

1. Ergänzung zur Drucksache: 0062/2011/BV
Heidelberg, den 20.04.2011

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Handschuhsheim - "Mühlthalstraße 101,
Areal ehemaliges Eleonorenhaus"
hier: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Informationsvorlage

und Tischvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Gemeinderat	20.04.2011	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Gemeinderat nimmt die ergänzenden Informationen zur Kenntnis.

Begründung:

Im Rahmen der Sitzungen des Bezirksbeirats Handschuhsheim am 21.03.2011 und des Bauausschusses am 29.03.2011 wurden verschiedene Anträge gestellt zu denen die Verwaltung im folgenden Stellung nimmt.

1. Anträge Bezirksbeirat Handschuhsheim vom 21.03.2011

- a) *Das geplante Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses soll entfallen*
Stellungnahme Verwaltung: Es war ausdrücklicher Wunsch der Stadt Heidelberg, das Eleonorenhaus frei zu stellen. Aus diesem Grund verzichtete der Investor auf den Anbau und ersetzte ihn stattdessen durch das Einfamilienhaus, das wie ein untergeordnetes Nebengebäude wirkt.
- b) *Die Firsthöhe der sechs Zweifamilienhäuser ist um ungefähr 1 m zu reduzieren*
Stellungnahme Verwaltung: Bei Reduzierung der Firsthöhe um 1 m würde sich ein Flachdach ergeben, das nicht mehr dem Gebietscharakter der Umgebung entsprechen würde.
- c) *Die Empfehlung der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sein*
Stellungnahme Verwaltung: Die Empfehlungen der Naturschutzverbände werden in die Verhandlungen des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages einfließen.

2. Anträge Bauausschuss vom 29.03.2011

- a) *Die Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag sein*
Stellungnahme Verwaltung: vergl. Punkt 1c
- b) *Dass spätestens der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger auch im Umweltausschuss beraten wird.*
Stellungnahme Verwaltung: Der Erste Bürgermeister sagte dies in der Sitzung des Bauausschusses zu. Der Umweltausschuss wird im Beratungsgang vorgesehen.
- c) *Bis zur Sitzung des Gemeinderates ist eine Skizze vorzulegen, die zeigt, wie beispielhaft ein Doppelhaus mit um einen Meter reduzierten First aussieht.*
Stellungnahme Verwaltung: Der Erste Bürgermeister sagte dies in der Sitzung des Bauausschusses zu. Die Skizze ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.
- d) *Auf die beiden Doppelhäuser auf der Ostseite (Häuser 3,4,5 und 6) komplett zu verzichten.*
Stellungnahme Verwaltung: Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet im städtebaulichen Leitplan als Fläche mit „überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern“ und als „Siedlungsstruktur mit landschaftlicher Prägung“ dar. Im Freiflächenstrukturkonzept (FSK) der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 werden die städtischen Frei- und Landschaftsräume vorrangig und unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert. Das Maßnahmenkonzept stellt den Bereich des Bebauungsplans zum Teil als „Siedlungsstruktur – Bestand“, zum Teil als „Projekt zur Landschaftsentwicklung – Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten“ dar. Von der Plandarstellung „Projekt zur Landschaftsentwicklung – Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten“ wird grundstücksbezogen abgewichen. Durch die festgesetzte Bauweise, eine ortstypische, vergleichsweise geringe Baudichte, große Gartenanteile und eine Baum- und

Gehölzzone zum Landschaftsraum wird dennoch den Zielen zum Landschaftsraum und den Zielen zur Freiflächenstruktur in diesem Bereich soweit möglich Rechnung getragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt einen 0,5 Hektar großen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Fläche zur Landschaftsentwicklung dar. Damit geht die Darstellung im FNP über eine reine Bestandsdarstellung wie z.B. Wald oder Landwirtschaft hinaus und formuliert eine Zielsetzung, wonach die betroffene Freiraumstruktur einer möglichst hochwertigen naturschutzrechtlichen Entwicklung zugeführt werden soll. Diese Darstellung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und basiert auf ausdrücklicher Zielsetzung der Stadt, wie beispielsweise im Modell Räumlicher Ordnung sowie dem Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim niedergelegt sind. So beinhalten der dazugehörige Baudichtenplan oder das Freiflächenstrukturkonzept einen entsprechenden Schutz des genannten Bereichs; im Erläuterungsbericht heißt es u.a.: „Die Hangbereiche in Handschuhsheim weisen aufgrund der topografischen Lage und der landschaftlichen Einbindung nur wenig Möglichkeiten für eine Nachverdichtung auf. Der dringende Wohnbedarf muss in diesem Bereich zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden.“ Der FNP stellt an dieser Stelle eine Verzahnung mit der Landschaft dar, die in der Begründung keiner weiteren Erläuterung bedarf. Der FNP enthält damit in diesem Bereich eine vergleichsweise dichte Steuerungstiefe und stellt damit auch für die Bewertung des Entwicklungsgebotes einen eher engeren Maßstab dar. Die Idee des FNP wird aus gestalterischer Sicht im vorliegenden Entwurf umgesetzt. Es wurde eine kleinteilige Struktur gewählt, die sich in die umgebende Bebauung integriert. Im Bereich der Außengestaltung wird die Idee der Hanggärten aufgenommen und durch eine qualifizierte Außengestaltung umgesetzt. Die Sicherstellung der Umsetzung erfolgt einerseits über Festsetzungen im Bebauungsplan als auch Vereinbarungen im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Das vorliegende Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die Durchführung nach § 13 a BauGB wurde gewählt, um nicht die FNP-Änderung abwarten zu müssen, was eine zeitliche Verzögerung des Verfahrens nach sich ziehen würde. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wird. Die „geordnete städtebauliche Entwicklung“ des Gemeindegebietes wird aufgrund der Flächengröße, des vorhandenen Baurechts, der Einbettung in das vorhandene Wohngebiet sowie der klaren Trennung zum Außenbereich durch das nördlich angrenzende Wegegrundstück nicht beeinträchtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB wurde mit dem Nachbarschaftsverband abgestimmt.

- e) Das Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses soll komplett entfallen
Stellungnahme Verwaltung: siehe Punkt 1a) Anträge Bezirksbeirat Handschuhsheim
- f) Das Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses soll komplett entfallen
Stellungnahme Verwaltung: siehe Punkt b) Anträge Bezirksbeirat Handschuhsheim

3. Antworten auf weitere gestellte Anträge

3.1. **Gemeinsamer Sachantrag zu TOP 8 öffentlich der Sitzung des Gemeinderats am 20.04.2011 von Grün Alternative Liste Heidelberg und Heidelberg pflegen und erhalten (Drucksache: 0062/2011/BV)**

1. Das geplante Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses soll entfallen

Stellungnahme Verwaltung: siehe unter 1a)

2. Die geplante Dachhöhe der Doppelhäuser ist unter Beibehaltung der jetzigen geplanten Dachneigung um circa 1 Meter zu reduzieren

Stellungnahme Verwaltung: Die geplante Gebäudehöhe fügt sich in die unmittelbare Nachbarschaft sowohl westlich als auch östlich angrenzend ein. Diese stellt sich überwiegend als dreigeschossige Bebauung dar und ist mindestens 1 m bis 1,50 m höher als die geplante Doppelhausbebauung.

Die geplante Gebäudehöhe ist notwendig, um das Bauvorhaben zu realisieren:

Ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe ergeben sich für die Talseite der Doppelhausbebauung folgende Höhen:

Raumhöhe Erdgeschoss:	ca. 2,70 m
Konstruktionshöhe Decken (abhängig von der Fußbodenheizung und Belag)	0,3 – 0,35 m
Raumhöhe Obergeschoss:	ca. 2,50 m
Deckenhöhe zum Dachgeschoss (abhängig von Fußbodenheizung und Belag)	ca. 0,30 – 0,35 m
Wärmedämmung zur Dachterrasse	0,20 m
Brüstungshöhe zur Dachterrasse	0,90 m

Die Brüstungshöhe im Bereich der Dachterrasse beträgt somit mind. 6,90 – 7,00 m

Diese Höhe stellt über 90 % der Gebäudelänge die maßgebende Traufhöhe dar.

Entsprechend der geneigten Dachfläche sind an den Giebelseiten für die Konstruktion des Ortanges mind. 0,30 m Konstruktionshöhe erforderlich. Im Bereich der Giebel beträgt die Traufhöhe somit **mind. 7,20 m – 7,30 m**. Unterhalb dieser Mindesthöhe ist insbesondere aufgrund der fehlenden Kopfhöhe beim Dachaustritt auf die Dachterrasse die geplante Hauskonzeption mit einer attraktiven und zeitgemäßen Dachnutzung einschließlich Dachterrasse nicht möglich.

3.2. **Gemeinsamer Sachantrag zu TOP 8 öffentlich der Sitzung des Gemeinderates am 20.04.2011 von Bunte Linke/Die Linke (Drucksache: 0062/2011/BV)**

1. Die vorgesehenen zwei Doppelhäuser am östlichen Rand des Bebauungsplanes entfallen

Stellungnahme Verwaltung: siehe unter 2d)

2. Das Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses entfällt

Stellungnahme Verwaltung: siehe unter 1a)

3. Die First- und Traufhöhe der übrigen Doppelhäuser wird um rund einen Meter verringert

Stellungnahme Verwaltung: siehe unter 3.1.2)

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlage zur 1. Ergänzung zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Ansicht Doppelhaus / Reduzierung Firsthöhe 1 m



Systemschnitt A-A



Systemschnitt B-B

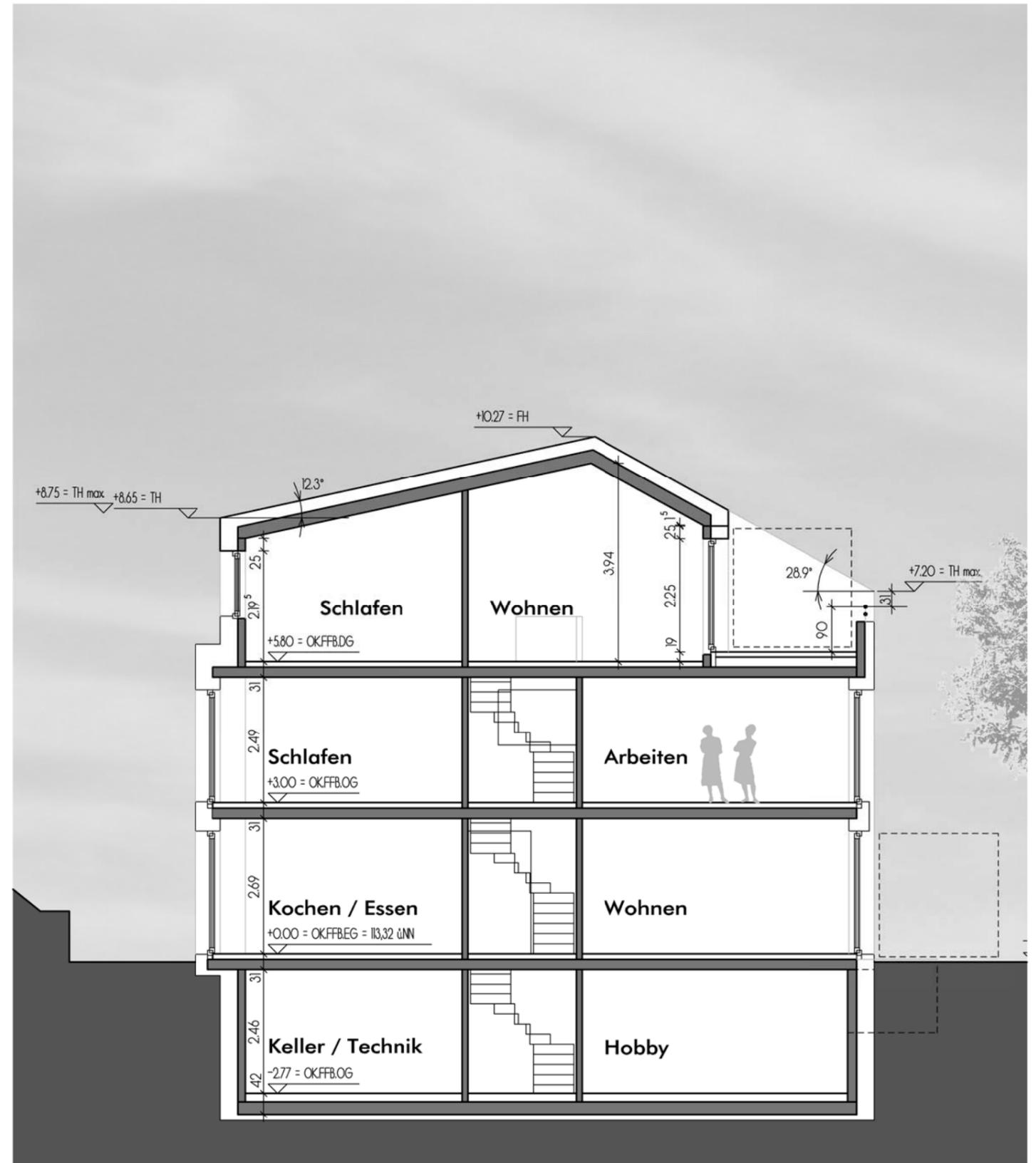
M 1:250

STAND 15.04.2011

BLATT 5/10



Doppelhaus - Ansicht West / Ost M 1:100



Querschnitt



Doppelhaus - Ansicht Süd M 1:100



Ansicht Nord