

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

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Handschuhsheim	28.02.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	29.03.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	20.04.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

1. *Der Gemeinderat beschließt, das Aufstellungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Handschuhsheim – Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ nach den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchzuführen.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 zur Drucksache) zu.*
3. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
4. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Handschuhsheim – Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 14.02.2011 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 14.02.2011
A 02	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 14.02.2011
A 03	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 14.02.2011
A 04	bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen
A 05	Klimagutachten zum Bebauungsplan Mühlthalstraße 101, Ingenieurbüro Ökoplana, Mannheim, 08.11.2010
A 06	Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Mühlthalstraße 101, Ingenieurbüro IUS, Heidelberg, September 2010

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:	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: Baulandpotentiale im Innenbereich zu erschließen, wirkt der Zersiedlung der Landschaft entgegen und spart Kosten durch Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.
WO 1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: 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.
QU 1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursachen für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. verfügt über das Grundstück Mühlthalstraße 101. Die ursprüngliche Nutzung als Pflegeheim ist bereits seit längerem aufgegeben. In jüngster Zeit wurden die vorhandenen Gebäude als Wohnheim für Bedienstete der Evangelischen Stadtmission von ca. 45 bis 50 Bewohnern genutzt. Da die vorhandenen Unterkünfte und der Gebäudebestand nicht mehr zeitgemäß sind und einen erheblichen Unterhaltungsrückstand aufweisen, wurden die Unterkünfte immer weniger nachgefragt. Das Gebäude ist weitgehend geräumt.

Die Evangelische Stadtmission beabsichtigt daher einen Verkauf der Liegenschaft und eine neue Nutzung als Wohnbaufläche. Als neue Nutzung sind ausschließlich Wohngebäude in Form von bis zu 7 familiengerechten Ein- bis Zweifamilienhäusern, sowie die Umnutzung des alten Eleonorenhauses in ca. 8 – 10 barrierefreie und zeitgemäße Wohnungen vorgesehen. Die nördlichen und westlichen Anbauten an das Eleonorenhaus aus den 60er Jahren sollen abgebrochen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Anordnung der Baukörper, bauliche Dichte und Höhe entsprechen weitgehend der vorhandenen Bebauung im Verlauf der Mühlthalstraße.

Insgesamt stellt die geplante Wohnbebauung eine wenig belastende Nutzung für das Grundstück, die Nachbarschaft und für die vorhandene Verkehrserschließung dar. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu einem derzeit zulässigen Pflegeheim mit ca. 60 – 80 Bewohnerplätzen und etwa 50 Mitarbeitern, die ein Vielfaches an Verkehrsaufkommen für das unmittelbare Umfeld und den Verlauf der Mühlthalstraße bedeuten würden.

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

Der beabsichtigte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch. Er dient der Nutzbarmachung einer bisher bereits erschlossenen, zum Teil bereits bebauten und planungsrechtlich gesicherten Fläche. Die zulässige Grundfläche (ca. 2.300 m²) liegt deutlich unterhalb der in § 13 a Absatz 1 Nr. 1 genannten Fläche von 20.000 m².

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt einen 0,5 ha 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 naturschutzfachlichen Entwicklung zugeführt werden soll.

Diese Darstellung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und basiert auf ausdrücklichen Zielsetzungen der Stadt, wie sie beispielsweise im Modell Räumliche Ordnung sowie dem Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim (Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg vom 04.12.2003) 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 topographischen 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 genannte Bereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Baugebiet Mühlthal“ vom 21.07.1960. Die Stadt Heidelberg und der Nachbarschaftsverband haben im Rahmen der oben genannten Beschlüsse eine von diesem Bebauungsplan abweichende städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die damit maßgeblich für die Bewertung nachfolgender Bebauungsplanverfahren ist. Insofern kommt diesem Bebauungsplan für die hier vorliegende Fragestellung keine Relevanz zu.

Der FNP stellt 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.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens strebt die Stadt Heidelberg an, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans von den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen abzuweichen.

Das vorliegende Verfahren soll nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Demnach „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der Nachbarschaftsverband hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf die oben genannten Hintergründe hingewiesen, dabei aber gleichzeitig betont, dass die Darstellung im FNP der Planung nicht entgegensteht, soweit die Stadt Heidelberg das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchführt.

Voraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 13 a Baugesetzbuch ist, dass „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf.“ Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes ist dies nicht der Fall, da die Flächengröße mit 0,5 ha vergleichsweise klein ist und die vorgesehene Bebauung nach Bewertung des Nachbarschaftsverbandes insgesamt in Einklang mit einer „geordneten Entwicklung“ eines auch größeren räumlichen Umgriffs steht.

Die Voraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch in Bezug auf die Flächennutzungsplanung liegen aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes damit vor.

2. Verfahren

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Baugesetzbuch wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2008 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 30.07.2008 im Heidelberger Stadtblatt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 27.07.2010 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Gemeindesaal der evangelischen Friedenskirche durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 14.07.2010 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 15.07.2010 bis zum 13.08.2010 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in der Begründung in Kapitel 7.2 (Anlage 3) behandelt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 15.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in der Begründung in Kapitel 7.3 (Anlage 3) behandelt.

Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind der Drucksache als Anlage 4 beigelegt.

Im Rahmen des Einleitungsbeschlusses wurde der Bezirksbeirat in seiner Sitzung am 30.06.2008 beteiligt.

Der Gemeinderat hat nach Vorberatung im Bezirksbeirat Handschuhsheim am 29.11.2010 und im Bauausschuss am 30.11.2010, in seiner Sitzung am 02.12.2010 beschlossen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche zugunsten einer Verbreiterung der Mühlthalstraße nicht weiter zu verfolgen.

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Ergänzend wird zum Vorhaben gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger geschlossen. In dem Vertrag wird sich der Vorhabenträger insbesondere verpflichten:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner