum Beispiel Fassadenverkleidungen, Spalten hinter Flachdachblenden, Spalten am Giebel- oder Dachrand, Rollladenkästen, Hohlräume im Zwischendach) (siehe Abbildung 19). Dazu wurden alle Gebäude von außen kontrolliert und alle Quartiermöglichkeiten systematisch erfasst. Die Kontrolle erfolgte mit Hilfe eines Fernglases und eines starken Handscheinwerfers. Auch die Dachstühle wurden alle auf ihre Eignung als Fledermausquartier überprüft (Einflugmöglichkeiten, Vorhandensein geeigneter Hangplätze, Lichtsituation usw.) und auf mögliche Fledermausvorkommen untersucht. Dazu wurden die Dachböden gründlich nach Kotspuren abgesucht.

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

An dem Gebäude 3796 gibt es außen gut geeignete potenzielle Hangplätze für Fledermäuse (Einbausteine in der Fassade, unvergitterte Lüftungslöcher, Hohlräume hinter Verblendungen, Spalten hinter Schindeln und Firstziegeln, zwischen Traufkasten und Mauerwerk, Abrissfuge, Mauerlöcher, zwischen Dachrand und Dachrinne). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die potenziellen Spaltenquartiere zumindest zeitweise von Fledermäusen genutzt werden.

Daher wurde im Juli/August 2017 eine erneute Nachkontrolle des genannten Gebäudes durchgeführt. Es wurden dabei keine Hinweise auf Fledermausvorkommen festgestellt.



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

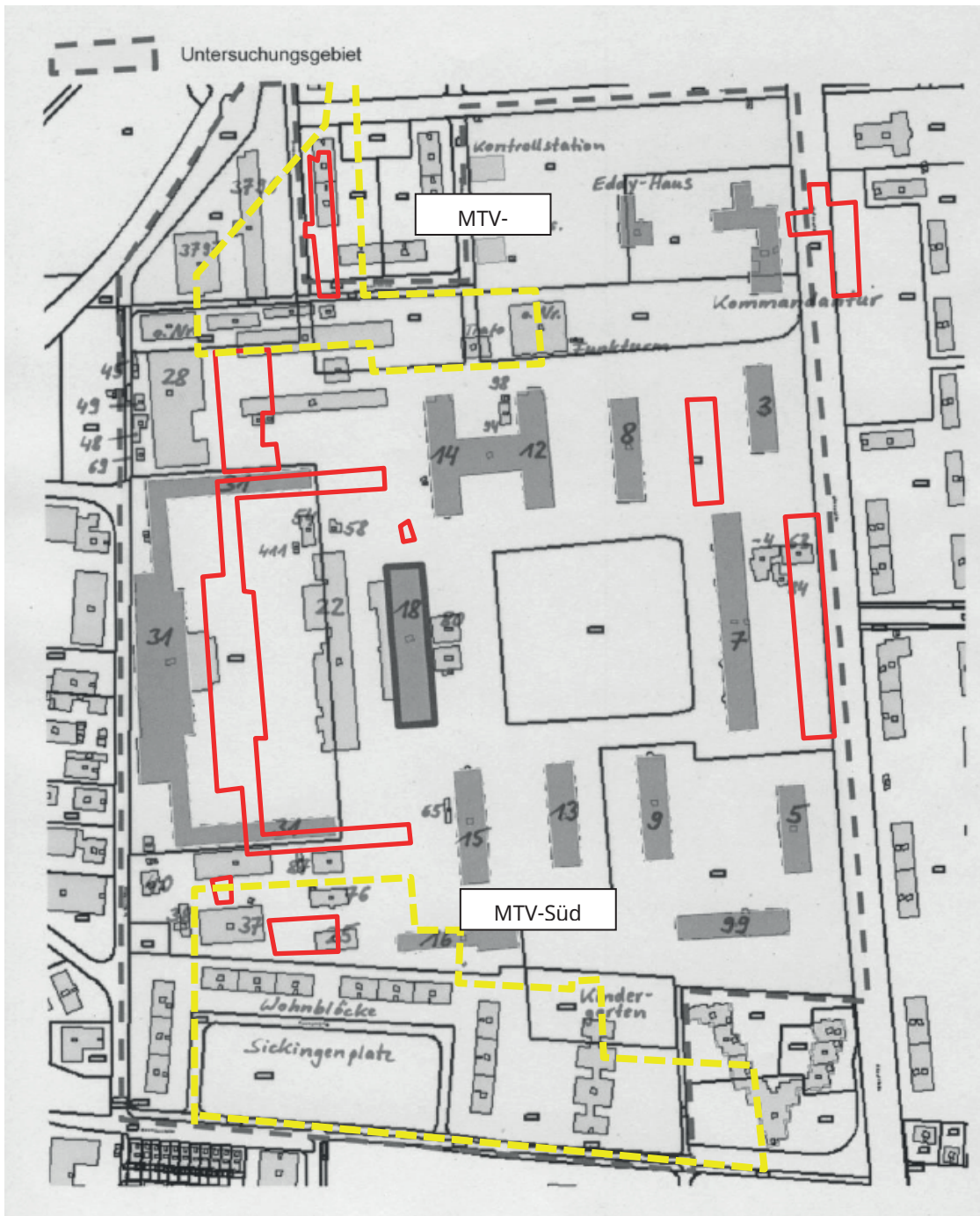


Abbildung 19: Gebäude mit grundsätzlicher Eignung als Fledermausquartier (HEINZ 2017)

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

Bei den 2014 durchgeführten Untersuchungen konnten ebenfalls keine Fledermausquartiere oder Wochenstuben festgestellt werden. Aufgrund der hohen Anzahl an jagenden Zwergfledermäusen ist von einer Wochenstube in der näheren Umgebung des Plangebietes auszugehen (HEINZ 2014). Die Untersuchungen ergaben zudem, dass insbesondere der breite Grüngürtel entlang der Rheinstraße eine wichtige Grünschneise und Ost-West-Verbindungsline ist (Park der Kommandantenvilla – Grünflächen und Baumbestände nördlich und südlich der Rheinstraße – Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze). Hier konnte eine größere Zahl von Transferflügen beobachtet werden (durchfliegende, nicht jagende Tiere). Der Bereich dient nicht nur als Jagdgebiet, sondern auch als Flugstraße ins „Kirchheimer Loch“. Die Baumbestände sind in diesem Grüngürtel damit nicht nur wichtige Elemente und „Nahrungslieferanten“ innerhalb des Jagdgebietes, sondern auch Leitlinien, die den Fledermäusen bei ihren Transferflügen zwischen Quartier und Jagdgebiet zur Orientierung dienen. Bei den fünf nächtlichen Begehungen konnten drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Fast alle Nachweise stammen von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), von der jeweils eine größere Zahl ausdauernd im Gebiet jagte. Die Zwergfledermaus gehört zu den häufigsten Fledermausarten und ist landesweit verbreitet. 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“).

Beeinträchtigungen von Artenvorkommen im Gebiet lassen sich durch die Kontrolle von Gebäuden im Vorfeld von Abriss- und Baumaßnahmen und die Beschränkung von Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Frostperiode vermeiden.

### **Heuschrecken**

Im August 2014 wurden drei Begehungen des Konversionsgebietes durchgeführt (BI-OPLAN 2014).

Im gesamten Gebiet wurden 9 Arten nachgewiesen. Für den Naturraum ist dies ein stark eingeschränktes Artenspektrum, welches auf eine geringe Vielfalt der Standorte und Lebensraumbildungen sowie eine erst in jüngster Vergangenheit erfolgte Besiedlung hinweist.

In beiden Teilgebieten konnte nur eine Art mit landesweitem Roten Liste-Status festgestellt werden. Dabei handelt es sich um die besonders geschützte Blauflügelige Ödland-schrecke (*Oedipoda caerulea*), diese gilt deutschlandweit als gefährdet (Kategorie 3) (siehe Abbildung 20).

Insgesamt tritt die Ödlandschrecke nur in geringer Populationsdichte auf. Im Zuge der Umstrukturierung des Gebietes werden immer wieder für die Art geeignete Saumstrukturen entstehen beziehungsweise auch nach der Umsetzung des Vorhabens verbleiben.



Abbildung 20: Verbreitung der erfassten Heuschreckenarten mit Rote-Liste Status (BIOPLAN 2014)

## **Reptilien**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „MTV - West / MTV - Süd“ wurden während den Geländeerfassungen im Jahr 2014 durch das Büro BIOPLAN die europarechtlich streng geschützten Reptilienarten Zauneidechse und Mauereidechse nachgewiesen.

Im Teilbereich MTV-Süd konnten nur in Richtung Norden, im Randbereich des Bebauungsplans Mauereidechsen nachgewiesen werden (siehe Abbildung 21). Im Teilbereich MTV-West wurde sowohl die Mauer- als auch die Zauneidechse nachgewiesen. Die Nachweise verteilen sich vereinzelt auf den gesamten Geltungsbereich. Es ist anzunehmen, dass es sich bei den Nachweisen im Norden um Einzeltiere einer größeren Population im Bereich des Gleiskörpers der Bahnanlagen handelt. Hier finden sich neben Überwinterungshabitaten auch ausreichend Versteckmöglichkeiten und Nahrungshabitate. Die vagabundierenden Einzeltiere suchen die befestigten Flächen im angrenzenden Plangebiet zur Thermoregulation auf. Essenzielle Lebensraumstrukturen der Population befinden sich nicht im Plangebiet.



Abbildung 21: Reptiliennachweise (Bioplan 2014, verändert)

Im Plangebiet konnten bisher keine weiteren planungsrelevanten Arten<sup>7</sup> nachgewiesen werden.

**Bewertung:**

Insgesamt zeichnen sich der Geltungsbereich des B-Plangebiets und die angrenzenden Kontaktlebensräume durch keine sehr vielfältigen Strukturen aus. Es dominieren Zier-  
rasen, Zierrabatte, Gehölzbestände, ältere Baumbestände und großflächig versiegelte  
Park- und Lagerflächen sowie große Gebäude.

Dies spiegelt sich auch in der Artengemeinschaft wider, welche überwiegend von unge-  
fährdeten Vogelarten des Siedlungsraumes geprägt wird.

Mit drei nachgewiesenen Arten ist das Fledermausvorkommen im Geltungsbereich des  
B-Plangebiets als relativ artenarm zu bewerten. Im Wesentlichen wird das Gebiet als

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

Jagdlebensraum und zum Transferflug zwischen zwei Gebieten genutzt. Potenzielle Quartiere wurden nur an einem Gebäude nachgewiesen. An den übrigen Gebäuden gibt es keine Quartiermöglichkeiten.

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

Bei den Reptilienvorkommen handelt es sich um keine größeren Populationen, sondern um Einzeltiere, vermutlich aus dem angrenzenden Gleiskörper der Bahnanlage.

#### **18.4.3 Sonstige Untersuchungen (FFH etc.)**

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

#### **18.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei dem bestehenden Gebäudebestand handelt es sich um eine ehemalige Kaserne mit Mannschafts-, Wirtschafts- und Technikgebäuden, die von den amerikanischen Streitkräften um weitere Gebäude ergänzt und überwiegend für Bürotätigkeiten umgestaltet wurden. Das Plangebiet ist nach außen optisch durch Mauern und Metallzäune abgeschirmt. Im Westen wird das Ortsbild durch die Gebäude der ehemaligen Stallungen und den großflächig versiegelten Zwischenflächen geprägt.

Das Teilgebiet MTV-Süd wird geprägt durch die u-förmig angeordneten Wohngebäude und die mittig davon befindliche Grünfläche mit Baumbestand. MTV-West ist dagegen großflächig versiegelt, lediglich in Richtung der Kleingartenanlagen im Norden nimmt der Gehölzanteil zu. Ansonsten prägen neben den Gebäuden die Park-, Hof- und Verkehrsflächen das Stadtebild.

#### Vorbelastung:

Eine Vorbelastung besteht durch den hohen Versiegelungsgrad.

#### Bewertung:

Das Gesamtensemble der ehemaligen Großdeutschlandkaserne ist trotz der baulichen Veränderungen der Nachnutzer noch zu erkennen und prägt die bauliche Struktur und das Erscheinungsbild im Gebiet. MTV-West ist durch die hohe Versiegelung und fehlende Durchgrünung von geringerer Wertigkeit. Die Flächen im MTV-Süd sind ebenfalls durch Bebauung anthropogen überprägt.

## **18.6 Schutzgut Mensch und Erholung**

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Wohn- und Mischgebieten. Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die verkehrliche Nutzung des Umfelds (u.a. Sickingenstraße, Römerstraße, Bahngleise) (siehe Kap. 7.1 der Begründung). Als ehemalige militärische Fläche mit entsprechenden Zutrittsbeschränkungen stand das Gebiet der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

### Vorbelastung:

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

### Bewertung:

Das Gebiet mit teilweise hohem Grünanteil und altem Baumbestand bietet ein hohes Potenzial zur Erschließung und Entwicklung von öffentlichen Freiräumen in der Südstadt.

Der Masterplan sieht vor, dass die Flächen am Sickingenplatz / MTV-Süd mit Ausnahme der Erweiterungsfläche der Polizei in den Campbell Barracks einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Dieses gilt auch für die an den bestehenden Erschließungsstraßen liegenden Flächen in MTV-West. Die erneut überplante Fläche südlich der Stallungen, im Masterplan als Wirtschaftsfläche ohne Wohnanteil gekennzeichnet, bleibt weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten. Demnach werden durch die Umsetzung des Vorhabens neue Wohnmöglichkeiten geschaffen und damit eine erhöhte Wohnqualität.

## **18.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **18.7.1 Denkmalschutz**

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

An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Hierzu zählen neben den in der Abbildung 18 rot unterlegten Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen und der ältere Baumbestand. Im Bebauungsplan wird nachrichtlich auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage und ihre Gebäude hingewiesen. Die Denkmaleigenschaft der Gebäude 28 und 60 wurden überprüft. Es liegt kein Denkmalwert der beiden Gebäude vor. Auf der Teilfläche MTV-West sowie südlich der Stallungen befinden sich keine baulichen Anlagen als Kulturdenkmale. Die von den amerikanischen Streitkräften bebauten Flächen am Sickingenplatz / MTV-Süd und im nördlichen Teil von MTV-West gehören nicht zum Gesamtensemble.

Vorbelastung:

Die amerikanischen Streitkräfte haben durch ihre Umnutzung bauliche Veränderungen am Gebäudebestand der ehemaligen Großdeutschlandkaserne vorgenommen.

Bewertung:

Aus kulturhistorischer Sicht sind nur die ehemaligen Flächen der Großdeutschlandkaserne von höherer Bedeutung.

**18.7.2 Öffentliche Grünflächen**

Seit der schrittweisen Umwandlung der Konversionsfläche Mark-Twain-Village (MTV) bekommt die Öffentlichkeit wieder Zugang zu den vormals militärisch genutzten Flächen. Begonnen hat es mit der Öffnung von MTV-Ost. Mittel- bis langfristig soll auch MTV-Nord geöffnet werden. Gleiches gilt für die hier vorliegenden Plangebiete MTV-West und MTV-Süd.

Vorbelastung:

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

Bewertung:

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

**18.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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



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

## 19 Alternativenprüfung

### 19.1 Status-Quo-Prognose (Nullvariante)

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

- **Mensch**

Die vorhandene Belastungssituation mit erhöhten Lärm- und Emissionswerten (u.a. Sickingenstraße, Römerstraße, Bahngleise) bleibt unverändert bestehen.

Zielvorstellung: Reduzierung der Emissionen

- **Tiere und Pflanzen**

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

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

- **Boden**

Die vorhandenen Bodenstrukturen bleiben bestehen.

Zielvorstellung: Reduzierung des Versiegelungsgrades. Reaktivierung der Bodenfunktionen.

- **Wasser**

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

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

- **Klima und Luft**

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

Zielvorstellung: Erhöhung des Grünanteils bei gleichzeitiger Reduzierung der Flächenbefestigungen.

- **Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

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

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

- **Wechselwirkungen**

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

- **Kultur- und Sachgüter**

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

Zielvorstellung: Erhalt und Instandsetzung der kulturhistorischen Objekte.

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

## 19.2 Alternativen

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

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

Die grundsätzliche Plankonzeption wurde in einem breiten Beteiligungs- und Abstimmungsprozess stetig weiterentwickelt und konkretisiert. Aus der Mehrfachbeauftragung wurden für die beiden Teilbereiche die besten Lösungsansätze gewählt, die nochmals überarbeitet wurden.

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

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

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

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

## **20 Beschreibung der Umweltauswirkung des Planungsvorhabens**

Bei Durchführung der Planung wird das Plangebiet – entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes – als Allgemeines Wohngebiet und zu einem kleinen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzt. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sind im Gesamten mittleren Ausmaß. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter halten sich in einem zu vertretenden Maß und werden über die vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Folgend werden die verursachten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

### **20.1.1 Auswirkung auf das Schutzgut Boden**

Durch den geplanten Bebauungsplan „MTV - West / MTV - Süd“ erfolgen anlagebedingt Eingriffe in den Boden im Rahmen der Neubauten, der Umlegung von Wegen, Park- und Hofflächen. Zwischen den Wohngebäuden am Sickingenplatz / MTV-Süd bleiben Grünflächen erhalten.

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

Während der Bauphase findet eine temporäre Beanspruchung von Boden statt. Bei fachgerechtem Umgang mit Boden während der Bauphase, mit Oberbodenabtrag, fachgerechter Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens

nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung) sind Veränderungen des Bodengefüges möglich, jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten, sodass auf eine detaillierte Bilanzierung der temporären Eingriffe verzichtet werden kann.

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

Die maximale Versiegelung durch Überbauung wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-6) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) durch eine GRZ von 0,4 bis 0,6 begrenzt.

Insgesamt bleibt die Flächenversiegelung im Teilgebiet MTV-West auf dem Bestandsniveau. Die Flächenversiegelung im Teilgebiet MTV-Süd erhöht sich von 1,9 ha auf 2,8 ha. Die Auswirkungen auf den Boden können durch die Wahl von wasserdurchlässigen Bodenbelägen reduziert werden. Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere werden gesondert erläutert und bilanziert.

#### **Eingriffsbilanzierung:**

Für die Planung wurde für das Schutzgut Boden ein Wert von **31.542,3 Ökopunkten** für MTV-West und von **79.204,8 Ökopunkten** für MTV-Süd ermittelt (siehe Bilanz in der Anlage zum Umweltbericht). Die Differenz gegenüber dem Bestandswert kann durch bodenverbessernde Maßnahmen im Plangebiet wie die Verwendung von extensiver Dachbegrünung und die Neupflanzung von Bäumen verringert werden. Es ist zu berücksichtigen, dass im gesamten Gebiet bedingt durch die Vornutzung anthropogen veränderte Böden betroffen sind. Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung ergibt sich für das Teilgebiet MTV-West eine Differenz von **- 7.789,3 Ökopunkten** für das Schutzgut Boden. Beim Teilgebiet MTV-Süd beträgt sich Differenz **- 123.291,4 Ökopunkten** gegenüber dem Bestandswert. Das Defizit wird durch schutzgutübergreifende Maßnahmen ausgeglichen.

#### **Anrechenbare schutzgutübergreifende Maßnahmen**

Gemäß den Festsetzungen und Bewertungen für das B-Plangebiet „MTV - Süd / MTV - West“ ergibt sich im jeweiligen Teilgebiet eine negative Bilanz beim Schutzgut Boden. Unter Berücksichtigung des Überschusses aus dem Plangebiet „Campbell Baracks“ und den Baumpflanzungen und Dachbegrünungen in den Teilgebieten verbleibt ein schutzgutübergreifendes Defizit. Daher wurden zusätzliche Baumpflanzungen im Gebiet Campbell Baracks als externe Ausgleichsmaßnahme herangezogen, um das Defizit auszugleichen. Diese wurden im damaligen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Campbell Baracks“ nicht in der Bilanz berücksichtigt.

Nachfolgende Tabelle stellt die bilanzierten Ökopunkte für die Schutzgüter Boden und Biotope zusammenfassend gegenüber:

<b>Gegenüberstellung von Defiziten und Maßnahmen im Gebiet „MTV - Süd / MTV - West“</b>	<b>Ökopunkte Biotope</b>	<b>Ökopunkte Boden</b>
Bilanz in Ökopunkten MTV-West je Schutzgut (Planung minus Bestand)	- 7854,1	- 7.789,3
Bilanz in Ökopunkten MTV-Süd je Schutzgut (Planung minus Bestand)	- 55.000	- 123.291,3
<b>Maßnahmen Umweltbelang Boden</b>		
Extensive Dachbegrünung MTV-West	+ 7.450	+ 7.450
Extensive Dachbegrünung MTV-Süd	+ 18.842	+ 18.842
<b>Maßnahmen Umweltbelang Biotope</b>		
Neupflanzung von Bäumen MTV-West	+ 27.450	-
Neupflanzung von Bäumen MTV-Süd	+ 32.400	-
Fassadenbegrünung MTV-West	+ 1.350	-
Fassadenbegrünung MTV-Süd	+ 5.400	-
<b>Externe Maßnahmen im Gesamtgebiet MTV</b>		
Baumpflanzungen Paradeplatz „Campbell Baracks“ <sup>8</sup>	+ 27.625	-
Baumpflanzungen Bürgerpark „Campbell Baracks“ <sup>9</sup>	+ 47.175	-
<b>Bilanz je Schutzgut</b>	+ 104.837,9	- 104.788,6
<b>Gesamtbilanz (schutzgutübergreifend)</b>	+ 49,3	
Überschuss aus Bebauungsplan „Campbell Baracks“	+ 38.570	
<b>Gesamtbilanz (schutzgutübergreifend)</b>	+ 38.619,3 (Stand Dezember 2020)	

## 20.2 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

Durch die entstehende Flächenversiegelung werden die Regenwasserversickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsraum reduziert. Aufgrund der Begrenzung der Versiegelung durch die festgesetzten GRZ wird auch weiterhin ausreichend Niederschlagswasser vor Ort versickern können. Neben den Flächenversiegelungen wirken sich auch Bodenverdichtungen im Bereich der Stellplatz- und Fahrbahnflächen negativ auf die Infiltrationsfähigkeit aus.

Zur Konversionsfläche Südstadt wurde ein Regenwasserentwässerungskonzept erstellt, das unterschiedliche Vorschläge zu Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen macht. Das Konzept wurde um die Flächen MTV-West und MTV-Süd ergänzt.

<sup>8</sup> Auf dem Paradeplatz werden 65 Einzelbäume STU 18-20 neu angepflanzt. Diese sind nicht in der Bilanz für den B-Plan Campbell Baracks enthalten und können daher für den vorliegenden B-Plan angerechnet werden.

<sup>9</sup> Im Bürgerpark werden 111 Einzelbäume STU 18-20 neu angepflanzt. Diese sind nicht in der Bilanz für den B-Plan Campbell Baracks enthalten und können daher für den vorliegenden B-Plan angerechnet werden.

Die privaten Grünflächen in MTV-West und MTV-Süd sind zugleich als Regenversickerungsflächen festgesetzt. Das zu den beiden Teilflächen erstellte Regenwasserkonzept weist grundsätzlich mit den dort aufgeführten Parametern nach, ob und wie eine Versickerung möglich ist. Auf diesen Flächen soll das Regenwasser der angrenzenden versiegelten Flächen von Gebäuden in Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Flächen sind größtmöglich gewählt, um Spielraum für die konkrete Lage der Regenversickerungsflächen im Bauantragsverfahren zu haben. Die nicht für die Regenversickerungsflächen notwendigen Bereiche können als private Grünflächen genutzt werden. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

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

### **20.3 Auswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft**

Im Teilbereich MTV-West bleibt der Anteil an versiegelten Flächen gegenüber der Bestandssituation nahezu gleich. Im Teilgebiet MTV-Süd erhöht sich die Flächenversiegelung.

Dabei handelt es sich allerdings um keine signifikante Änderung der kalt- und frischluftproduzierenden Flächen, die einen Beitrag zum Kleinklima und zur Luftqualität leisten können.

Die geplante Durchbegrünung sorgt dafür, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht das für solche Nutzungen übliche und nicht zu vermeidende Maß übersteigt. Negative Auswirkungen auf Luftaustauschprozesse sind nicht zu erwarten.

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

### **20.4 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### *20.4.1.1.1 Pflanzen*

Mit der Umstrukturierung und dem Neubau von Gebäuden, Wegen und Straßen kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen (bau-, anlagebedingt). Bei

der Planung wird jedoch besonders auf die Integration des vorhandenen Baumbestandes wertgelegt. So ist beabsichtigt, einen Teil des Baumbestandes zum Erhalt festzusetzen. Neupflanzungen sollen den Bestand ergänzen.

Im Teilbereich MTV-West kommt es zu einem Verlust von allen 14 Bestands-Bäumen. Nach der Baumschutzsatzung sind davon 8 Bäume mit einem Stammumfang  $\geq 100\text{cm}$  geschützt. Im Bereich MTV-Süd werden insgesamt 82 Bäume beansprucht und 5 bleiben erhalten. Davon verfügen 33 Bäume über einen Stammumfang  $\geq 100\text{cm}$ .

Die Gesamtanzahl der Bäume wird sich nach derzeitigem Planungsstand durch das Vorhaben nicht verringern. Insgesamt erfolgen Neupflanzungen im Umfang von mindestens 133 Bäumen (gemäß Planzeichnung und Textfestsetzungen). Gerade im Teilbereich MTV-West nimmt der Baumbestand deutlich zu. Außerdem werden die Außenbereiche der Wohngebäude mit einheimischen Sträuchern, Kräutern und Gräsern strukturreich und insektenfreundlich begrünt.

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

**Eingriffsbilanzierung:**

Insgesamt bleibt die Flächenversiegelung von circa 1,1 ha im Teilgebiet MTV-West auf dem Bestandsniveau. Im Teilgebiet MTV-Süd erhöht sich die Flächenversiegelung von 1,9 ha auf 2,8 ha. Der Anteil der Grünflächen bleibt im Teilgebiet MTV-West wie im derzeitigen Bestand. Im Teilgebiet MTV-Süd reduziert sich der Anteil von 1,6 ha auf 0,5 ha. Zur Kompensation werden Neupflanzungen von Bäumen, Fassadenbegrünung und extensive Dachbegrünungen festgesetzt.

Für die Planung (Planungsstand Dezember 2020) MTV-West wurde ein Wert von **26.149,9 Ökokontopunkten** ermittelt. Abzüglich des Bestandswertes von **34.004 Ökopunkten** aber bei Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnahmen (siehe unten) ergibt sich ein Überschuss von **27.046 Ökopunkten**.

Für die Planung (Planungsstand Dezember 2020) MTV-Süd wurde ein Wert von **82.294 Ökokontopunkten** ermittelt. Abzüglich des Bestandswertes von **137.588 Ökopunkten** und bei Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnahmen (siehe unten) werden die Eingriffe ausgeglichen. Es verbleiben **988,9 Ökopunkte**.

Den Eingriffen können folgende Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gegenübergestellt werden (siehe Eingriffsbilanz im Anhang):

Maßnahme MTV-West	Ökopunkte
Neupflanzung von 61 Bäumen	27.450
Extensive Dachbegrünung	7.450
Maßnahme MTV-Süd	Ökopunkte



Neupflanzung von 72 Bäumen	32.400
Extensive Dachbegrünung	18.482
<b>Gesamt</b>	<b>80.832</b>

Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem Teilgebiet Campbell Baracks herangezogen, um die Defizite in der Bilanz für das Schutzgut Boden ausgleichen zu können. Es handelt sich dabei um Baumpflanzungen im Bereich des neugestalteten Paradeplatzes und weitere Baumpflanzungen im Bereich des Bürgerparks. Die als externe Ausgleichsmaßnahmen bilanzierten Baumpflanzungen sind nicht in der Bilanz zum Bebauungsplan Campbell Baracks enthalten.

<b>Maßnahme Campbell Baracks - Paradeplatz</b>	<b>Ökopunkte</b>
Neupflanzung von 65 Bäumen	27.625
<b>Maßnahme Campbell Baracks - Bürgerpark</b>	<b>Ökopunkte</b>
Neupflanzung von 111 Bäumen	47.175
<b>Gesamt</b>	<b>74.800</b>

**Durch die oben genannten Maßnahmen können die Eingriffe schutzgutübergreifend kompensiert werden.**

#### 20.4.1.1.2 Tiere

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

- **Vögel**

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

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (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 gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist festzustellen, dass im Hinblick auf die nicht gefährdeten, ubiquitären Arten angesichts der individuenreichen Populationen nicht von einer erheblichen Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen ist. Für die Arten der Kulturlandschaft bestehen im Plangebiet weiterhin Grünflächen mit Bäumen, sodass die ökologische Funktion der Lebensstätte zusammen mit den realisierten Neupflanzungen und Neuanlagen von Grünflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang in jedem Fall gewahrt bleibt.

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

Durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen zur Durchgrünung des Geltungsgebietes werden die Verluste im Geltungsbereich weitestgehend kompensiert. Für die festgestellten Gebäudebrüter Haussperling und Mauersegler, welche auf der Vorwarnliste geführt werden, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Dies betrifft gemäß Fachgutachten (BIOPLAN 2014) die Wohngebäude am ehemaligen Sickingenplatz (Haussperling, Mauersegler und Halsbandsittich), Gebäude 37 (Haussperling) und Gebäude 3796 (Hausrotschwanz). Und gemäß HEINZ (2017) auch die Gebäude 38 und 40. Die genannten Gebäudebrüter konnten 2017 im Gebiet bestätigt werden (L.A.U.B. 2017).

Durch die Anbringung von mehreren Nisthilfen für Mauersegler und Haussperling 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 die Optik des Gebäudes nicht.

#### ▪ **Fledermäuse**

Gemäß den vorliegenden Ergebnissen aus den durchgeführten Untersuchungen (HEINZ 2014 und 2017) werden keine Quartiere sowie essenzielle Nahrungsräume der im Gebiet vorkommenden Tiere in Anspruch genommen. An dem Gebäude 3796 gibt es außen gut geeignete potenzielle Hangplätze für Fledermäuse. Das Gebäude sollte vor Abriss durch eine ökologisch versierte Person kontrolliert werden. Der Bebauungsplan setzt weiterhin im Gebiet einen hohen Freiflächenanteil fest. Vorhandene Baumpflanzungen werden soweit möglich 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 unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und LED-Technik als Leuchtmittel einzusetzen. Insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Flächen im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung bereits bebaut sind und dennoch von den Arten als Flugrouten und Jagdgebiet genutzt werden.

Im Rahmen des Fachgutachtens Fledermäuse (HEINZ 2014, 2017) wird empfohlen, dass bei der Bestandsentwicklung nicht nur städtebauliche, gestalterische, soziale, energetische Aspekte eine Rolle spielen, sondern auch der Artenschutz stärker gewichtet wird. Dies betrifft sowohl Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden als auch die Gestaltung der Grünflächen. An den Gebäuden im Plangebiet können mit geringem Aufwand folgende baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die zumindest den Zwergfledermäusen zugutekommen:

- Einbau von sogenannten „Fledermaussteinen“ in das Mauerwerk (gilt auch für Neubauten);
- Belassen von Öffnungen an den Unterkanten der Dachblenden und Verschalungen;
- Anbringen von Fledermausbrettern an den Hauswänden;
- Dehnungsfugen stellenweise offen lassen.

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

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

- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes;
- Realisierung umfangreicher Neupflanzungen;
- Verwendung heimischer Baumarten, Sträucher und Stauden bei Neupflanzungen;
- Naturnahe Gestaltung der Grünanlagen und Grünstreifen;

- Erhalt oder Schaffung von vernetzenden linearen Elementen wie Hecken, Gehölz- und Einzelbaumreihen.

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

- **Reptilien**

Im Bereich „MTV-Süd“ wurden in Richtung Norden, im Randbereich des Bebauungsplans, ein Einzelexemplar der Mauereidechse nachgewiesen (siehe Abbildung 21). Im Teilbereich MTV-West wurde sowohl die Mauer- als auch die Zauneidechse nachgewiesen (BIOPLAN 2014). Gemäß der Darstellung von BIOPLAN (2014) handelt es sich dabei um fünf Individuen der Mauereidechse und um drei Zauneidechsen (siehe Abbildung 21).

Die dicht bewachsenen Strukturen im Plangebiet sind eher suboptimal für die Reptilien. Überwinterungshabitate sind ebenfalls nur bedingt vorhanden. Es ist anzunehmen, dass es sich bei den Nachweisen im Norden um Einzeltiere einer größeren Population im Bereich des Gleiskörpers der Bahnanlagen handelt. Die großen versiegelten Flächen des Geltungsbereiches werden zur Thermoregulation genutzt. Saumstreifen dienen als Nahrungshabitat. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach 44 BNatSchG (Nr. 1 – 3) sind Abbrucharbeiten nur im Aktivitätszeitraum der Reptilien durchzuführen (Mai bis September). Essenzielle Lebensraumstrukturen werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beansprucht.

## **20.5 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes sind durch die geplante Umstrukturierung des Gebietes nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein neuer Stadtteil mit der prioritären Nutzung Wohnen und einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Zusätzlich sind neue Bäume entlang von Straßen zu pflanzen. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen von neu herzustellenden Straßen ist die Durchgrünung mit Bäumen ein Bestandteil der Gesamtkonzeption. Hierbei soll insbesondere das Entwicklungsband der John-Zenger-Straße hervorgehoben werden. Baumpflanzungen entlang von Straßen tragen zu einer Gliederung des Straßenraums und einer besseren Aufenthaltsqualität bei. Des Weiteren trägt die Begrünung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Insgesamt sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Grundsätzlich soll der Autoverkehr im gesamten Geltungsbereich möglichst gering gehalten und Durchgangsverkehre vermieden werden.

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

## **20.6 Auswirkung auf das Schutzgut Mensch / Erholung**

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

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GmbH im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Bewertung möglicher Schallschutzmaßnahmen beauftragt (WSW & Partner GmbH 2020).

### **Verkehrslärm Plangebiet MTV-West**

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) stellen das Entwicklungsband (John-Zenger-Straße) sowie die Emil-Gumbel-Straße die Hauptlärmquellen dar. An den Straßen zugewandten Gebäudefassaden werden die maximalen Beurteilungspegel ermittelt. Diese liegen aufgerundet bei 62 dB(A). An den seitlichen Fassaden treten etwa 3-4 dB geringere Werte auf. Der maßgebliche Orientierungswert wird um bis zu 7 dB überschritten. An Fassaden, die sich in größerem Abstand zu den Hauptlärmquellen befinden, kann der Orientierungswert eingehalten werden beziehungsweise treten nur geringfügige Überschreitungen von 1-2 dB auf. Auch auf den Freiflächen wird überwiegend eine ausreichende bis gute schalltechnische Qualität erreicht. Der Orientierungswert wird teilweise eingehalten beziehungsweise nur geringfügig bis zu 2 dB überschritten. Lediglich nächstgelegen zu den Hauptlärmquellen ist eine ungünstigere schalltechnische Situation zu erwarten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar, da neben den nächstgelegenen Straßen die Schienenstrecke als pegelbestimmende Schallquelle hinzutritt. Im gesamten Plangebiet treten Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auf, damit wird der maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten. An den zur Schienenstrecke nächstgelegenen Fassaden treten Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) auf. Der maßgebliche Orientierungswert wird um bis zu 11 dB überschritten. An der John-Zenger-Straße und an der Emil-Gumbel-Straße treten Pegel von bis zu 52 dB(A) beziehungsweise 53 dB(A) auf.

### **Verkehrslärm Plangebiet MTV-Süd**

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) stellen die Sickingenstraße sowie das Entwicklungsband (John-Zenger-Straße) die Hauptlärmquellen dar. An den der Sickingenstraße zugewandten Gebäudefassaden werden die maximalen Beurteilungspegel ermittelt. Diese liegen

bei bis zu 65 dB(A). An den seitlichen Fassaden treten etwa 3-4 dB geringere Werte auf. An der John-Zenger-Straße treten Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) auf. Durch die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Straßen ergeben sich im Blockinneren deutlich geringere Pegel, hier wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überwiegend eingehalten.

Auf den Freiflächen im Inneren der Blöcke stellt sich eine gute schalltechnische Qualität ein. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 65 dB(A) deutlich unterschritten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar, da neben den nächstgelegenen Straßen die Schienenstrecke als pegelbestimmende Schallquelle hinzutritt. Nahezu im gesamten Plangebiet treten Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auf, nur an besonders günstig orientierten Fassaden und im Inneren der Blockstrukturen kann der maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) eingehalten werden. An den zur Schienenstrecke nächstgelegenen Fassaden treten Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) auf. Entlang der Sickingenstraße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A). An der John-Zenger-Straße treten Pegel von 53-54 dB(A) auf. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte insbesondere in der Nacht wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept für diese Gebiete erforderlich.

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

- Maßnahmen an der Quelle;
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen);
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung);
- Aktive Schallschutzmaßnahmen;
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.Ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern));

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, finden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der

vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da die maßgeblichen Schallquellen von verschiedenen Richtungen einwirken und somit die vorhandene Flächentiefe in beiden Plangebieten nicht ausreichend ist. Städtebaulich ist in den Plangebieten die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Heidelberg vorgesehen, so dass eine Nutzungsgliederung nicht in Betracht kommt. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden für das Plangebiet „MTV – West“ aus, da die Schallquellen von verschiedenen Seiten einwirken. Außerdem dienen die pegelbestimmenden Straßen der Erschließung der vorgesehenen Nutzungen, so dass auch die erforderlichen Mindestlängen für wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden. Im Plangebiet „MTV – Süd“ wird städtebaulich die Verbindung/Vernetzung mit den südlich der Sickingenstraße bestehenden Nutzungen angestrebt. Diesem Ziel steht die Errichtung von Schallschutzwänden entgegen. Auch weisen Schallschutzwände in einer städtebaulich vertretbaren Höhe von 2 m nur eine geringe Wirksamkeit auf. Durch die geplante weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Straßen wird ein guter Schallschutz für die Blockinnenbereiche geschaffen. Hier kann der für die Aufenthaltsqualität im Freien maßgebliche Orientierungswert am Tag eingehalten werden. Aus Sicht der Stadt Heidelberg überwiegen die städtebaulichen Belange in diesen Planungssituationen die Belange des Schallschutzes. Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird auf die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Sickingenstraße verzichtet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden 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 sowie in Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten. Dabei ergeben sich aufgrund der in der Nacht deutlich kritischeren, schalltechnischen Situation für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, höhere Anforderungen als für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die DIN 4109 war in den letzten Jahren Gegenstand umfangreicher Überarbeitungen, Änderungen und Neufassungen.

Welche Normenfassung anzuwenden ist, ist Ende 2020 rechtlich nicht abschließend geklärt. Die DIN 4109-1 in der Fassung von 2016 mit Anpassungen von 2017 wurde zwar im Dezember 2017 in der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) Baden-Württemberg veröffentlicht, allerdings ist dort nur der Teil 1 angeführt. Die DIN 4109 in der Fassung von 2016 wurde mittlerweile vom zuständigen DIN-Ausschuss zurückgezogen und durch die Fassung vom Januar 2018 ersetzt. Aus fachlicher Sicht stellt die Fassung

vom Januar 2018 die sachverständige Konkretisierung des Stands der Technik dar. Daher wird die aktuelle Fassung der DIN 4109 Teile 1 und 2 vom Januar 2018 dem schalltechnischen Gutachten zu den Bebauungsplänen „MTV –West“ und „MTV – Süd“ zugrunde gelegt.

Da nach Aussagen der Stadt Heidelberg davon auszugehen ist, dass das jeweilige Plangebiet zusammenhängend realisiert wird und die Baugrenzen eng gefasst werden, können die Festsetzungen unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauungsstruktur getroffen werden. Der in den Plänen angegebene maßgebliche Außenlärmpegel gilt für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze beziehungsweise Baulinie. Der in den Plänen angegebene Wert gilt für einen Fassadenabschnitt mit einer Länge von bis zu 15 m.

Zusätzlich wird in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung erforderlich, soweit der maßgebliche Orientierungswert überschritten wird. Wenn an Fassaden maßgebliche Außenlärmpegel unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

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

#### Zunahme des Verkehrslärms

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen außerhalb der Konversionsfläche wurde bereits in den Bebauungsplanverfahren „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“, „Mark-Twain-Village – Nord“ und „Campbell Barracks“ untersucht. Diese Untersuchungen wurden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung in den Plangebieten „MTV – West“ und „MTV – Süd“ fortgeschrieben. Da sich die Änderungen an vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb der Konversionsfläche aufgrund der geplanten Bebauung auf den Bereich „MTV - Süd“ beschränken, war es ausreichend, diesen Bereich erneut zu betrachten und zu beurteilen.

Am Tag sind an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Wesentlichen Zunahmen des Verkehrslärms zwischen 0 dB und 1,9 dB zu erwarten. Die Zunahmen sind in Anlehnung an das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung als nicht wesentlich einzustufen. In der Nacht liegen die Zunahmen zwischen 0,1 dB und 1,6 dB. Damit treten keine Zunahmen um 3 dB auf. Es werden auch 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 um bis zu 3 dB und 60 dB(A) in der Nacht um bis zu 4 dB überschreiten. In diesem Kreuzungsbereich kommt es im Planfall zu geringen Zunahmen von 0,3 dB bis 1 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Die hohen Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich sind nicht ursächlich mit der geplanten Entwicklung der Konversionsflächen verknüpft. 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.

Es werden im Zuge der Bebauungspläne „MTV – West“ und „MTV – Süd“ bezüglich der Zunahme des Verkehrslärms keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Gewerbelärm auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Bebauungsplan „MTV – West / MTV – Süd“**

Auf die Plangebiete wirken die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich „Im Bosseldorn“ und die geplanten Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten und dem Sondergebiet Polizei im Bebauungsplan „Campbell Barracks“ sowie das im Geltungsbereich „MTV – Süd“ vorgesehene eingeschränkte Gewerbegebiet ein. In größerer Entfernung sind weitere Gewerbe- und Industriegebiete vorhanden. Auf Ebene des Bebauungsplans war vom Grundsatz her zu untersuchen, ob die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen mit den geplanten Allgemeinen Wohngebieten verträglich sind. Für einen Teil der potenziell emittierenden Flächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie den Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campbell Barracks“ sind konkrete Nutzungsabsichten bekannt. Diese wurden beispielhaft in dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Campbell Barracks“ untersucht und die schalltechnischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Flächen aufgezeigt. Dabei wurden auch die geplanten schutzwürdigen Nutzungen in den Bebauungsplänen „MTV – West“ und „MTV – Süd“ berücksichtigt. Im Bebauungsplan „Campbell Barracks“ wurde festgesetzt, dass das Parkhaus im GE 4.2 bis auf die Ein- und Ausfahrt geschlossen und überdacht auszuführen ist. Außerdem wurden Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile getroffen, so dass eine schalltechnische Verträglichkeit mit den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „MTV – West“ erreicht werden kann. Auch wurden in dem schalltechnischen Gutachten

die Rahmenbedingungen für eine schalltechnisch verträgliche Entwicklung des Sondergebiets „Polizei“ aufgezeigt.

Das schalltechnische Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass es möglich ist, die detaillierte Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu verlagern. Die dort anzuwendenden Beurteilungsvorschriften stellen eine schalltechnische Verträglichkeit sicher. Die ansiedlungswilligen Betriebe, Nutzungen und Anlagen müssen im Rahmen des Bauantrags per Einzelnachweis die Einhaltung der Vorschriften der relevanten schalltechnischen Regelwerke, wie zum Beispiel der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017 belegen. Der gegebenenfalls notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken zu erbringen. Durch entsprechende in den Regelwerken vorhandene Festlegungen zum Umgang mit der Gesamtbelastung kann in der vorliegenden Planungssituation ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Der abschließende Nachweis unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen „MTV – West“ und „MTV – Süd“ ist auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Daher kann für das schalltechnische Gutachten zu den Bebauungsplänen „MTV – West“ und „MTV – Süd“ davon ausgegangen werden, dass durch eine schalltechnisch optimierte Objektplanung unter Berücksichtigung gegebenenfalls erforderlicher Schallschutzmaßnahmen eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campbell Barracks“ zulässigen Nutzungen und den angrenzenden geplanten schutzwürdigen Nutzungen in den Bebauungsplänen „MTV – West“ und „MTV – Süd“ erreicht werden kann.

Westlich grenzt an beide Plangebiete das vorhandene Gewerbegebiet „Bosseldorn“ an. Südlich der Sickingenstraße sind weitere Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Diese überlagern sich an den Schnittstellen mit den Geräuscheinwirkungen aus den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campbell Barracks“. Daher wurde an diesen Schnittstellen eine ergänzende Betrachtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbegebiete vorgenommen. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde auf Ebene des Bebauungsplans vom Grundsatz her untersucht und beurteilt. Es findet keine detaillierte Untersuchung statt, sondern es werden pauschale Annahmen zur Schallabstrahlung aus den vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und dem Sondergebiet Polizei getroffen beziehungsweise dort vorgesehene Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen werden berücksichtigt.

Für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung nennt die DIN 18005 in Abschnitt 5.2.3 Emissionskennwerte von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts, die in der vorliegenden Aufgabenstellung als flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel zu verstehen sind. Abweichend von den Vorgaben der DIN 18005 wurde für die Flächen ein in der Nacht um 15 dB verringerter Emissionsansatz gewählt, da im Umfeld der emittierenden Nutzungen Wohnnutzungen vorhanden beziehungsweise planungsrechtlich zulässig sind, die in der Nacht einen um 15 dB erhöhten Schutzanspruch im Vergleich zum Tag genießen. Eine im Vergleich zum Tag unverminderte Betriebstätigkeit in der Nacht ist in der Bestandssituation nicht möglich.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des ehemaligen Sickingenplatzes seit 1969 der Bebauungsplan 06.08.00 „Sickingenstraße“ ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, das bei der Genehmigung der Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans 05.00.00 „Bosseldorn – Gewerbegebiet“ zu beachten war.

Die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Flr.-Nr. 27350, 27351 und 27352 im Gewerbegebiet „Bosseldorn“ sind nicht gewerblich entwickelt, so dass derzeit hier keine im Sinne der TA Lärm relevanten Geräuschemissionen auftreten. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „MTV – West“ ändern sich die schalltechnischen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung dieser Flächen.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets verringert sich — bei einer pauschalen Betrachtung — die mögliche Schallabstrahlung von der Fläche. Es werden jedoch weiterhin gewerbliche Nutzungen vergleichbar den südlich vorhandenen Nutzungen möglich sein.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campbell Barracks“ wurde festgesetzt, dass Anlagen und Betriebe, die das nicht Wohnen wesentlich stören, zulässig sind. Das Störpotenzial der zulässigen Betriebe ist somit auf das eines Mischgebiets herabgestuft. Dementsprechend wurden die Emissionskennwerte für die eingeschränkten Gewerbegebiete um 5 dB reduziert.

Da in der vorliegenden städtebaulichen/planungsrechtlichen Aufgabenstellung eine allgemeine pauschalierende Betrachtung und keine konkrete Anlagengenehmigung durchzuführen ist, werden die Besonderheiten einzelner Gewerbebetriebe nicht in die Betrachtung eingestellt, das heißt es findet keine Berücksichtigung von Betriebszeiten oder der besonderen Charakteristik von Geräuschen statt. Die entsprechenden Zu- und Abschläge beispielsweise für Geräuscheinwirkungen in besonders ruhebedürftigen Zeiten oder für impulshaltige Geräusche wurden nicht erteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass in Überlagerung der verschiedenen in der Umgebung vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiete und dem Sondergebiet Polizei sowohl im Plangebiet „MTV – West“ als auch im Plange-

biet „MTV – Süd“ die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Im Plangebiet „MTV – West“ tritt lediglich an einem Fassadenabschnitt eine sehr geringe Überschreitung um bis zu 0,1 dB auf, die als geringfügig und zumutbar einzustufen ist. Im Plangebiet „MTV – Süd“ werden an der dem Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ nächstgelegenen Westfassade die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um 0,1 dB bis 0,2 dB überschritten.

**Die Überschreitungen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen. Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms werden nicht erforderlich.**

### **20.7 Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet werden gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung nicht verbunden.

### **20.8 Weitere Belange des Umweltschutzes**

#### **20.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall / Abwasser)**

Vorrangiges Ziel der Abfallwirtschaft in Heidelberg ist die Abfallvermeidung und eine umweltverträgliche und hochwertige Wiederverwertung der Wertstoffe. Gemäß der städtischen Satzung müssen Abfälle getrennt gesammelt und entsorgt werden. Abfälle von Gewerbebetrieben unterliegen der Gewerbeabfallverordnung, die den Betrieb zu einer größtmöglichen Trennung der Abfälle verpflichtet. Es stehen fünf Recyclinghöfe zur Anlieferung von vielen Wertstoffen zur Verfügung. Schadstoffe von Privathaushalten nehmen zwei Recyclinghöfe an. Nicht mehr benötigte oder unbenutzte Gegenstände können im Internet über den Tausch- und Verschenkmarkt der Stadt Heidelberg eingestellt werden.

An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg einzuhalten. Der Abwasserkanal wird an die öffentliche Kläranlage des zuständigen Abwasserzweckverbandes Heidelberg angeschlossen.

#### **20.8.2 Energie**

Durch die geplante bauliche Verdichtung und Nutzung des Gebiets sind ein erhöhter Energieverbrauch und damit eine erhöhte CO<sub>2</sub>-Emission zu erwarten.

Durch die Vorgaben des Energiekonzepts-Konversion 2016 (Passivhausstandard, Solarenergienutzung, und Bestandssanierung) können die Ziele der Heidelberger Energiekonzeption und des Masterplans 100 % Klimaschutz gewährleistet werden.

Zudem sind die Vorgaben der Heidelberger Fernwärmesatzung einzuhalten.

Die Stadt Heidelberg stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 40% der Dachflächen mit Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen zu überdecken. Dabei sind die Anlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von 0,35 m von der Substratschicht des Retentions Gründachs zulässig und sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Dachrändern einhalten. Sofern der Dachrandabstand nicht eingehalten werden kann, darf der 40% Dachflächenanteil verringert werden.

## **21 Umweltfachliche/ Landespflegerische Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet**

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind "*in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...) Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen*".

Zielvorstellungen, die **aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) angestrebt werden sollten, stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes zur Folge hätte.

Die im Kapitel 5.1 genannten konkreten Ziele, die sich überwiegend auf die derzeitige Nutzung des Gebietes und die Minderung der dadurch erfolgten Beeinträchtigungen beziehen, sind bei der Realisierung der Bebauungsplanung nicht mehr gültig.

Manche Ziele, wie beispielsweise der weitestgehende Erhalt des Baumbestandes, der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude, die Pflege von Grünflächen, Anreicherung des Gebietes mit klimatisch günstig wirkenden Gehölzstrukturen, können durch den Bebauungsplan hingegen gesichert werden — wenngleich infolge der angestrebten sonstigen städtebaulichen Ziele nur in einem eingeschränkten Maß.

Darüber hinaus werden aber Zielvorstellungen formuliert, deren Erfüllung durch die vorliegende Planung dauerhaft ausgeschlossen wird (so vor allem Vermeidung von Verdichtung und Versiegelung; Erhalt des Plangebietes als Rückzugshabitat für Tiere etcetera).

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung gingen aber diese Zielvorstellungen beziehungsweise die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Abwägung aller

Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung beziehungsweise Höhergewichtung folgender Belange:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn und Arbeitsbevölkerung,*
2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, (...),*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*
11. *die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" (hier die zivile Nachnutzung einer Konversionsfläche).*

Die in § 1a des Baugesetzbuches aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz, u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), werden in der Abwägung berücksichtigt und verbindlich in die Bauleitplanung integriert.

Im Plangebiet waren es vorwiegend die genannten städtebaulichen beziehungsweise siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- beziehungsweise Umweltschutzes eingeräumt wurde.

Für eine geordnete Nachnutzung der Konversionsfläche in der Südstadt müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht des Natur- beziehungsweise Umweltschutzes nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und / oder das Landschaftsbild erfolgt.

Gemäß dem vorliegenden Umweltbericht können bei Realisierung der festgesetzten und nachfolgend aufgeführten Maßnahmen die durch den Bebauungsplan „Mark-Twain-Village – Süd / Mark-Twain-Village – West“ möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes angesehen werden.

## **22 Maßnahmen**

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

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

### **22.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind im Plangebiet zu beachten (ohne Festsetzungscharakter):

#### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Schutz von zu erhaltenen Bäumen und wertvollen Biotopstrukturen vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Maßnahmen nach DIN 18920. Die zu erhaltenen Bäume können der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden.
- V2 Baustelleneinrichtungen und -zufahrten sollen auf bereits versiegelten oder künftig versiegelten Flächen vorgesehen werden.
- V3 Die Artenschutzbestimmungen ledled sind zu beachten.  
Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.  
Vor Beginn sind Bäume sowie abzureißende Gebäude auf Vorkommen der oben genannten Arten zu untersuchen. Außerhalb des zuvor genannten Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel in betroffenen Gehölzen beziehungsweise Bäumen brüten.  
Im Randbereich des Geltungsbereiches MTV-Süd und MTV-West ist mit Vorkommen von europarechtlich geschützten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) zu rechnen. Sofern Baumaßnahmen im Zeitraum April bis Ende Oktober durchgeführt werden, sind die Baubereiche auf Vorkommen der Arten zu kontrollieren (insbesondere Gebäudesockel). Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Reptilienschutzzaun entlang der relevanten Bereiche der Baufelder von MTV-Süd und MTV-West zu stellen, um ein Einwandern der Eidechsen in die Baufelder zu verhindern. Darüber hinaus ist eine umweltfachliche Baubegleitung einzusetzen, die die Schutzzäune regelmäßig auf Funktionsfähigkeit kontrolliert. Sollten sich dennoch Eidechsen im Baufeld befinden, so sind diese durch die umweltfachliche Baubegleitung abzufangen und an geeigneter Stelle auf den angrenzenden Ausgleichsflächen der Bahnstadt wieder freizulassen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- V4 Zügige Durchführung der Maßnahmen, sodass aufgrund temporärer Beeinträchtigungen keine dauerhaften „Vertreibungseffekte“ entstehen.

- V5 Durchführung der Maßnahmen zu einem möglichst störungsarmen Zeitpunkt; außerhalb der Balz- und Brutzeiten.
- V6 Bei der Beleuchtung von Wegen und Gebäuden sind UV-arme, nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit bernsteinfarbener bis warm-weißer Lichtfarbe zu verwenden, um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten, jagender Fledermäuse bzw. nachtaktiver Vögel zu vermeiden. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur 2.000 bis 3.000 Kelvin mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.
- V7 Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Verglasungen der Fassade sind wirksame Materialien zu verwenden (Vogelschutzglas, Glasbausteine, halbtransparente Verglasungen, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder sichtbare Folien, den Glasfassaden vorgehängte Sonnenschutzsysteme bzw. Rankgitterbegrünung).
- V8 Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind zu beachten. Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die Belange des Boden- und Gewässerschutzes gemäß der §§ 9 - 12 BBodSchV zu beachten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist wiederzuverwenden. Insbesondere im Bereich von Grünflächen und Flächen für die Niederschlagsversickerung sind beim Aufbringen von Bodenmaterial die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einzuhalten. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass das Infiltrationsvermögen der Böden durch Verdichtungen während der Bauarbeiten nicht verschlechtert wird. Bei Abgrabungen sind Ober- und Unterboden schichtgerecht getrennt zu entnehmen, zu lagern und wieder einzubauen.
- V9 Tiefgründige Bodenlockerung auf bereits verdichteten Flächen und Flächen für eine spätere Begrünung.
- V10 Teilweise Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsraum.
- V11 Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung zu begleiten. Eine Umweltbaubegleitung gewährt die artenschutz- und fachgerechte Durchführung bestimmter Maßnahmen.

#### Artenschutzrechtlicher Hinweis:

Des Weiteren wird empfohlen, vorhanden Öffnungen in den Gebäuden bis zur Sanierung zu verschließen, um gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäusen keine Einflugmöglichkeiten zu bieten. Vor Beginn der Maßnahmen müssen für die betroffenen Vogelarten in räumlicher Nähe und ausreichender Zahl geeignete Brutmöglichkeiten geschaffen werden.



Hierzu sind für die Arten geeignete Nistkästen in räumlicher Nähe an benachbarten Gebäuden anzubringen oder in angrenzenden Grünflächen zu installieren.

## **22.2 Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Baumartenauswahl erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen den beteiligten Ämtern der Stadt Heidelberg. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Als Ausgleich für wegfallende Brutstätten sind neue Fortpflanzungsstätten zu schaffen:  
MTV-Süd: 10 Kästen für Halsbandsittich, 14 Sperlingskoloniekästen, 15 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz.

MTV-West: 8 Sperlingskoloniekästen, 8 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz, 1 Turmfalkennisthöhle, 10 Meisenkästen, 8 in das Mauerwerk integrierte Fledermaussteine.

Alle Kästen sind bevorzugt nord- beziehungsweise ostexponiert in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter der Dachtraufe anzubringen.

Werden zusätzliche Neubauten errichtet, so ist pro Neubau pro 10 Meter Länge ein Niststein für Mauersegler in die Fassade zu integrieren. Die Niststeine sind in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter dem Dachtrauf anzubringen und müssen gut anfliegbar sein. Die Niststeine sind vorzugsweise nord- beziehungsweise ostexponiert zu integrieren.

### **22.2.1 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen**

#### Erhalt von Bäumen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Der Anteil einheimischer Baumarten sollte mindestens 50 % betragen. Auf eine gesunde Artendurchmischung ist im Sinne resilienter Baumbestände und somit nachhaltiger Ersatzpflanzungen zu achten. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS – LP4.

#### Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen

Je angefangenen 5. Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Der Anteil einheimischer Baumarten sollte mindestens 50 % betragen. Auf eine gesunde Artendurchmischung ist im Sinne resilienter Baumbestände und somit nachhalti-

ger Ersatzpflanzungen zu achten. Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume entlang der gekennzeichneten Straßen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 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. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

#### Baumpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

Der Anteil einheimischer Baumarten sollte mindestens 50 % betragen. Auf eine gesunde Artendurchmischung ist im Sinne resilienter Baumbestände und somit nachhaltiger Ersatzpflanzungen zu achten. Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume auf den WA-, GEE- und den privaten Grünflächen sind aus der „Pflanzliste Bäume“ als Hochstamm mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Laubbäume - Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, mit Ballen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 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.

#### Dachbegrünung

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten

#### Fassadenbegrünung

An den zu Straßen und Plätzen abgewandten Kopfseiten der Gebäude sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 4 m Länge zu begrünen. Je 2 laufende Meter Wandlänge

ist eine Kletterpflanze mit mindestens 0,5 m<sup>2</sup> großen und 50 cm tiefen Pflanzbeeten und einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 1 m<sup>3</sup> zu setzen.

Die Vorgaben und Empfehlungen aus dem sich derzeit in Erarbeitung befindlichen „Handlungsleitfaden zur Fassadenbegrünung in Heidelberg“ sind ab Veröffentlichung des Leitfadens zu berücksichtigen.

Die Fassadenbegrünung ist mit Bodenanschluss im Bereich des zu bebauenden Grundstücks herzustellen. Der Bodenanschluss darf nicht im öffentlichen Raum hergestellt werden, damit die Zuständigkeit zur Pflege und zum Erhalt eindeutig beim Grundstückseigentümer liegt.

#### Hinweis zur Bepflanzungen von Grünflächen

Bepflanzungen im privaten und zumindest anteilig im öffentlichen Raum sollten insektenfreundliche und strukturreich erfolgen. Es sind einheimische Straucharten, Kräuter und Gräser einzusetzen, die Pflege solltet extensiv erfolgen. Anteilig sind Bereiche mit artenreicher Ruderalvegetation und offenen Bodenstellen oder anderen Strukturelementen (Findlinge, und so weiter) vorzusehen. Dies kompensiert den Verlust des Lebensraumpotenzials für Arten und Brachflächen, welche sich nach Auflassung der Flächen zunehmend angesiedelt haben.

### **23 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den vorliegenden Bebauungsplan "Mark-Twain-Village - Süd / Mark-Twain-Village - West" wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung (LUBW 2010) erstellt. Eine ausführliche Bilanzierung ist in der Anlage zum Umweltbericht beigefügt. Die Ergebnisse der numerischen Bilanzierung sind in den Kapiteln 6.1 und in der Anlage aufgeführt. Die übrigen Schutzgüter wurden verbal-argumentativ bewertet.

#### **23.1 Festsetzungen**

An dieser Stelle wird auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

#### **23.2 Gehölzarten – Auswahlliste (nicht abschließend)**

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer platanoides (spec.)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

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

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

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

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

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

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

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

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

Artenauswahl, zum Beispiel:

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

### **Pflanzqualitäten:**

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

Bei Pflanzungen sind insbesondere einheimische Sträucher, Kräuter und Gräser zu verwenden.

### **Zusätzliche Angaben**

#### **23.3 Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Im Umweltbericht sind die verwendeten (technischen) Verfahren bei der Umweltprüfung anzugeben. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten zum Beispiel aufgrund fehlender Kenntnisse oder technischer Lücken sind zu dokumentieren.

Gutachten und Verfahren bei der Umweltprüfung

Zusätzlich veranlasste Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern sind in den jeweiligen Kapiteln benannt. Die verwendeten Verfahren und Methoden sind in den Gutachten ausführlich dargestellt.

Die vorliegenden Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den Umweltzustand zu ermitteln und zu bewerten.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung umweltrelevanter Daten

Keine.

#### **23.4 Monitoring**

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden und Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde/Stadt.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Überwachung möglicher Auswirkungen werden vorgesehen:

- Überwachung der fachgerechten Durchführung der Ersatzpflanzungen (inklusive Entwicklungspflege) im Plangebiet.

- Überwachung der festgelegten Schutzmaßnahmen (Rodungszeitbegrenzung), Kontrolle von Höhlenbäumen/Gebäuden durch eine Umweltbaubegleitung.
- Überwachung der Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich.
- Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind in Form eines verpflichtenden Nachweises nach 5 und 10 Jahren vom Vorhabenträger bzw. Eigentümer zu belegen. Diese Verpflichtung ist als Auflage in der Baugenehmigung zu formulieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüberhinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

## **24 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „MTV – Süd / MTV - West“ soll nun der vierte 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. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes wurde der Bereich in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet, um so die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

Bestandteil des Masterplans Südstadt ist das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsfläche Südstadt. Es überführt die qualitativen Handlungsziele der Leitlinie ‚Wohnen‘ für die Konversionsfläche Südstadt in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden. Das wohnungspolitische Konzept benennt Zielgruppen und quantifiziert den Wohnungsmix, um eine sozial ausgewogene Entwicklung auf der Konversionsfläche Südstadt zu ermöglichen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen. Die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co.KG hat sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen. Hierzu gehören auch die Flächen MTV-Süd und MTV-West. Der Bebauungsplan „MTV-West“ umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,4 ha. Der Bebauungsplan „MTV-Süd“ liegt bei etwa 3,4 ha.

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

Erforderliche Baumfällungen werden durch umfangreiche Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen. Insgesamt können nach gegenwärtigem Planungsstand 93 Bäume nicht erhalten werden. Demgegenüber stehen Neupflanzungen im Umfang von mindestens 133 Bäumen (gemäß Planzeichnung und Textfestsetzungen). Von den entfallenden Bäumen sind 39 durch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung geschützt (Stammumfang  $\geq 100\text{cm}$ ).

Gemäß der durchgeführten Eingriffsbilanzierung können die Eingriffe auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** im Gebiet vollständig ausgeglichen werden. Nach Berücksichtigung von Neupflanzung von Bäumen, extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung in beiden Teilbereichen verbleibt bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein Überschuss von 988,9 Ökopunkten.

Im Plangebiet sind durch die baulichen Veränderungen überwiegend anthropogen veränderte Böden betroffen. Die 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 durch Dachbegrünungen in beiden Teilbereichen des Bebauungsplans um 26.292 Ökopunkte reduziert. Es verbleibt eine Differenz von - 104.788,6 Ökopunkten. Unter Berücksichtigung des Überschusses in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und des Überschusses aus dem Bebauungsplan „Campbell Baracks“ kann das Defizit weiter reduziert werden. Ein Ausgleich erfolgt durch die Berücksichtigung von Baumpflanzungen im Bereich des Paradeplatzes und des Bürgerparks im Teilgebiet Campbell Baraks. Durch diese zusätzlichen Ökopunkte kann das Defizit schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Um Informationen zum vorkommenden Artenspektrum zu erhalten, wurden im Rahmen von Voruntersuchungen auch Geländebegehungen zur Erfassung von Vögeln durchgeführt (EILING 2013). Weitere Erfassungen zu Vogelarten, Reptilien und Heuschrecken erfolgten im Jahr 2014 (BIOPLAN 2014). Die Datenerhebungen zur Artengruppe Fledermäuse aus dem Jahr 2014 (HEINZ 2014) wurden im Jahr 2017 ergänzungsweise erneuert (HEINZ 2017). Die Ergebnisse der avifaunistischen Untersuchungen aus dem Jahr 2014 wurden für die Campbell Barracks durch drei Geländebegehungen im Zeitraum April bis Juni 2017 verifiziert beziehungsweise ergänzt. In den Übergangsbereichen erfolgten auch Artennachweise für die hier betrachteten Teilbereiche.

Es konnten **Gebäudebrüter** wie beispielsweise Mauersegler, Haussperling und Halsbandsittig nachgewiesen werden. Die beiden zuerst genannten Arten werden landesweit auf der Vorwarnliste geführt. Hier sind vor Beginn der Abriss- und Umbaumaßnahmen an den betroffenen Gebäuden Kontrollen auf Besatz und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Schaffung von Ersatzquartieren).

Aus der Artengruppe der **Fledermäuse** wurden Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleiner Abendsegler bei der Jagd im Plangebiet erfasst. Die teilweise hohen



Individuenzahlen der Zwergfledermaus deuten auf eine Wochenstube im Umfeld des Gebietes hin. Die übrigen Arten konnten nur als Einzelfunde nachgewiesen werden.

An dem Gebäude 3796 gibt es außen gut geeignete potenzielle Hangplätze für Fledermäuse. Bei Nachkontrollen im Juli/August 2017 wurden keine Hinweise auf Fledermausvorkommen festgestellt. An den übrigen Gebäuden gibt es keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Das Quartierangebot in beiden Teilbereichen ist insgesamt sehr gering.

Beeinträchtigungen von Artenvorkommen im Gebiet lassen sich durch die Kontrolle von Gebäuden im Vorfeld von Baumaßnahmen und die Beschränkung von Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Frostperiode vermeiden.

Im gesamten Gebiet wurden 9 **Heuschrecken**arten nachgewiesen. Für den Naturraum ist dies ein stark eingeschränktes Artenspektrum. Lediglich die Blauflügelige Ödland-schrecke, die in geringer Populationsdichte auftrat, gilt deutschlandweit als gefährdet. Im Rahmen des Vorhabens werden immer wieder für die Art geeignete Saumstrukturen entstehen.

Im Geltungsbereich wurden die europarechtlich streng geschützten **Reptilien**arten Zauneidechse und Mauereidechse nachgewiesen. Die vagabundierenden Einzeltiere suchen die befestigten Flächen im Plangebiet zur Thermoregulation auf. Essentielle Lebensraumstrukturen der Population befinden sich im Plangebiet nicht. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) können Konflikte minimiert werden.

Es bestehen bereits Vorbelastungen an **Geräuschemissionen** durch die verkehrliche Nutzung des Umfelds (unter anderen Sickingenstraße, Römerstraße, Bahngleise). Hauptverkehrsquellen für den Bebauungsplan sind das Entwicklungsband (John-Zenger-Straße) sowie die Emil-Gumbel-Straße für MTV-West und die Sickingenstraße für MTV-Süd. In der Nacht wurden Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte festgestellt. Dies erfordert ein Schallschutzkonzept.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden für das Plangebiet MTV-West aus, da die Schallquellen von verschiedenen Seiten einwirken (siehe Kapitel 6.6). Als Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses in der Stadt Heidelberg wird auf die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Sickingenstraße im Teilgebiet MTV-Süd verzichtet. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen nach der Fassung DIN 4109 Teile 1 und 2 vom Januar 2018 an den Gebäuden der Planung zugrunde gelegt. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplänen kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Hinsichtlich des **Gewerbelärms** zeigen die Berechnungen, dass in Überlagerung der verschiedenen in der Umgebung vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiete und dem Sondergebiet Polizei sowohl im Plangebiet „MTV – West“ als auch im Plangebiet „MTV – Süd“ die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Im Plangebiet „MTV – West“ tritt lediglich an einem Fassadenabschnitt eine sehr geringe Überschreitung um bis zu 0,1 dB auf, die als geringfügig und zumutbar einzustufen ist. Im Plangebiet „MTV – Süd“ werden an der dem Gewerbegebiet „Im Boseldorn“ nächstgelegenen Westfassade die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um 0,1 dB bis 0,2 dB überschritten.

Dies Überschreitungen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen. Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms werden nicht erforderlich.

### **Lärm im Plangebiet**

Lediglich im Gebiet „MTV-Süd“ ändert sich die vorhandene schutzwürdige Nutzung, so dass nur dieser Bereich erneut zu betrachten und zu beurteilen war. Die zu erwartenden Zunahmen sind als geringfügig und zumutbar einzustufen. Im Schallgutachten werden für beide Plangebiete passive Schallschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen.

**Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.**

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

**Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist von keinen Gefährdungen bezüglich des Schutzguts Pflanzen und Tiere auszugehen.**

## 25 Quellenverzeichnis

**Bauer, H.-G., Boschert, M., Förchler, M., Hölzinger, J., Kramer, M. & Mahler, U.**

**(2016):** Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11

**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

**Hagelauer+Scheuerer (2015):** Hagelauer+Scheuerer, Geo- Gutachten , Sickingenplatz – Bereich ehemalige KiTa, 28.Februar.2015

**Hagelauer+Scheuerer (2015):** Hagelauer+Scheuerer, Untersuchungsbericht, Sickingenplatz – Bereich ehemalige KiTa, 30.April 2015

**Heinz (2014):** Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Erfassung des Fledermausvorkommens im Bereich der Konversionsfläche „Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks“ in Heidelberg

**Heinz (2017):** Dipl.-Biol. Brigitte Heinz: Fledermauskartierung/Nachuntersuchung auf den Konversionsflächen Südstadt, Campbell-Barracks / Sickingenplatz Mark-Twain-Village-West in Heidelberg

**IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH (2014):** IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH: Geotechnischer Bericht – Ermittlung des kf-Wertes (Regenwasserversickerung)

**LUBW (2005):** Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

**LUBW (2012):** Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Karlsruhe. 2. Auflage

**LUBW (2019):** Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Geoportal Baden-Württemberg. URL: <https://www.geoportal-bw.de/>

**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)

**Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (2018):** Regenwasserbewirtschaftungskonzept "Südstadt" der Stadt Heidelberg. Teilgebiet "MTV West" - Erforderlicher Flächenbedarf (Sohlfläche) der Versickerungsmulden. Stand Dezember 2018

**Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (2019):** Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Rahmenplan "Südstadt" der Stadt Heidelberg. 1. Aktualisierung. Stand: 25. Januar 2019

**OpenStreetMap (2017):** Kartendienst OpenStreetMap Deutschland, <http://www.openstreetmap.de>

**WSW & Partner GmbH (2020):** WSW & PARTNER GMBH: Heidelberg, Konversion Südstadt, Bebauungsplan „MTV – Süd / MTV – West“. Schalltechnisches Gutachten, Stand: 08. Dezember 2020

## 26 Anlagenverzeichnis

Plan: Biotoptypen Bestand Teilbereich West

Anlage Umweltbericht Bestand MTV-West: Bewertung der Bodenfunktionen

Plan Biotoptypen Bestand Teilbereich Sickingenplatz (Süd)

Anlage Umweltbericht Bestand MTV-Sickingenplatz (Süd): Bewertung der Bodenfunktionen

Gebietsübergreifende Zusammenstellung der jeweiligen Ergebnisse aus den Eingriffs-/Ausgleichsbilanzen der Teil-B-Pläne MTV

Bearbeitung Umweltbericht

**L.A.U.B.** – Ingenieurgesellschaft mbH

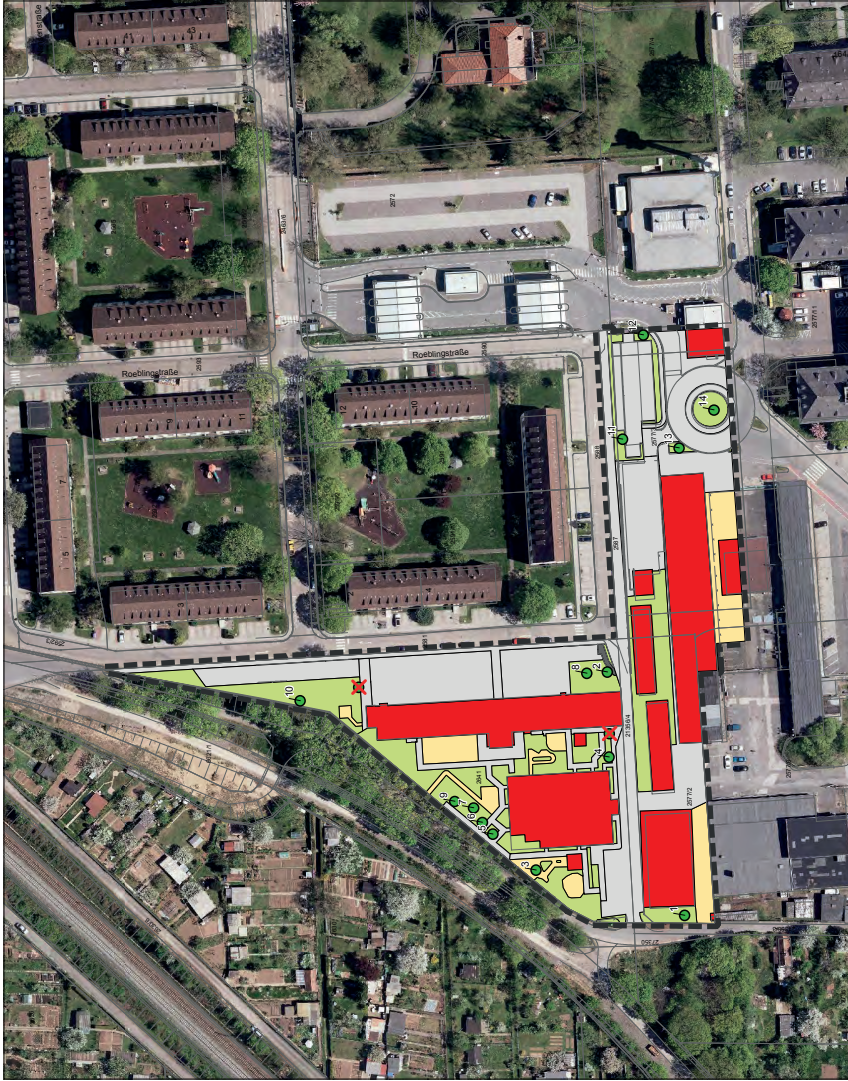
Kaiserslautern, 18.11.2021

## Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südstadt Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 05.05.2022 beschlossen.

Heidelberg, den 21.09.2022

gez. i.A. S. Klein  
Stadtplanungsamt



**Biotoptypen nach LUBW**

- 33.80 Zierrasen
- 60.10 Von Bauwerken bestehende Fläche
- 60.21 Vollig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

**Gemäß durchgeführter Untersuchung zu fallende Bäume (Landschafts- und Fortsamt Heidelberg 2018)**

- Baum Bestand
- Fallbaum (nicht verkehrssicher)

**Bebauungsplan Südstadt  
"Mark-Twain-Village - West"  
Sickingenplatz / Mark-Twain-Village - West  
Teilbereich: Mark-Twain-Village - West  
Biotoptypen Bestand**

**Legende**

- Geltungsbereich



Quelle: Luftbild-Stadtplanungsamt Heidelberg (2014)



GRUNDSTÜCK:	C1
GRUNDSTÜCK:	C2
GRUNDSTÜCK:	D
GRUNDSTÜCK:	E

**GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH**  
 EUROSPANLE 6  
 67657 KANISERSLAUTERN  
 TEL. FAX: 0631 303 3333  
 TELEFAX: 0631 303 3333  
 INTERNET: www.laub-grund.de



Projekt:

31/14

Plan-Nr.:

**1a**

Bebauungsplan Südstadt:  
Sickingenplatz / Mark-Twain-Village - West  
Teilbereich: Mark-Twain-Village - West

Plan:

Biotoptypen Bestand

Auftraggeber:

Stadt Heidelberg  
 Sickingenplatz  
 69117 Heidelberg

Maßstab:

1:1.000  
 B. 1:1.000  
 K. 1:1.000  
 L. 1:1.000  
 G. 1:1.000

Maße (in mm):

1000 x 1000 mm

Anlage Umweltbericht (Bestand MTV-West)

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäÙß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung (s)	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope		
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	Ökopunkte Grundwert			Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte	
										3
Zierrasen (33.80)	2.662,3	3	3	3	3,0	31.947,6	12,0	4	10.649,2	
Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)	4.397,2	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	4.397,2	
Völlig versiegelte Straße o. Platz (60.21)	20,0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	20,0	
Gepflasterte Straße o. Platz (60.22)	5.922,4	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	5.922,4	
Weg o. Platz mit wassergebundener Decke (60.23)	1.107,6	2	2	1	1,7	7.384,0	6,7	2	2.215,2	
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>14.109,5</b>					<b>39.331,6</b>			<b>23.204,0</b>	
<b>Bestand (Einzelbäume)</b>										
Plan-Nr.	Umfang (cm)	Baumart			Grundwert	Ökopunkte	Grundwert	Ökopunkte	Grundwert	Ökopunkte
1	330	Populus nigra						1.980		1.980
2	68	Crataegus x lavallei						408		408
3	177	Tilia cordata						1.062		1.062
4	145	Tilia cordata						870		870
5	145	Acer pseudoplatanus						870		870
6	218	Populus x canadensis						1.308		1.308
7	184	Acer platanoides						1.104		1.104
8	49	Acer davidii						294		294
9	135	Tilia cordata						810		810
10	164	Tilia cordata						984		984
11	43	Pyrus calleryana						258		258
12	37	Pyrus calleryana						222		222
13	36	Pyrus calleryana						216		216
14	69	Quercus rubra						414		414
<b>GESAMTSUMME</b>										<b>10.800,0</b>
<b>GESAMTSUMME</b>										<b>34.004,0</b>

Anlage Umweltbericht (Planung MTV-West)

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				Boden Ges. Bewertung (s)	Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	0				Grundwert	Ökopunkte
<b>Planung (Fläche)</b>										
Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,35 - WA 1	2.015,1	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	2.015,1	
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	1.823,1									
+ Gärten (Annahme 10%)	182,3	3	3	3	3,0	12,0	2.187,8	6	1.093,9	
+ Rasenflächen	1.458,5	2	2	2	2,0	8,0	11.668,1	4	5.834,1	
+ Spielflächen (Annahme 10%)	182,3	1	2	1	1,3	5,3	972,3	2	364,6	
Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,55 - WA 2	2.634,9	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	2.634,9	
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	558,9									
+ Gärten (Annahme 10%)	55,9	3	3	3	3,0	12,0	670,7	6	335,3	
+ Rasenflächen	447,1	2	2	2	2,0	8,0	3.577,1	4	1.788,5	
+ Spielflächen (Annahme 10%)	55,9	1	2	1	1,3	5,3	298,1	2	111,8	
Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,4 - WA 3	1.781,1	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	1.781,1	
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	1.187,4									
+ Gärten (Annahme 10%)	118,7	3	4	3	3,3	13,3	1.583,2	6	712,4	
+ Rasenflächen	949,9	2	2	2	2,0	8,0	7.599,4	4	3.799,7	
+ Spielflächen (Annahme 10%)	118,7	1	2	1	1,3	5,3	633,3	2	237,5	
<b>Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung</b>	897,2									
+ Überbaute Fläche	618,6	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	618,6	
+ begrünter Platz (Annahme 50%)	278,6	3	3	2	2,7	10,7	2.971,7	6	1.671,6	
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	3.190,3									
+ Überbaute Fläche	587,6	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	587,6	
+ bepflanzte Baumscheiben (Annahme 5%)	159,5	3	3	2	2,7	10,7	1.701,5	6	957,1	
<b>Versorgung Elektro/Fernmeldeeinrichtung</b>	21,5	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	21,5	
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>14.109,5</b>						<b>33.863,2</b>		<b>24.565,2</b>	
<b>Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet</b>										
Einzelbäume auf mittelwertigen Biotopentypen (69 Stück Neupflanzung) Pflanzqualität 20/25		69 St.						450	31.050,0	
Dachbegrünung extensiv	3.725,0	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0	7.450,0	2,0	7.450,0	
<b>GESAMTSUMME</b>							<b>7.450,0</b>		<b>38.500,0</b>	

Teilfläche	Fläche (m <sup>2</sup> ) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)			Boden Ges. Bewertung (s)	Ökopunkte Grundwert	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit			Grundwert	Ökopunkte

Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (= Planung minus Bestand) für die Schutzgüter								-5.468,4	-9.438,8
Ausgleichsbedarf in Ökopunkten unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet für die Schutzgüter								1.981,6	29.061,2

**Erläuterungen zur Berechnung der Ausgleichssumme:**

Boden: Für alle Baufelder wurde die maximale Bebauung gemäß GRZ + 50% Überschreitung berücksichtigt (worst case).  
Arten & Biotope: Pflanzung von Bäumen mit hoher Pflanzqualität auf mittelwertigen Biotoptypen (Planungswert 5 ÖP), Zuwachs 65cm + 25cm = 90 cm x 5 = 450 ÖP





Anlage Umweltbericht (Bestand MTV-Sickingenplatz)

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf		Filter- und Pufferfunktion				Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte
		Natürl. Boden- fruchtbarkeit							
<b>Bestand (Fläche)</b>									
Zierrasen (33.80)	14.351,4	3	4	2	3,0	12,0	172.216,8	4	57.405,6
Hecke aus nicht einh. Straucharten (44.22)	633,5	3	4	2	3,0	12,0	7.602,0	6	3.801,0
Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)	5.789,1	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	5.789,1
Völlig versiegelte Straße o. Platz (60.21)	5.448,2	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	5.448,2
Gepflasterte Straße o. Platz (60.22)	5.452,5	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1	5.452,5
Weg o. Platz mit wassergebundener Decke (60.23)	1.964,3	2	2	1	1,7	6,7	13.095,3	2	3.928,6
Rabatten / Ziergehölze (60.51)	798,5	3	4	2	3,0	12,0	9.582,0	6	4.791,0
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>34.437,5</b>						<b>202.496,1</b>		<b>86.616,0</b>
<b>Bestand (Einzelbäume)</b>									
	<b>Plan-Nr.</b>	<b>Umfang (cm)</b>	<b>Baumart</b>					<b>Grundwert</b>	<b>Ökopunkte</b>
Einzelbäume auf geringerwertigen Biotopentypen (84 Stück)	1	190	<i>Acer saccharinum</i>					1.140	1.140
	2	55	<i>Malus floribunda</i>					330	330
	3	63	<i>Malus floribunda</i>					378	378
	4	87	<i>Ulmus hollandica "Lobel"</i>					522	522
	5	70	<i>Tilia x euchlora</i>					420	420
	6	157	<i>Tilia platyphyllo</i>					942	942
	7	104	<i>Ulmus hollandica "Lobel"</i>					624	624
	8	70	<i>Tilia x euchlora</i>					420	420
	9	137	<i>Fraxinus excelsior</i>					822	822
	10	147	<i>Acer saccharinum</i>					882	882
	11	92	<i>Acer platanoides</i>					552	552
	12	26	<i>Malus floribunda</i>					156	156
	13	153	<i>Betula pendula</i>					918	918
	14	122	<i>Betula pendula</i>					732	732
	15	153	<i>Pyrus communis</i>					918	918
	16	352	<i>Populus x canadensis</i>					2.112	2.112
	17	201	<i>Robinia pseudoacacia</i>					1.206	1.206
	18	78	<i>Acer platanoides</i>					468	468
	19	106	<i>Ulmus hollandica "Lobel"</i>					636	636
	20	193	<i>Tilia cordata</i>					1.158	1.158
	21	208	<i>Pyrus communis</i>					1.248	1.248

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 Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	Boden- fruchtbarkeit				Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte	Arten & Biotope	
											Grundwert	Ökopunkte
	22	242		<i>Quercus petraea</i>				1.452	1.452			
	23	43		<i>Malus floribunda</i>				258	258			
	24	48		<i>Malus floribunda</i>				288	288			
	25	49		<i>Malus floribunda</i>				294	294			
	26	37		<i>Malus floribunda</i>				222	222			
	27	32		<i>Malus floribunda</i>				192	192			
	28	32		<i>Malus floribunda</i>				192	192			
	29	41		<i>Malus floribunda</i>				246	246			
	30	45		<i>Malus floribunda</i>				270	270			
	31	29		<i>Malus floribunda</i>				174	174			
	32	138		<i>Betula pendula</i>				828	828			
	33	133		<i>Tilia tomentosa</i>				798	798			
	34	92		<i>Sorbus aucuparia</i>				552	552			
	35	121		<i>Corylus colurna</i>				726	726			
	36	84		<i>Acer platanoides</i>				504	504			
	37	152		<i>Robinia pseudoacacia</i>				912	912			
	38	70		<i>Acer pseudoplatanus</i>				420	420			
	39	71		<i>Tilia platyphylla</i>				426	426			
	40	71		<i>Tilia platyphylla</i>				426	426			
	41	60		<i>Acer pseudoplatanus</i>				360	360			
	42	78		<i>Acer platanoides</i>				468	468			
	43	68		<i>Tilia platyphylla</i>				408	408			
	44	422		<i>Populus x canadensis</i>				2.532	2.532			
	45	104		<i>Tilia tomentosa</i>				624	624			
	46	145		<i>Tilia tomentosa</i>				870	870			
	47	95		<i>Tilia tomentosa</i>				570	570			
	48	111		<i>Tilia tomentosa</i>				666	666			
	49	157		<i>Tilia tomentosa</i>				942	942			
	50	93		<i>Tilia tomentosa</i>				558	558			
	51	119		<i>Tilia tomentosa</i>				714	714			
	52	150		<i>Tilia tomentosa</i>				900	900			
	53	119		<i>Tilia tomentosa</i>				714	714			
	54	150		<i>Tilia tomentosa</i>				900	900			
	55	28		<i>Malus floribunda</i>				168	168			
	56	28		<i>Malus floribunda</i>				168	168			

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf		Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit			Ökopunkte Grundwert	Ökopunkte
		Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)							
	57	193		<i>Ailanthus altissima</i>			1.158	1.158	
	58	50		<i>Crataegus crus-galli</i>			300	300	
	59	58		<i>Acer platanoides</i>			348	348	
	60	141		<i>Fraxinus excelsior</i>			846	846	
	61	55		<i>Ailanthus altissima</i>			330	330	
	62	165		<i>Acer pseudoplatanus</i>			990	990	
	63	71		<i>Acer pseudoplatanus</i>			426	426	
	64	51		<i>Malus floribunda</i>			306	306	
	65	47		<i>Malus floribunda</i>			282	282	
	66	123		<i>Corylus colurna</i>			738	738	
	67	84		<i>Sorbus aucuparia</i>			504	504	
	68	89		<i>Acer platanoides</i>			534	534	
	69	76		<i>Acer platanoides</i>			456	456	
	70	210		<i>Robinia pseudoacacia</i>			1.260	1.260	
	71	68		<i>Tilia x euchlora</i>			408	408	
	72	50		<i>Acer platanoides Globosum</i>			300	300	
	73	38		<i>Acer platanoides Globosum</i>			228	228	
	74	53		<i>Acer platanoides Globosum</i>			318	318	
	75	65		<i>Acer platanoides Globosum</i>			390	390	
	76	105		<i>Juglans regia</i>			630	630	
	77	36		<i>Malus floribunda</i>			216	216	
	78	23		<i>Malus floribunda</i>			138	138	
	79	29		<i>Malus floribunda</i>			174	174	
	80	24		<i>Malus floribunda</i>			144	144	
	81	29		<i>Malus floribunda</i>			174	174	
	82	32		<i>Malus floribunda</i>			192	192	
	83	34		<i>Malus floribunda</i>			204	204	
	84	94		<i>Crataegus x lavallei</i>			564	564	
								<b>42.030,0</b>	
								<b>128.646,0</b>	
<b>GESAMTSUMME</b>									

Anlage Umweltbericht (Planung MTV-Sickingenplatz)

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	0				0,0	0,0	1,0	4.977,7
<b>Planung (Fläche)</b>												
Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,6 - eGE	4.977,7	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1,0	4.977,7			
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	553,1											
+ Gärten (Annahme 10%)	55,3	3	3	3	3,0	12,0	663,7	6,0	331,8			
+ Rasenflächen	497,8	2	2	2	2,0	8,0	3.982,1	4,0	1.991,1			
Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,48 - WA 4	6.004,2	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1,0	6.004,2			
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	2.334,9											
+ Gärten (Annahme 10%)	233,5	3	3	3	3,0	12,0	2.801,9	6,0	1.401,0			
+ Rasenflächen	1.868,0	2	2	2	2,0	8,0	14.943,7	4,0	7.471,8			
+ Spielflächen (Annahme 10%)	233,5	1	2	1	1,3	5,3	1.245,3	2,0	467,0			
Regenversickerung - WA 4	1.169,6	2	3	3	2,7	10,7	12.476,2	14,0	16.375,0			
Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,47 - WA 5	5.645,1	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1,0	5.645,1			
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	2.362,1											
+ Gärten (Annahme 10%)	236,2	3	3	3	3,0	12,0	2.834,6	6,0	1.417,3			
+ Rasenflächen	1.889,7	2	2	2	2,0	8,0	15.117,7	4,0	7.558,9			
+ Spielflächen (Annahme 10%)	236,2	1	2	1	1,3	5,3	1.259,8	2,0	472,4			
Regenversickerung - WA 5	297,5	2	3	3	2,7	10,7	3.173,2	14,0	4.164,9			
Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,5 - WA 6	3.276,8	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1,0	3.276,8			
nicht bebaubare Flächen (Grünflächen, Gärten)	1.092,3											
+ Gärten (Annahme 10%)	109,2	3	3	3	3,0	12,0	1.310,7	6,0	655,4			
+ Rasenflächen	873,8	2	2	2	2,0	8,0	6.990,6	4,0	3.495,3			
+ Spielflächen (Annahme 10%)	109,2	1	2	1	1,3	5,3	582,5	2,0	218,5			
Regenversickerung - WA 6	445,7	2	3	3	2,7	10,7	4.754,3	14,0	6.240,1			
<b>Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung</b>	<b>1.312,3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1,7</b>	<b>6,7</b>	<b>8.748,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2.624,6</b>			
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>4.563,3</b>											
+ Überbaute Fläche	4.335,2	0	0	0	0,0	0,0	0,0	1,0	4.335,2			
+ bepflanzte Baumscheiben (Annahme 5%)	228,2	3	3	2	2,7	10,7	2.433,8	6,0	1.369,0			
<b>Versorgung Elektro/Fernmeldeeinrichtung</b>	<b>402,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>402,9</b>			
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>34.437,5</b>						<b>83.318,8</b>		<b>80.895,7</b>			
<b>Planung (Einzelbäume die erhalten bleiben)</b>												
<b>Plan-Nr.</b>	<b>Umfang (cm)</b>	<b>Baumart</b>	<b>Grundwert</b>	<b>Ökopunkte</b>								

Teilfläche	Fläche (m²) / Nr. gemäß Plan	Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0=sehr gering bis 4=sehr hoch)				(s) Boden Ges. Bewertung	Ökopunkte Gesamt	Arten & Biotope	
		Ausgleich im Wasserkreislauf	Filter- und Pufferfunktion	Natürl. Boden- fruchtbarkeit	Ökopunkte Grundwert			Grundwert	Ökopunkte
Einzelbäume auf geringerwertigen Biotopentypen	11	92	<i>Acer platanoides</i>				552	552	552
(9 Stück)	17	201	<i>Robinia pseudoacacia</i>				1.206	1.206	1.206
	18	78	<i>Acer platanoides</i>				468	468	468
	19	106	<i>Ulmus hollandica "Lobel"</i>				636	636	636
	20	193	<i>Tilia cordata</i>				1.158	1.158	1.158
	21	208	<i>Pyrus communis</i>				1.248	1.248	1.248
	22	242	<i>Quercus petraea</i>				1.452	1.452	1.452
	68	89	<i>Acer platanoides</i>				534	534	534
	69	76	<i>Acer platanoides</i>				456	456	456
<b>GESAMTSUMME</b>									
<b>88.605,7</b>									
<b>Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet</b>									
Einzelbäume auf mittelwertigen Biotopentypen		70 St.						450	31.500,0
(70 Stück Neupflanzung) Pflanzqualität 20/25									
Dachbegrünung extensiv		9.241,0	0,5	0,5	0,5	2,0	18.482,0	2,0	18.482,0
<b>GESAMTSUMME</b>									
<b>18.482,0</b>									

<b>Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (= Planung minus Bestand) für die Schutzgüter</b>	<b>-119.177,3</b>
<b>Ausgleichsbedarf in Ökopunkten unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet für die Schutzgüter</b>	<b>-100.695,3</b>
	<b>-40.040,3</b>
	<b>9.941,7</b>

#### Erläuterungen zur Berechnung der Ausgleichssumme:

Boden: Für alle Baufelder wurde die maximale Bebauung gemäß GRZ + 50% Überschreitung berücksichtigt (worst case).

Arten & Biotope: Pflanzung von Bäumen mit hoher Pflanzqualität auf mittelwertigen Biotopentypen (Planungswert 5 ÖP), Zuwachs 65cm + 25cm = 90 cm x 5 = 450 ÖP  
Regenversickerung: Es wurde der niedrigste Planungswert für Nasswiese (33.20) angenommen.

## Gebietsübergreifende Zusammenstellung der jeweiligen Ergebnisse aus den Eingriffs-/Ausgleichsbilanzen der Teil-B-Pläne MTV

B-Plan Teilgebiet	Ökopunkte Biotope	Ökopunkte Boden	Bäume Bestand	Bäume Planung
MTV Südost	-3.915,4	32.571,5	213	145 + 26 Neupflanzungen
MTV Nord	44.747,45	-240.124,8	408	191 +251 Neupflanzungen
Campbell Baracks	186.981,3	46.966,07	462	323 +153 Neupflanzungen
MTV-West	27.045,9	- 339,3	14	61 Neupflanzungen
MTV-Süd	988,9	-104.809,3	85	5 +74 Neupflanzungen
<b>Zusätzliche Baumpflanzungen (Berücksichtigt bei MTV Süd)</b>				
Baumpflanzungen Paradeplatz „Campbell Baracks“ <sup>1</sup>	+ 27.625	-		65
Baumpflanzungen Bürgerpark „Campbell Baracks“ <sup>2</sup>	+ 47.175	-		111
<b>Bilanz je Schutzgut</b>	330.648,15	-265.396,53	1.182	1.405
<b>Gesamtbilanz MTV (schutzgutübergreifend)</b>	<b>66.894,72</b>			<b>+ 223 Stück</b>

<sup>1</sup> Auf dem Paradeplatz werden 65 Einzelbäume STU 18-20 neu angepflanzt. Diese sind nicht in der Bilanz für den B-Plan Campbell Baracks enthalten und können daher für den B-Plan MTV Süd angerechnet werden.

<sup>2</sup> Im Bürgerpark werden 111 Einzelbäume STU 18-20 neu angepflanzt. Diese sind nicht in der Bilanz für den B-Plan Campbell Baracks enthalten und können daher für den B-Plan MTV Süd angerechnet werden.