

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 16. November 2011

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 01_NEU	Durchführungsvertrag Stand 11.10.2011 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 1.3_NEU	Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung vom September 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 02	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 26.09.2011 - Tischvorlage in der Sitzung des Umweltausschusses am 28.09.2011 -
A 03	1. Ergänzung mit Datum vom 13.10.2011
A 04	Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / gen.hd mit Datum vom 13.10.2011 - Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses am 18.10.2011 -
A 05	Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / gen.hd mit Datum vom 14.10.2011 - Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses am 18.10.2011 -

Sitzung des Umweltausschusses vom 28.09.2011

Ergebnis der nicht-öffentlichen Sitzung des Umweltausschusses vom 28.09.2011

2.2 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Handshuhsheim – Mühlthalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ Beschlussvorlage 0288/2011/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Paschen, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Weiler-Lorentz, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Meißner

Stadträtin Paschen stellt die folgenden beiden **Anträge:**

Die Bäume, die in den Erschließungsbereichen stehen, dürfen gefällt werden. Bei allen anderen Bäumen soll nochmals genau geprüft werden, ob eine Fällung erforderlich ist. Grundsätzlich sollen keine Bäume gefällt werden, die nicht unbedingt gefällt werden müssen.

Für die Baumaßnahme soll eine „echte“ Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Im Laufe der Diskussion merkt Stadträtin Paschen an, dass sie über die beiden Anträge nicht abstimmen lassen möchte, sondern sie lediglich zur Weitergabe an den Bauausschuss im Protokoll erscheinen sollen.

Herr Oberbürgermeister Würzner sagt zu, dass über die gestellten Anträge im Bauausschuss abgestimmt werden soll.

Herr Rudolf, Stadtplanungsamt, erläutert, dass bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht zwingend vorgeschrieben sei. Herr Dr. Zirkwitz ergänzt, dass ein Umweltbericht erarbeitet wurde, der seiner Auffassung nach ausreichend sei.

Stadträtin Dr. Lorenz stellt daraufhin folgenden **Antrag:**

Frau Panienska vom NABU möge zur Sitzung des Bauausschusses am 18.10.2011 zugezogen werden.

Herr Oberbürgermeister Würzner sagt zu, dass er für den Bauausschuss am 18.10.2011 Zuziehungen von geeigneten Vertretern/innen von BUND und NABU befürworten werde und lässt über den Antrag nicht abstimmen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bittet um Prüfung, ob der Tagesordnungspunkt im Bauausschuss in öffentlicher Sitzung behandelt werden könne.

Stadtrat Wetzel bittet darum, dass alle Bäume (auch die Bestandsbäume) planerisch dargestellt werden. Unter Umständen könne auch der bestehende Plan um die Bestandsbäume ergänzt werden.

Auf Anregung von Frau Dr. Meißner soll die beantragte Vorstellung der Ergebnisse der Brutvogelerhebung im Bauausschuss am 18.10.2011 erfolgen.

Herr Oberbürgermeister Würzner sagt dies zu.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung

Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 18.10.2011

1.2 Durchführungvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Handshuhsheim – Mühlthalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ Beschlussvorlage 0288/2011/BV

Pläne und Vertragsentwurf zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

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

Herr Rudolf vom Stadtplanungsamt stellt die Änderungen vor, die seit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen wurde.

Insbesondere handelt es sich um

- die östlichen Doppelhäuser, die von der Grundstücksgrenze nach Westen abrücken und einen Meter tiefer liegen,
- die Brutvogelerhebung, die nachgeholt wurde und in der Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung nun vollständig enthalten ist,
- Veränderungen im qualifizierten Freiflächenplan.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet die Beratung. Die Tagesordnungspunkte 1.2 (Drucksache 0288/2011/BV) und 1.3. (Drucksache 0323/2011/BV) werden gemeinsam aufgerufen.

Zum Tagesordnungspunkt 1.2 liegen folgende beabsichtigte Anträge vor:

- Anlage 02: Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2011
- Anlage 04: Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / generation.hd vom 13.10.2011
- Anlage 05: Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne / generation.hd vom 14.10.2011

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Meißner

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Der hochqualifizierte Freiflächenplan wird gelobt, er enthalte nun eine sehr gut nachvollziehbare Auflistung der Bäume. Es wird angeregt, die Blutbuchenhecke im Westen des Grundstücks soweit möglich zu erhalten.
- Wie wird das Dachgeschoss in eine Geschossflächenberechnung einbezogen?
- Es wird gebeten, die Berechnung der Geschossfläche zur Verfügung zu stellen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, die Anregung zur Blutbuchenhecke an den Vorhabenträger weiterzugeben. Er sagt weiter zu, die Berechnung zur Geschossflächenzahl zur Verfügung zu stellen.

Stadtrat Wetzel erklärt, dass sich die beabsichtigten inhaltlichen Anträge vom 13.10.2011 sowie vom 14.10.2011 (Anlagen 04 und 05) aufgrund der Änderungen und Erläuterungen, sowie der Zusage, die Berechnung der Geschossflächenzahl zur Verfügung zu stellen, erledigt hätten.

Stadträtin Dr. Meißner erklärt, dass sich der beabsichtigte Antrag der SPD vom 26.09.2011 (Anlage 02) aufgrund der Erläuterung ebenfalls erledigt habe.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

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.

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 09 Nein 02 Enthaltung 02

Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2011

Ergebnis: beschlossen

Ja 27 Nein 8 Enthaltung 4

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