

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

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 27. April 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Handschuhsheim	28.02.2011	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Handschuhsheim	21.03.2011	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bauausschuss	29.03.2011	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	20.04.2011	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) 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:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
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 07	Inhaltlicher Antrag der Arbeitsgemeinschaft GAL/HD P&E vom 14.04.2011
A 08	Inhaltlicher Antrag der BL/LI vom 19.04.2011 - Tischvorlage im Gemeinderat am 20.04.2011
A 09	1. Ergänzung vom 20.04.2011 - Tischvorlage im Gemeinderat am 20.04.2011

# Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 28.02.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 28.02.2011

## 1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim – „Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ Beschlussvorlage 0062/2011/BV

Der Vorsitzende stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Bezirksbeirat Seeger-Kelbe stellt gleich zu Beginn den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Vertagung des Tagesordnungspunktes.

Die Begründung hierfür sei, dass das Thema erst nachträglich (am 25.02.2011) auf die Tagesordnung genommen wurde. Die Unterlagen von über einhundert doppelseitig beschriebenen Seiten seien zwei Tage vor der Sitzung eingegangen. Eine verantwortungsvolle Beurteilung und Zustimmung zur Beschlussvorlage sei aufgrund der Kürze der Zeit nicht möglich gewesen. Der Bezirksbeirat äußert sich verärgert über diese Vorgehensweise.

Die Mitglieder des Bezirksbeirates sind damit einverstanden, den Sachverständigen, Herrn Klaus Nachtrieb, als Vertreter des Planungsbüros Nachtrieb & Weigel, anzuhören.

Herr Nachtrieb stellt anhand einer Power-Point-Präsentation ausführlich die Planungen für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren vor. Er gibt einen Überblick über die geplante Gesamtansicht der Wohnhäuser und die Position der Tiefgarage. Es folgen Ausführungen zum Artenschutzgutachten, dem Klima (Mühltalabwind), dem Flächennutzungsplan und eine Gegenüberstellung der ehemaligen Nutzung des Grundstücks Eleonorenhaus als Pflegeheim zur jetzt geplanten Wohnnutzung. Frau Battigge vom Stadtplanungsamt und Herr Nachtrieb beantworten gemeinsam die Fragen der Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräte.

Bezirksbeirat Seeger-Kelbe stellt folgenden **Antrag zur Geschäftsordnung**

Vertagung der Abstimmung zum Entwurf des Bebauungsplans Handschuhsheim, Mühltalstraße 101, Vorstellung der Planung durch das Planungsbüro Nachtrieb & Weigel und Einberufung einer Sondersitzung vor der Bauausschusssitzung Ende März.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14:0:1 Stimmen**

Der Bezirksbeirat bittet im Rahmen der Sondersitzung um Vorstellung der Verkehrsplanungen während der Baustellenzeit vor allem hinsichtlich der Sicherheit für Fußgänger und Schulkinder in der Mühltalstraße durch das Amt für Verkehrsmanagement.

**gezeichnet**  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Ja 14 Nein 0 Enthaltung 1*

# Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 21.03.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates vom 21.03.2011

## 1.1 nö Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim – „Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ Beschlussvorlage 0062/2011/BV

Es melden sich zu Wort: Bezirksbeirat Pollich, Bezirksbeirat Seeger-Kelbe, Bezirksbeirat Simon, Bezirksbeirätin Carbuccion-Hinderer, Bezirksbeirat Bechtel, Bezirksbeirätin Schmidt-Sielaff, Stadtteilvereinsvorsitzender Genthner, Bezirksbeirat Heinzmann, Bezirksbeirat Stierle, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Mitglieder des Bezirksbeirats in der letzten Bezirksbeiratssitzung am 28.02.2011 ausführlich anhand einer Power-Point-Präsentation über die Planungen für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren informiert wurden und heute keine detaillierte Präsentation mehr wünschen.

Herr Nachtrieb und Frau Battige, Stadtplanungsamt, stehen für Fragen zur Verfügung.

Herr Nachtrieb, Planungsbüro Nachtrieb & Weigel, greift als Einstieg in die Diskussion das Thema Höhenentwicklung aus der letzten Bezirksbeiratssitzung auf und zeigt hierzu Bilder von der Umgebungsbebauung.

Bezirksbeirat Pollich hebt die frühzeitige Einbeziehung des Bezirksbeirats hervor. Er erklärt, dass er mit dem Beschlussvorschlag grundsätzlich einverstanden sei. Wichtig sei ihm, das Eleonorenhaus als architektonischen Akzent zu erhalten. Dies sei bei der vorgeschlagenen Bebauung berücksichtigt.

Er kündigt einen Antrag auf Reduzierung der Firsthöhe bei den Zweifamilienhäusern und den Verzicht des Einfamilienhauses an.

Bezirksbeirat Seeger-Kelbe ruft in Erinnerung, dass die Stadtverwaltung zusammen mit dem Nachbarschaftsverband beschlossen habe, für eine 5000 qm große Fläche, das seien ca. 2/3 des Grundstücks, eine hochwertige naturschutzfachliche Entwicklung festzuschreiben. Diese Zielsetzung sei eingebettet in das Modell Räumliche Ordnung (MRO), in den Freiflächenstrukturplan, den Baudichteplan und in den Stadtentwicklungsplan.

Er nimmt Anstoß daran, dass von diesen Zielsetzungen abgewichen werde. Die in der Beschlussvorlage dargelegten Begründungen seien für ihn unzureichend. Zum Argument von fehlendem Wohnraum führt er die Entwicklungen in der Bahnstadt und die zukünftig freiwerdenden amerikanischen Liegenschaften an.

Bezirksbeirat Seeger-Kelbe macht deutlich, dass er dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht zustimmen werde.

Bezirksbeirat Simon betont den positiven Planungsprozess und die rechtzeitige Einbindung des Bezirksbeirats. Er geht auf den Umweltbericht (geringe Eingriffe, die ausgeglichen werden können), die moderate Nachverdichtung, den Passivhausstandard, das dachbegrünte Einfamilienhaus und die Tiefgaragenlösung ein.

Weiter führt er aus, dass die Reduzierung der Firsthöhe geprüft werden sollte, und er dem Beschlussvorschlag zustimmen könne.

Herr Nachtrieb geht auf die Zusammenhänge der von Bezirksbeirat Seeger-Kelbe genannten Planwerke ein. Er zeigt mit weiteren Präsentationen

- den Ausschnitt aus dem Modell Räumliche Ordnung,
- Bereiche unterschiedlicher städtebaulicher Gestalt,
- den Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP),
- das Kataster mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

Herr Nachtrieb erläutert auch, dass das Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden soll. Der Flächennutzungsplan würde mit diesem Verfahren nicht geändert, sondern im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bezirksbeirat Bechtel betont, er stehe nach wie vor zu den Zielen des Bebauungsplanentwurfs, der 2008 empfohlen wurde (Vorhaben- und Erschließungsplan „Handshuhsheim – Mühlalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“/anstelle des Pflegeheimes Wohnbebauung und Erhalt des Eleonorenhauses). Er kritisiert, dass damals von den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes keine Rede gewesen sei. Die heute vorgelegte Entwurfsfassung sei ihm nicht ausreichend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Zielvorgaben zu wenig berücksichtigt. Für seine Entscheidung sei wichtig zu wissen, ob die Verwaltung das Vorhaben zurückziehe und eine Überarbeitung dementsprechend vorlegen werde. Er kündigt hierzu einen Antrag an.

Herr Genthner, Stadtteilvereinsvorsitzender, plädiert dafür, heute eine Entscheidung zu treffen, um das Vorhaben nicht zurückzuwerfen.

Stadträtin Schmidt-Sielaff geht ebenfalls auf den Flächennutzungsplan, die Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes, die Flächenabweichung von 0,5 ha, und das Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ein. Klima- und Naturschutzaspekte werden ebenfalls in die Diskussion mit eingebracht.

Sie spricht sich gegen den Bau des Einfamilienhauses aus.

Bezirksbeirat Heinzmann stellt sich die Frage, ob eindringlich an einem Flächennutzungsplan festgehalten werden sollte, der aber eine gewisse Flexibilität zulasse. Auf dem Gelände des Eleonorenhauses würden bereits eine Scheune, mehrere Parkplätze und ein Fahrweg existieren. Zum Klimaaspekt erläutert er, dass der Hangwind bereits im oberen Teil des Mühlals „gebremst“ werde, und zwar mit dem Gebäude Luise-Scheppler-Heim und einem Bau im Bahofweg. Im Zuge der Gleichbehandlung müsse daher eine Bebauung auch auf dem Areal Eleonorenhaus zugelassen werden.

Herr Nachtrieb und Frau Battigge gehen auf die Aspekte ein und beantworten die Fragen.

Bezirksbeirat Stierle erklärt, er könne dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen, da ihm die Bebauung zu dicht erscheine und mit einem höheren Verkehrsaufkommen in der Mühlalstraße zu rechnen sei.

Die Kinderbeauftragte, Frau Moser, fragt nach der in der Bezirksbeiratssitzung vom 28.02.2011 zugesagten Vorstellung der Verkehrsplanungen während der Baustellenzeit.

Herr Schmidt sagt zu, vor Baubeginn darüber zu informieren.

Der Vorsitzende ruft die im Verlauf des Meinungsaustausches angekündigten Anträge zur Abstimmung auf:

Bezirksbeirat Bechtel stellt folgenden **Antrag**:

Die Belange des Flächennutzungsplanes sind nicht ausreichend und befriedigend berücksichtigt. Der Entwurf wird zurückgezogen und im Sinne des Flächennutzungsplanes überarbeitet.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 3 : 13 Stimmen**

Bezirksbeirat Pollich **beantragt** die Ziffer 4 des Beschlussvorschlags um Folgendes zu ergänzen:

... mit folgenden Änderungen:

- a) Das geplante Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses soll entfallen.
- b) Die Firsthöhe der sechs Zweifamilienhäuser ist um ungefähr 1 m zu reduzieren.

Der Vorsitzende ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit diesen Änderungen zur Abstimmung auf.

**Abstimmungsergebnis: mit 12 : 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen beschlossen**

Bezirksbeirätin Schmidt-Sielaff stellt den **Antrag**:

Die Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sein.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 15 Stimmen bei 1 Enthaltung**

**Beschlussvorschlag des Bezirksbeirats Handschuhsheim: (Änderungen/Ergänzungen sind fett gedruckt)**

*Der Bezirksbeirat Handschuhsheim empfiehlt dem Bauausschuss und 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 **mit folgenden Änderungen**:

- a) Das geplante Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses soll entfallen.
  - b) Die Firsthöhe der sechs Zweifamilienhäuser ist um ungefähr 1 m zu reduzieren.
5. Die Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sein.

gezeichnet  
Hans-Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

*Ja 12 Nein 2 Enthaltung 2*



# Sitzung des Bauausschusses vom 29.03.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 29.03.2011

- 1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim – „Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“**  
**hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
Beschlussvorlage 0062/2011/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Er berichtet über die vom Bezirksbeirat Handschuhsheim eingebrachten Änderungen zum Beschlussvorschlag. Er spricht sich gegen den Wegfall des Einfamilienhauses und gegen die Reduzierung der Firsthöhe aus. Das Einfamilienhaus diene der Wirtschaftlichkeit des Projektes und sei nach geltendem Baurecht zulässig. Er weist darauf hin, dass bei den vorliegenden Planungen das vorhandene Baurecht bereits um 30 % reduziert werde. Der geltende Bebauungsplan weise 3.380 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche aus, der vorgelegte Bebauungsplanentwurf noch 2.280 m<sup>2</sup>. Bei Reduzierung der Firsthöhe um 1 m ergäbe sich ein Flachdach, das nicht dem Gebietscharakter der Umgebung entspräche. Zum neuen Punkt 5 der Beschlussempfehlung („Die Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sein.“) schlägt er die Ergänzung „soweit möglich“ vor.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Jakob, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Hollinger, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Krczal, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadtrat Lachenauer

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Wegfall des geplanten Einfamilienhauses westlich des Eleonorenhauses
- Reduzierung der Firsthöhe der sechs Zweifamilienhäuser um 1 m
- Aufnahme der Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, in den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger
- Wegfall von 2 Doppelhäusern im östlichen Bereich
- Reduzierung der geplanten Bebauung
- unterschiedliche Beurteilung der Naturschutzverbände
- Abweichungen zu Baudichteplan, Freiflächenstrukturkonzept, Stadtteilrahmenplan, Flächennutzungsplan, Modell räumliche Ordnung
- Kann das Einfamilienhaus vom Architekt nochmals überarbeitet werden?
- Werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen den Gegebenheiten vor Ort tatsächlich gerecht?

Frau Friedrich vom Stadtplanungsamt führt zum Antrag des Bezirksbeirates, das westliche Einfamilienhaus mit Flachdach entfallen zu lassen, aus, dass es Wunsch der Stadt gewesen sei, das Eleonorenhaus frei zu stellen. Daher habe der Investor auf einen Anbau verzichtet, der bestehende unschöne Anbau entfalle. Stattdessen sei dieses Gebäude vorgesehen, das nun wie ein untergeordnetes Nebengebäude wirke.

Stadträtin Dr. Meißner stellt entsprechend der Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Handschuhsheim folgenden **Antrag**:

Die Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sein.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel schlägt vor, die Nr. 5 der Beschlussempfehlung des Bezirksbeirats Handschuhsheim und somit auch den Antrag von Frau Dr. Meißner mit dem Zusatz „soweit möglich“ zu ergänzen. Sie erklärt sich mit der vorgeschlagenen Ergänzung einverstanden.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz gibt zu Protokoll, dass nach seiner Auffassung in diesem Fall ein Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch rechtswidrig sei.

Stadträtin Spinnler äußert Bedenken gegenüber der Anwendbarkeit von § 13 a Baugesetzbuch, da § 13 a sich auf Nachverdichtung beziehe, es sich im vorliegenden Fall jedoch um großflächige Neubebauung handle.

Stadträtin Hollinger stellt den **Antrag**,

dass spätestens der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger auch im Umweltausschuss beraten wird.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt die Beratung des Durchführungsvertrages im Umweltausschuss zu. Eine Abstimmung über den Antrag erfolgt deshalb nicht. Auf Nachfrage erklärt er, dass dem Bezirksbeirat alle Unterlagen zur Verfügung gestanden hätten, ein Vortrag durch Herrn Nachtrieb erfolgt sei und auch Frau Battigge vom Stadtplanungsamt an der Sitzung teilgenommen habe.

Stadtrat Lachenauer stellt den **Antrag**,

bis zur Sitzung des Gemeinderates eine Skizze vorzulegen, die zeigt, wie beispielhaft ein Doppelhaus mit einem um 1 m reduzierten First aussieht.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt dies zu. Eine Abstimmung über den Antrag erfolgt deshalb nicht.

Stadtrat Lachenauer geht davon aus, dass das Einfamilienhaus später von der Mühlstraße aus kaum zu sehen sei und schlägt vor, bis zur Sitzung des Gemeinderates eine alternative Skizze vorzulegen, die zeige, wie das Einfamilienhaus mit einem Satteldach aussehe und sich einfüge.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass ein zusätzliches Satteldach die Qualität der Wohnungen im Eleonorenhaus mindere. Zudem würde dies auch die Ansicht von der Bergseite verschlechtern. Hierauf zieht Stadtrat Lachenauer diesen Vorschlag zurück.

Stadträtin Dr. Meißner verweist darauf, dass in der Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung des IUS-Institutes eine Begehung mit dem Umweltamt im Frühjahr beziehungsweise Frñhsommer angekündigt worden sei.

Sie stellt den **Antrag**,

die Ergebnisse dieser Begehung im Umweltausschuss vorzustellen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt dies für die Beratung des Durchführungsvertrages zu.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel ruft die im Verlauf des Meinungsaustausches angekündigten Anträge zur Abstimmung auf:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff stellt den **Antrag**,

diesen Tagesordnungspunkt komplett sofort in den Umweltausschuss zu vertagen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz unterstützt diesen Antrag zur Geschäftsordnung.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 04:09:01 Stimmen**

Stadträtin Spinnler stellt den **Antrag**,

auf die beiden Doppelhäuser auf der Ostseite (Häuser 3,4,5 und 6) komplett zu verzichten.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 04:09:01 Stimmen**

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Handschuhsheim:

das Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses komplett entfallen zu lassen.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 06:06:02 Stimmen**

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Handschuhsheim:

Die Firsthöhe der sechs Zweifamilienhäuser wird um 1 m reduziert.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 01:09:04 Stimmen**

Stadträtin Dr. Meißner stellt entsprechend der Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Handschuhsheim mit Ergänzung folgenden **Antrag**:

Die Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen **soweit möglich** Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sein.

**Abstimmungsergebnis: zugestimmt mit 12:00:02 Stimmen**

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Punkte 1 – 4 des Beschlussvorschlages der Verwaltung zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: zugestimmt mit 09:02:03 Stimmen**

**Beschlussempfehlung des Bauausschusses (Ergänzungen fett gedruckt):**

*Der Bauausschuss empfiehlt 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.*
5. **Die Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen soweit möglich Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sein.**

gezeichnet  
Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

## Sitzung des Gemeinderates vom 20.04.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.04.2011

- 8 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhshaus – „Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“**  
**hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
Beschlussvorlage 0062/2011/BV

Der Oberbürgermeister stellt die Befangenheitsfrage. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf den als Tischvorlage verteilten Antrag von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz vom 19.04.2011 (Anlage 8 zur Drucksache 0062/2011/BV) und die Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 29.03.2011 hin.

Es melden sich zu Wort: Stadträtin Marggraf, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Jakob, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Spinnler

Stadträtin Marggraf zieht den Antrag der Arbeitsgemeinschaft GAL und „Heidelberg pflegen und erhalten“ zurück (Anlage 7 zur Drucksache 0062/2011/BV), weil sich die Meinung des Bezirksbeirates Handschuhshaus geändert habe.

Nach einem kurzen Meinungsaustausch ruft Oberbürgermeister Dr. Würzner den oben genannten **Antrag** der Bunten Linke/Die Linke wie gewünscht zur getrennten Abstimmung auf:

Die vorgesehenen zwei Doppelhäuser am östlichen Rand des Bebauungsplanes entfallen.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 05:32:01 Stimmen**

Das Einfamilienhaus westlich des Eleonorenhauses entfällt.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 12:24:02 Stimmen**

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

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 05:28:04 Stimmen**

Der Oberbürgermeister ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit Ergänzung der Ziffer 5 (fettgedruckt) aus der Bauausschusssitzung vom 29.03.2011 zur Abstimmung auf.

**Beschluss des Gemeinderates:**

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.*
5. ***Die Empfehlungen der Naturschutzverbände, soweit sie Ausgleichsmaßnahmen enthalten, sollen soweit möglich Bestandteil des zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sein.***

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Ergänzung  
*Ja 31 Nein 6 Enthaltung 0*

## 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 <b>Begründung:</b> Baulandpotentiale im Innenbereich zu erschließen, wirkt der Zersiedlung der Landschaft entgegen und spart Kosten durch Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.
WO 1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> 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	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> 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 m<sup>2</sup>) liegt deutlich unterhalb der in § 13 a Absatz 1 Nr. 1 genannten Fläche von 20.000 m<sup>2</sup>.

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 Mühlentalstraße 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