

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:

**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Handschuhsheim - Mühlthalstraße 101;
Areal ehemaliges Eleonorenhaus"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Umweltausschuss	28.09.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	18.10.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Umweltausschuss und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Handschuhsheim-Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus" mit der Firma Conceptaplan & Kalkmann Wohnwerte GmbH und Co. KG, Gerhart-Hauptmann-Str. 28, 69221 Dossenheim, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Henning Kalkmann, in der vorliegenden Fassung zu.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Durchführungsvertrag Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.1	Bebauungsplanentwurf vom 25.08.2011 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.2	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan, Freiflächenplan und Fassadenansicht in der Fassung vom 10.08.2011 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.3	Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung vom Juli 2011 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.4	Stellungnahme des NABU vom 10.08.2010 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.5	Abgrenzungsplan äußere Erschließung Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.6	Umweltbericht in der Fassung vom 25.08.2011 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!

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. Ziel/e:
WO 1		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. Gemäß dem Beschluss zum Baulandmanagement verpflichtet sich der Vorhabenträger preisgebundenen Wohnraum herzustellen. Ziel/e:
QU 1		Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Abschluss des Durchführungsvertrages sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursachen für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

In seiner Sitzung am 23.07.2008 hat der Gemeinderat gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für den Bereich Mühlthalstraße 101, Areal des ehemaligen Eleonorenhauses, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen (siehe DS 0229/2008/BV).

Die Firma Conceptaplan & Kalkmann Wohnwerte GmbH und Co. KG (Vorhabenträgerin) ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr.14480, Mühlthalstr. 101, 69121 Heidelberg, auf dem sich das ehemalige Eleonorenhaus, ein Nebengebäude, ein Anbau aus jüngerer Zeit, sowie ein Schuppen und eine Garage befinden. Bei dem Bestandsgebäude ehemaliges Eleonorenhaus handelt es sich nicht um ein Bau- oder Kulturdenkmal, aufgrund seiner früheren Nutzung als Waisen- und später Geburtshaus hat das Gebäude jedoch identitätsstiftende Wirkung für den Stadtteil.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlthal, vom 25.02.1961, der eine Nutzung für caritative Zwecke vorsieht.

Für das vorgenannte Grundstück mit der Größe von 7.580 m² hat die Vorhabenträgerin ein Wohnbebauungskonzept entwickelt.

Das äußere Erscheinungsbild des Eleonorenhouses soll im Zuge der Umstrukturierung als Wohnhaus weitgehend erhalten bleiben. Das bestehende Nebengebäude, der Anbau, der Schuppen sowie die bestehende Garage sollen abgerissen werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Bestandsgebäude zu sanieren und darin 8 bis 10 Wohneinheiten zu schaffen. Desweiteren sollen auf dem Grundstück 13 Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Einfamilienhäusern, eine Doppelgarage, eine Tiefgarage, sowie oberirdische Besucherstellplätze errichtet werden.

Das Grundstück ist im Süden über die Mühlthalstraße erschlossen. Zusätzlich soll eine östliche Zufahrt hergestellt werden.

Das Vorhaben der Vorhabenträgerin bedarf einer Änderung des vorhandenen Bebauungsplans sowohl bezüglich der zulässigen Nutzung, als auch der bebaubaren Fläche. Das erforderliche Baurecht soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB geschaffen werden.

Um die Vorhabenträgerin unter anderem dazu zu verpflichten, die Kosten für das Bebauungsplanverfahren, für die erforderlichen Fachgutachten sowie für die gegebenenfalls erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes zu tragen, muss ein Durchführungsvertrag mit den entsprechenden Verpflichtungen geschlossen werden. In diesem sind auch die städtebaulichen Vorgaben zur Fassadengestaltung, die ökologischen Vorgaben sowie die Vorgaben im Rahmen des Baulandmanagements geregelt. Die Vorhabenträgerin ist hierzu bereit.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel