

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

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Altstadt - Schlosshotel"
- Ergebnis der Planauslegung
- Satzungsbeschluss gemäß § 10
Baugesetzbuch**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. März 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	09.02.2010	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	11.03.2010	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (Anlage 1 zur Drucksache) und aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (Anlage 2 zur Drucksache) wie in der Anlage 3 vorgeschlagen zu behandeln. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4 zur Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 5 zur Drucksache) und der Begründung (Anlage 6 zur Drucksache) zu und beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Stellungnahmen der Bürger
A 02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
A 03	Behandlung der Stellungnahmen
A 04	Vorhaben- und Erschließungsplan
A 05	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
A 06	Begründung
A 07	Freiflächenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
A 08	Inhaltlicher Antrag der BL/LI mit Datum vom 11.03.2010

Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2010

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 07 Nein 02 Enthaltung 05

Sitzung des Gemeinderates vom 11.03.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.03.2010:

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altstadt – Schlosshotel“

- Ergebnis der Planauslegung

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Beschlussvorlage 0026/2010/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Wetzel

Folgender **Antrag** der BL/LI wird als Tischvorlage verteilt:

Der Beschluss wird in Punkt 2 ergänzt:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4 zur Drucksache) und dem Freiflächenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 7 zur Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Freiflächenplan werden Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Stadtrat Krczal bittet zu prüfen, ob im Bereich des Sockelgeschosses eine Begrünung/Wiederaufforstung vorgenommen werden kann, sodass die optische Wirkung in etwa der entspricht, wie sie vorher einmal war. Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt dies zu.

Stadtrat Krczal bittet über die Standfestigkeit der Stützmauern im Bauausschuss zu berichten. Bürgermeister Stadel teilt mit, dass es sich hierbei um Stützmauern handle, die im privaten Besitz stehen und die die dahinterliegenden Grundstücke absichern. Bei den Mauern, die den Straßenbereich stützen, seien keine Schäden festgestellt worden. Eine Information hierüber im Bauausschuss wird zugesagt.

Bezüglich der Pflanzenliste bittet Stadtrat Wetzel auf die Gattung Weissdorn komplett zu verzichten, da sie ein Überträger von Bakterien sei. Oberbürgermeister Dr. Würzner nimmt dies auf.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit der Ergänzung des Antrags der BL/LI zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (Anlage 1 zur Drucksache) und aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (Anlage 2 zur Drucksache) wie in der Anlage 3 vorgeschlagen zu behandeln. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4 zur Drucksache) und dem Freiflächenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 7 zur Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Freiflächenplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 5 zur Drucksache) und der Begründung (Anlage 6 zur Drucksache) zu und beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen mit Änderungen
Ja 26 Nein 1 Enthaltung 11

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziele:
QU 1		Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Kosten des Vorhabens, des Bebauungsplanverfahrens sowie der erforderlichen Gutachten trägt der Vorhabenträger
SL 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Eine bereits früher genutzte, derzeit brachliegende Immobilie wird neu genutzt
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Begründung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen des Baulandmanagements Belegungsrechte für Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu sichern.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Das Grundstück war in seiner westlichen Hälfte mit dem ehemaligen Schlosshotel (Baujahr 1875) und zwei Nebengebäuden, dem "Schweizer Haus" (Baujahr 1883) und dem ehemaligen Stallgebäude (Baujahr 1923), bebaut. Die östliche Hälfte, auf der sich das ehemalige Hotel "Bellevue" befand, ist seit langer Zeit unbebaut. Die Immobilie wurde zuletzt von der Universität Heidelberg als internationales Studienzentrum genutzt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands sowie des nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards wurde diese Nutzung im Jahr 2001 eingestellt. Seitdem stand die Immobilie leer beziehungsweise wurde teilweise zu Lagerzwecken genutzt. Der bisherige Eigentümer, das Land Baden-Württemberg, hatte in den vergangenen Jahren mehrmals Anstrengungen unternommen, die Immobilie erneut einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Zuletzt wurde im Jahr 2006 seitens des Landes eine Investoren-Ausschreibung geschaltet. In diesem Verfahren erhielt die Firma HOCHTIEF-Construction AG aus Freiburg den Zuschlag. Die Grundstückskaufverhandlungen zwischen dem Investor und dem Land Baden-Württemberg konnten erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Da die Planung eine Nutzungsänderung und eine bauliche Entwicklung vorsieht, die über den im Jahre 2006 vorhandenen Bestand hinausgeht, soll die planungsrechtliche Grundlage durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung deutlich unter 20.000 m² liegt, kann das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13 a Baugesetzbuch („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, ist die westliche Fläche des Bebauungsplans als "Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Wissenschaftliche Einrichtung", die östliche Fläche als "Freiraum – Zweckbestimmung Grünfläche" dargestellt. Die östliche Flächenausweisung wird im Bebauungsplan umgesetzt. Damit wird die im Regionalplan ausgewiesene Grünzäsur zwischen den Siedlungskörpern der Altstadt und Schlierbach berücksichtigt.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden weicht der Bebauungsplan von der westlichen Flächenausweisung allerdings ab. Die festgesetzte Wohnbaufläche entspricht zwar nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sie ist allerdings aufgrund des Umfangs auch nicht in der Lage die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu beeinträchtigen. Daher liegen die Voraussetzungen für eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch vor. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim abgestimmt.

Das gesamte Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße – Mitte“ vom 15.01.1973.

Bei dem in 2006 vorhandenen Bestandsgebäude handelte es sich um kein Bau- oder Kulturdenkmal, das Grundstück unterliegt jedoch gemäß § 15 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz dem Umgebungsschutz und gemäß § 19 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS). Ursprüngliches Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans war es daher, unter weitgehendem Erhalt des ehemaligen Schlosshotels und einer behutsamen baulichen Ergänzung, die seit Jahren ungenutzte Immobilie vor dem weiteren Verfall zu bewahren und einer hochwertigen Wohnnutzung zuzuführen. Dies hat sich im Laufe des Verfahrens allerdings als nicht realisierbar erwiesen (siehe Kapitel 4.2 der Begründung zur Beschlussvorlage).

Die Grundlage der baulichen Konzeption ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung mit insgesamt 5 Architekturbüros, die im August 2006 durchgeführt und unter der Leitung der Stadt Heidelberg, eines Vertreters des Landes Baden-Württemberg sowie Vertretern der HOCHTIEF-Construction AG Freiburg ausgelobt wurde. Als 1. Preis wurde die Konzeption des Architekturbüros Kessler de Jonge ausgewählt, die neben dem Schlossgebäude 2 Neubauten entlang des Schloss-Wolfsbrunnenweges vorsieht und im Altbau circa 3.500 m² Wohnfläche und in den Neubauten circa 2.000 m² Wohnfläche mit insgesamt circa 35 bis 40 Wohnungen und circa 70 bis 80 Tiefgaragenstellplätze ermöglicht.

2. Verfahren

2.1. Einleitungsbeschluss

Mit Schreiben vom 03.04.2007 beantragte die Firma HOCHTIEF-Construction AG Freiburg die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens.

Nach Vorberatung im Bezirksbeirat Altstadt, dem Gesamtanlagen-Beirat und dem Bauausschuss hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2007 beschlossen, für das Nutzungsziel Wohnen einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 01.08.2007 im Heidelberger Stadtblatt.

2.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 22.11.2007 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Gebäude des ehemaligen Schlosshotels, Schloss-Wolfsbrunnenweg 1, durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 31.10.2007 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 07.11.2007 bis zum 06.12.2007 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Die Erörterung der Planung mit der Öffentlichkeit war sehr stark durch den Umstand geprägt, dass das Schlosshotel von jeher die Bürgerschaft polarisierte. Dementsprechend wurde von einem Teil der Öffentlichkeit der Abbruch des Gebäudes gefordert, während der andere Teil den Erhalt des Gebäudes begrüßte. Bei solch sich gegenseitig ausschließenden Vorstellungen liegt es auf der Hand, dass sich die Stadt für das eine städtebauliche Ziel entscheiden und damit zwangsweise das andere zurück stellen muss. Seitens der Stadt Heidelberg stellte der Belang der Baukultur sowie der zeitgeschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung des Schlosshotels, auch wenn es nicht die Voraussetzungen eines Baudenkmals erfüllte, einen ausreichend gewichtigen Grund für die Erhaltung des Gebäudes dar. Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet sich unter Kapitel 8.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

2.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 05.11.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Mit gleichem Schreiben wurde zum Scopingtermin am 22.11.2007 eingeladen. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht. Aus Sicht der Umweltbelange ist insbesondere der Hinweis auf das Vorkommen geschützter Arten von Amphibien und Fledermäusen zu nennen. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen mit den zuständigen Stellen abgestimmt und durchgeführt. Erforderliche und notwendige Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen (siehe Kapitel 4.1 der Begründung zur Beschlussvorlage).

Weitere sachdienliche Anregungen wie zum Beispiel die Erforderlichkeit einer Netztransformatorenstation wurden mit den Stadtwerken Heidelberg abgestimmt und sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Seitens der Denkmalpflegebehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde auf die besondere Bedeutung des Vorhabens im Hinblick auf den Umgebungsschutz zum Schloss sowie auf die Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage hingewiesen. Da in den Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nur eine Simulation der wichtigsten Sichtbeziehungen mit den Perspektiven vom Schloss-Wolfsbrunnenweg, der Altstadt (Höhe Heiliggeistkirche) und dem Philosophenweg (eine Tag- und eine Nachtsimulation) enthalten war, wurde angeregt eine vertiefende Untersuchung der Fernwirkung der geplanten Bebauung unter Winterbedingungen (laubfreie Gehölze) zu wiederholen und um eine Blickbeziehung vom Schlossgarten zu erweitern. Dieser Anregung wurde Folge geleistet. Die Untersuchung der Blickbeziehungen wurden mit der Drucksache 0091/2008/BV den politischen Gremien (siehe Kapitel 3.1 der Begründung zur Beschlussvorlage) zur Kenntnis gegeben. Hierbei konnte festgestellt werden, dass auch im Winter eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen in der Fernwirkung nicht erkennbar war. In der Nahwirkung war in Höhe des Pulverturms eine bauliche Veränderung zwar erkennbar, eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes beziehungsweise des Sachzusammenhangs Schlossumgebung konnte allerdings ausgeschlossen werden.

Des Weiteren regte die Denkmalpflegebehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe an, dass die Gestaltung der beiden Neubauten zu überarbeiten sei, da zwei gleichartige Gebäude in der villenartigen Umgebungsbebauung untypisch sind. Diese Anregung ist nicht unbegründet, die Umgebung wird in der Tat durch imposante Solitäre geprägt, die über die Baumkrone hinaus ragen und in ihrer Fernwirkung maßgeblich das Orts- und Landschaftsbild bestimmen. Demgegenüber sieht das Konzept des Vorhabenträgers zwei Neubauten vor, die sich hinsichtlich der räumlichen Anordnung und der Höhenentwicklung der baulichen Dominanz des Schlosshotels unterordnen. Eine Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild soll von den Neubauten gerade nicht ausgehen, die Grünzäsur zwischen den Stadtteilen soll auch weiterhin erkennbar sein.

Gleichwohl hat der Vorhabenträger aufgrund dieser Anregungen die Planung der beiden Neubauten Haus B und Haus C geprüft und teilweise überarbeitet, insbesondere aus der einzig öffentlichen Sichtbeziehung vom Schloss-Wolfsbrunnenweg. So wurde bei Haus C das oberste Geschoss in ein Staffelgeschoss umgeändert, Balkone anders angeordnet und die Fassadenfarbe gewechselt. Hierdurch entstehen zwar grundsätzlich keine neuen Gebäudetypen, es ist jedoch eine Auseinandersetzung mit der oben genannten Anregung. Der Anregung auf Neubauten und Aufbauten insgesamt zu verzichten wurde allerdings nicht Folge geleistet, da es hierfür keine begründeten öffentlichen Belange gibt und die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme beeinträchtigt wird.

Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung findet sich unter Kapitel 8.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

3. Prüfung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Folgenden wird auf die während des Verfahrens abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen eingegangen. Dabei wird auf die als Anlage beigefügten Kopien der Originalstellungnahmen Bezug genommen.

3.1. Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 29.04.2008, nach Vorberatung in den Bezirksbeiräten Schlierbach und Altstadt sowie dem Bauausschuss, dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die

öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung beschlossen.

Bereits in der Vorberatung zum Offenlagebeschluss wurde die Planung intensiv diskutiert. Insbesondere Fragen zum Erscheinungsbild des Schlosshotels im Zusammenhang mit der besonderen Lage und Geschichte, der Charakter einer villenartigen Bebauung und die Sichtbeziehungen wurden erörtert. Seitens des Bauausschusses wurde gewünscht, dass im weiteren Verfahren eine Regelung zur Einfriedung in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Dem ist der Gemeinderat in seinem Beschluss gefolgt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt Nr. 19 vom 07.05.2008 in der Zeit vom 15.05.2008 bis einschließlich 16.06.2008 öffentlich aus. Auf die Möglichkeit Stellungnahmen zur Planung während der Auslegungsfrist vorzubringen, wurde in der Veröffentlichung hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist wurden von 2 Bürgern 3 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen sind in anonymisierter Form als Anlage 1 der Drucksache beigelegt. Der Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahme ist in Anlage 3 zur Drucksache enthalten.

3.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2008 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die überwiegende Anzahl der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten zu der Planung keine Einwände. Lediglich seitens des BUND und des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wurden inhaltliche Anregungen zu der Planung vorgebracht. Diese Stellungnahmen sind als Anlage 2 der Drucksache beigelegt. Der Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahme ist ebenfalls in Anlage 3 zur Drucksache enthalten.

4. Durchführungsvertrag

4.1. Abschluss des Durchführungsvertrages

Gemäß § 12 Baugesetzbuch muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung seines Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Innerhalb dieses Durchführungsvertrages können auch weitere Verpflichtungen eingegangen werden, die zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erforderlich sind. Der Durchführungsvertrag ist zwingend vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Ein späterer Abschluss führt nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts automatisch zur Nichtigkeit der Satzung.

Der Entwurf zum Durchführungsvertrag wurde nach Abschluss der Planoffenlage dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.10.2008 zum Beschluss vorgelegt (Drucksache: 0354/2008/BV) und anschließend am 20.10.2008 vom Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg ausgefertigt. Mit dem Abschluss des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Hochtief Construction AG, Freiburg, auf dem Gelände des ehemaligen Schlosshotels insgesamt 39 hochwertige Wohnungen im oberen Preissegment innerhalb gewisser Fristen zu errichten. Von der geplanten Wohnfläche mit zirka 5.500 m² sollen etwa 3.500 m² im zuvor entkernten ehemaligen Hotelgebäude und zirka 2.000 m² in zwei Neubauten auf dem Vertragsgrundstück entstehen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger auch den städtebaulichen Anforderungen und den Belangen des Naturschutzes nachzukommen, soweit sie sich aus der Beschlussfassung des Gemeinderates und der Trägerbeteiligung ergeben haben, sowie zur Kostentragung für den Bebauungsplan und der erforderlichen Gutachten. Hier sind insbesondere die folgenden vertraglichen Regelungen zu nennen:

- *Die Einfriedigungen am Schloss-Wolfsbrunnenweg sind so zu wählen, dass die Eigenart des historischen Straßenraums Berücksichtigung findet. Lage, Umfang und Material der Einfriedigungen sind mit der Stadt rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.*
- *Bei dem Gebäude des ehemaligen Schlosshotels handelt es sich um ein Winterquartier von Fledermäusen. Beim Umbau des Gebäudes ist dem gesetzlichen Schutzanspruch Rechnung zu tragen. Hierzu sind am ehemaligen Schlosshotel und eventuell auch an den Neubauten an geeigneten Stellen adäquate Ersatzhangplätze zu schaffen. Die Details sind während der Baumaßnahme vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuziehung eines Fledermausexperten abzustimmen und festzulegen.*
- *Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem saisonal mit Amphibienwanderungen zu rechnen ist. Durch bauliche Vorkehrungen (Amphibienleiteinrichtung) ist sicherzustellen, dass die natürlichen Wanderungswege nicht unterbrochen werden. Die Details sind während der Baumaßnahmen vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuziehung eines Amphibienexperten abzustimmen und festzulegen.*

Weiterhin ist der Vorhabenträger auch bereit, die Anforderungen des Baulandmanagements zu erfüllen. Nachdem allerdings auf dem Vertragsgrundstück dauerhaft hochwertigste Wohnungen mit bis zu 190 m² Wohnfläche entstehen werden, wird hier eine Kombination mit Wohnungen des unteren bis mittleren Größen- und Preissegments als problematisch gesehen. Der Vorhabenträger hat deshalb ersatzweise angeboten, für die 884 m² gebundenen Wohnraum, den er gemäß dem Baulandbeschluss von 2005 zu erbringen hat, Belegungsrechte für Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nachzuweisen und diese auch grundbuchrechtlich zu sichern.

4.2. Ergänzung des Durchführungsvertrages

Grundlage der Verhandlungen und des Vertragsabschlusses des unter Kapitel 4.1 beschriebenen Durchführungsvertrages war der Erhalt der historischen Bausubstanz des ehemaligen Schlosshotels. Das Gebäude sollte in seiner Baukubatur, mit Ausnahme eines Teils der Nordfassade, in seinen Außenmauern erhalten bleiben.

Aufgrund der hohen Mauerstärken waren alle seitens des Vorhabenträgers an der Planung Beteiligten davon ausgegangen, dass diese Wände in der Lage sind, die neuen Lasten des geplanten Wohngebäudes aufzunehmen. Eine Vorbemessung mit Tabellenwerten hatte dies bestätigt. Um planerische Sicherheit zu erhalten, gab der Vorhabenträger ein Gutachten in Auftrag, das die angenommene Festigkeit bestätigen sollte. Verteilt über alle Geschosse wurde eine Vielzahl von Proben entnommen und untersucht. Die entnommenen Bohrkerne brachen zumeist auseinander und brachten zum Teil schlechte Ergebnisse, weshalb umfangreichere Untersuchungen erforderlich erschienen. Diese Untersuchungen ergaben, dass sowohl die Nordfassade als auch die Turmfassade bereits im jetzigen Zustand nicht mehr standsicher sind. Die Ursachen hierfür liegen zum einen in der schlechten Qualität des Mörtels und zum anderen an der Tatsache, dass bei der Umstellung von Einzelraumheizung auf Zentralheizung das Mauerwerk durch den Einbau von Heizleitungen im Querschnitt bis zu 50 % horizontal auf mehreren Metern geschwächt wurde. Leider wurde dies erst festgestellt, als für die Probeentnahmen der Innenputz entfernt wurde.

Vermessungen am Gebäude ergaben, dass sich die Turmfassade bereits 12 cm zum Tal hin neigt. Weiter ergaben die Untersuchungen, dass in vielen Bereichen die Turmwand in den letzten Jahren aufgrund der Putzschäden durch fortwährenden Wassereintritt ihre Festigkeit verloren hat und die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass die Wände im Turmbereich auf aufgefülltem Material stehen, das sich in der Vergangenheit gesetzt hat und Risse im Gebäude hervorrief. Im Ergebnis musste festgehalten werden, dass mehrere Wände im jetzigen Zustand nicht mehr gehalten werden können.

In Gesprächen mit der Stadt und dem Regierungspräsidium - Denkmalpflege - wurde vorbehaltlich einer Prüfung nach Vorlage entsprechender Änderungspläne folgende Lösung als möglich erachtet:

- Die Turmfassade kann durch etappenweisen Rückbau der Wand und Aufbau mit gleichem Material, also Ziegel, rekonstruiert werden.
Zur Sanierung der durch langjährigen Efeubewuchs stark geschädigten Natursteinfassade – die Wurzeln reichen durch das gesamte Mauerwerk und haben den Mörtel zerstört - soll diese in den geschädigten Bereichen Stein für Stein abgetragen werden. Die Steine werden nummeriert und in der alten Reihenfolge wieder aufgebaut. Die Steinsubstanz selbst ist weitgehend in Ordnung, so dass nur wenige schadhafte Bausteine ausgetauscht werden müssen.
- Das weitere Absinken der Wände, die im Bereich des aufgefüllten Materials stehen, wird durch den Einbau von etwa 30 Mikropfählen, die auf beiden Seiten der Wände bis auf den anstehenden Fels eingebracht werden, verhindert.
Die Fassade des Langbaus steht mit ihrer Gründung auf Fels und ist nicht betroffen. Diese Fassade wird während der Bauphase mit einer Bockkonstruktion von außen gestützt.

Die Rekonstruktion der nicht mehr standfesten Wände hat keinen Einfluss auf die vorhandene spätere Außendarstellung der Fassade. Dank der Ergebnisse der Laservermessung ist die Struktur genau dokumentiert. Veränderungen an der Fassadenstruktur werden sich jedoch durch die Aufbringung der notwendigen Wärmedämmung ergeben. Im Rahmen des am 09.04.2009 gestellten Änderungsantrages zur Baugenehmigung wird soweit als vertretbar versucht, die gestalterischen Eingriffe in das äußere Erscheinungsbild so gering wie möglich zu halten.

An der geplanten Wohnfläche ändert sich nichts. Der Vorhabenträger wird die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag – insbesondere die, welche aus dem Baulandmanagementbeschluss resultieren – erfüllen. Die Planung ist darüber hinaus so angelegt, dass der Energie-

bedarf dem eines KfW 60-Hauses entspricht, also 30 % unter den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung liegt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.07.2009 der Ergänzung des Durchführungsvertrages zugestimmt.

5. Abwägung und Satzungsbeschluss

Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt eine Regelung zur Einfriedung des Areals in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diesem Arbeitsauftrag wurde zunächst durch eine entsprechende Formulierung im Durchführungsvertrag nachgekommen. Dem hat der Vorhabenträger im Laufe des Verfahrens zugestimmt und der Durchführungsvertrag wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.10.2008 beschlossen. Im Rahmen des vorliegenden Satzungsbeschlusses wird diese Regelung auch als textliche Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen aus dem Bereich des Naturschutzes vorgetragen, die eine Konkretisierung der Planung zur Folge hatten. Bei den beiden Themenkomplexe Fledermausschutz und Amphibienschutz konnten diese Sachverhalte mittels entsprechender Formulierungen im Durchführungsvertrag ausgeräumt werden. Diese werden ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die geforderte Überarbeitung des Außenflächengestaltungsplans wurde vom Vorhabenträger veranlasst und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (siehe Anlage 3 zur Drucksache), der abgestimmte Plan ist als Anlage 7 zur Drucksache der Beschlussvorlage beigefügt.

Die während der Planoffenlage eingegangenen Stellungnahmen der Bürger (siehe Anlage 1 und Anlage 3 zur Drucksache) führten zu keiner Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs und hatten keine Auswirkungen auf das Vorhaben. Daher konnte nach Abschluss des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung gemäß § 33 Baugesetzbuch attestiert werden. Die während der Bauausführung festgestellte Problematik bezüglich der Standfestigkeit des Gebäudes wurde bereits im vorigen Kapitel erläutert. Mit Abschluss der Ergänzung des Durchführungsvertrages kann nun der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen und das Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

gezeichnet
Bernd Stadel