

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Handschuhsheim - Mühlthalstraße 101;  
Areal ehemaliges Eleonorenhaus"  
hier: Zustimmung zum Antrag des  
Vorhabenträgers und Einleitung des  
Bebauungsplanverfahrens für den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Handschuhsheim - Mühlthalstraße 101,  
Areal ehemaliges Eleonorenhaus"**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. August 2008

| Beratungsfolge                  | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung  | Handzeichen |
|---------------------------------|----------------|------------|--|-------------|
| Bezirksbeirat<br>Handschuhsheim | 30.06.2008     | N          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |
| Bauausschuss                    | 01.07.2008     | N          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |
| Gemeinderat                     | 23.07.2008     | Ö          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Handschuhsheim und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers zu (Anlage 1) und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Abgrenzungsplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich.*

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b>   |
| A 1                            | Antrag der Evangelischen Stadtmission Heidelberg e.V.                |
| A 2                            | Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans |
| A 3                            | Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 04.06.2008    |

## Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 30.06.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 30.06.2008

### 2 **Vorhaben- und Erschließungsplan "Handschuhsheim - Mühlthalstraße 101; Areal Eleonorenhaus"**

**hier: Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Handschuhsheim - Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus"**

Beschlussvorlage 0229/2008/BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Von Seiten des Bezirksbeirates wird keine Befangenheit angezeigt.

Frau Battigge vom Stadtplanungsamt erläutert die wichtigsten Inhalte der Beschlussvorlage und steht für Fragen des Bezirksbeirates zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort: Bezirksbeirat Pollich, Bezirksbeirat Bechtel, Bezirksbeirätin Schaefer-Schmidt, Kinderbeauftragte Moser, Bezirksbeirat Seeger-Kelbe.

Bezirksbeirat Pollich berichtet von einer Informationsveranstaltung des Architekten Sticks mit einzelnen Mitgliedern des Bezirksbeirates im Krankenhaus Salem zu der beabsichtigten Planung am Eleonorenhaus. Dort wurden Anregungen und Vorschläge von Mitgliedern des Bezirksbeirates vorgetragen, die in der vorliegenden Planung noch nicht berücksichtigt wurden.

In der anschließenden Diskussion bitten die Mitglieder des Bezirksbeirates, folgende Änderungswünsche im weiteren Planungsstadium aufzunehmen:

1. Die beiden unteren Doppelhäuser sollten so weit als möglich nach Osten verschoben werden, um dem Altbau mehr Luftraum zu geben. Dies wäre auch von Vorteil für die hinteren Häuser, die dann mehr auf Lücke liegen würden und mehr Sicht hätten.
2. Der Andienungsweg ist zu breit (nicht breiter als Kleiner Bahnhofweg). Er zerschneidet sehr stark das natürliche Gelände. Die Stellplatzfrage der Doppelhäuser ist ungeklärt und unzureichend (Plan Kellergeschoss).
3. Durch die zu große Haustiefe (15 m und vorliegender Terrasse) ergeben sich sehr hohe Geländeaufschüttungen bei den oberen Häusern und damit Eingriffe in das natürliche Geländeprofil (siehe Schnitt).
4. Altengerechte Wohnungen sollten im vorhandenen Eleonorenhaus untergebracht werden. Die Alternative „altengerechte Doppelhäuser“ überzeugt nicht. Der ohnedies auf ein Minimum reduzierte Abstand zwischen den Häusern würde dann durch die Aufzugsanlage und Treppe auch noch zugebaut. Im schlimmsten Fall (obere Reihe alles altengerecht) würde dann eine durchgehende Baumasse ohne durchlüftete Zwischenräume von 64 m entstehen. Diese Lösung sollte nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sein. Wenn Variante altengerecht, dann muss der Aufzug innerhalb der Gebäude liegen.
5. Es muss ein Klimagutachten sowie ein Verkehrsgutachten vorgelegt werden. Es soll im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft werden, ob die zwei Zufahrten zur Tiefgarage in einem Zugang zusammengeführt werden können. Des Weiteren soll in der Planung die Schulwegsicherheit berücksichtigt werden (Einrichtung eines Fußgängerweges in der Mühlthalstraße).
6. Es besteht der Wunsch nach Erhalt des Erscheinungsbildes des Eleonorenhauses, wie es sich heute darstellt.

Danach erfolgt die Abstimmung über die Beschlussvorlage:

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

gez.  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Bauausschusses vom 01.07.2008**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Enthaltung 1

## **Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2008**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:   |
|--------------------------|-------------------|---|
| SL5                      | +                 | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung  |
| SL 6                     | +                 | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen  |
| SL 13                    | +                 | Dichtere Bauformen  |
|                          |                   | <b>Begründung:</b><br>Baulandpotentiale im Innenbereich zu erschließen, wirkt der Zersiedlung der Landschaft entgegen und spart Kosten durch Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.  |
| WO 1                     | +                 | Wohnraum für alle, 8.000 - 10.000 Wohnungen mehr  |
| WO 4                     | +                 | Verdrängungsprozesse verhindern   |
|                          |                   | <b>Begründung:</b><br>In Heidelberg gibt es erkennbar ein Wohnungsdefizit. Betroffen sind vor allem Familien, die gezwungen sind, ins Umland abzuwandern. Diejenigen, die in Heidelberg ihren Arbeitsplatz haben, werden zu Pendlern, die Verkehr erzeugen. |

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

|     |   | Ziel/e:   |
|-----|---|---|
| Q 1 | + | Solide Haushaltswirtschaft  |
|     |   | <b>Begründung:</b><br>Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. |



## II. Begründung:

Die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. verfügt über das Grundstück Mühlthalstraße 101. Die ursprüngliche Nutzung als Pflegeheim ist bereits seit längerem aufgegeben. Zur Zeit wird das Gebäude als Schwesternwohnheim genutzt. Die Evangelische Stadtmission e.V. beabsichtigt auf der zirka 7.600 m<sup>2</sup> großen Fläche eine neue Nutzung mit 6 Doppelhäusern sowie 12 schwellenfreien Wohnungen im alten Eleonorenhaus, zu realisieren. Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Mit der Planung können die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes 2010 verwirklicht werden, wobei der Planungsschwerpunkt auf die Schaffung von Wohnraum für Familien und Senioren gelegt wurde.

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans („Bebauungsplan Mühlthalstraße“) nicht vereinbar. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht an dieser Stelle die Nutzung -Pflegeheim- mit einem größeren am Bestand orientierenden Baufenster vor.

Um die geplanten Ziele realisieren zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnbauvorhabens schaffen.

Das Mühlthal ist geprägt von seinen meist kleinen, maßstäblichen Einzelhäusern, die in mehreren Baureihen im sanft ansteigenden Hanggelände eingebettet sind. Mehrere Sonderbauten, wie Mühle, Eleonorenhaus, Schepplerheim, sind in der Maßstäblichkeit deutlich größer als die kleinteilige Einzelhausbebauung.

Bereits im Jahr 2006 gab es erste Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Eigentümer bezüglich einer zukünftigen Wohnnutzung. Ergebnis der damaligen Gespräche war, dass eine Wohnnutzung nur dann befürwortet werden kann, wenn sie sich in ihrem Maß in die umgebende Bebauung einpasst. In der Bezirksbeiratssitzung Handschuhsheim wurden am 27.11.2006 erste Vorstellungen für eine Wohnbebauung vorgestellt. Der Bezirksbeirat Handschuhsheim sprach sich einstimmig dafür aus, dass eine Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht gewollt ist. Es wurde beantragt, auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans die gegebenen Möglichkeiten für Wohnen in Einzelhäusern auszuloten und nur, wenn erforderlich, von der Festsetzung „Pflegeheim“ abzuweichen. Zwischenzeitlich wurde die Prüfung der verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten durch den Eigentümer, in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung, abgeschlossen. Die neue Nutzung mit sechs neuen Doppelhäusern und den zwölf schwellenfreien Wohnungen im alten Eleonorenhaus stellt die am wenigsten belastende Nutzung, die für das Grundstück vorstellbar ist, dar. Ein zur Zeit auf dem Grundstück zulässiges Pflegeheim mit zirka 60 – 80 Bewohnern und zirka 50 Mitarbeitern würde ein vielfaches an Verkehrsaufkommen für das unmittelbare Umfeld bedeuten.

Die vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern entspricht dem Gebietscharakter. Das Maß der Nutzung (GFZ 0,4) entspricht der Umgebung. Die geplanten Häuser nehmen die Bauflucht der umgebenden Wohnungsbauten auf. Das alte Eleonorenhaus wird als charakteristisches, Identität stiftendes Gebäude, erhalten. Der in den 60er Jahren ausgeführte Anbau wird entfernt. Dadurch wird wieder ein freier natürlicher Landschaftsraum zurückgewonnen, in den die neuen Einzelhäuser sorgfältig eingepasst sind. Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Mühlthalstraße vorgesehen.

Die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. hat daher mit Schreiben vom 29.05.2008 den Antrag (siehe Anlage 1) gestellt, das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten und das für die Errichtung von Wohnbebauung erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Mit der Durchführung des Planverfahrens hat die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. das Architekturbüro SSV Architekten beauftragt. Ein erster Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros ist in dem Antrag enthalten (Anlage 3).

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wurde bereits schriftlich bestätigt und wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

gez.

Dr. Eckart Würzner