

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 - "Mühlthalstraße 101,
Areal ehemaliges Eleonorenhaus"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
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 Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim „Mühlthalstraße 101“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2 bis 5 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 06 zur Drucksache) in der Fassung vom 10. August 2011 / 04. Oktober 2011 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim „Mühlthalstraße 101“ in der Fassung vom 25. August 2011 (Anlage 07 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 04. Oktober 2011 (Anlage 08 zur Drucksache).*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
A 02	Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
A 03	Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf
A 04	Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
A 05	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
A 06	Vorhaben – und Erschließungsplan, Stand 10.08.2011/ 04.10.2011
A 07	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 25.08.2011
A 08	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 04.10.2011
A 09	Klimagutachten zum Bebauungsplan Mühlthalstraße 101, Ingenieurbüro Ökoplane, Mannheim, 08.11.2010
A 10	Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Mühlthalstraße 101, Ingenieurbüro IUS, Heidelberg, September 2011
A 11	1. Ergänzung mit Datum vom 10.10.2011

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. Ziel/e:
QU 1		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. Die Zulässigkeit der Anwendbarkeit des § 13a BauGB ergibt sich aus 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.

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 Umgriff steht.

Die Voraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch in Bezug auf die Flächennutzungsplanung liegen laut Aussage 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 ortsüblich im Heidelberger Stadtblatt.

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

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 Anlage 1 dieser Vorlage 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 Anlage 1 der Vorlage behandelt.

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.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 20.04.2011, nach Vorberatung im Bezirksbeirat Handschuhsheim am 28.02.2011 und im Bauausschuss am 29.03.2011, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt vom 04.05.2011 in der Zeit vom 12.05.2011 bis einschließlich 14.06.2011 öffentlich aus. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in Anlage 1 behandelt.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 09.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 1 behandelt.

Bearbeitung nach Offenlage auf Grund der Stellungnahmen

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wurden auf der Grundlage von Anregungen im Beteiligungsverfahren vereinzelte Änderungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgenommen.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder betroffene Dritte. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich

Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach der Offenlage:

Baufenster:

Die beiden östlichen Baufenster der oberen Baureihe wurden geringfügig um 1-2 Meter nach Süden und Westen verschoben (von der angrenzenden Bebauung weg und talwärts).

Höhenlage / festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die drei östlichen Doppelhäuser der oberen Baureihe wurden durch Planeintrag einer geringeren EFH in ihrer Höhe um jeweils einen Meter reduziert.

Mit beiden Änderungen wurde den zahlreichen Anregungen Rechnung getragen, die Gebäude in der Höhe bzw. der Höhenlage zu reduzieren und besser in die Topografie einzubinden. Hier wurde in einigen Stellungnahmen insbesondere die obere Reihe der Doppelhäuser genannt. Die Gebäude rücken insgesamt von dem nächstgelegenen Nachbarn (Mühlthalstr. 105) ab; eine weitere Betroffenheit oder nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich. Negative Auswirkungen auf die Talwinde durch die Änderung wurden von der Firma Ökoplana ausgeschlossen.

Durch die geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen wird die nördlich angrenzende Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern "nachgeführt" und damit geringfügig vergrößert. Auch diese Änderung entspricht den Anregungen zum weiteren Erhalt der vorhandenen Vegetation. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Eine weitere Änderung in der Planzeichnung betrifft die Abgrenzung für den Kleinkinderspielplatz. Dieser wurde in Lage und Größe an die zwischenzeitlich erstellte Freiflächen- und Außenanlagenplanung angepasst.

Die Konkretisierung der Spielplatzfläche entsprechend der überarbeiteten Freiflächenplanung hat durch die Lage inmitten des Plangebietes keine Auswirkungen auf Dritte.

Auf der Grundlage der zwischenzeitlich konkretisierten Freiflächenplanung wurden neben der bereits festgesetzten "Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern" in der Planzeichnung auch Einzelstandorte für den Erhalt und für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Die Ergänzung der Festsetzungen um die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume kommt den Anregungen entgegen, die den Verlust von Bäumen, die Freiraumgestaltung und die landschaftliche Einbindung thematisieren. Die Konkretisierung der Baumstandorte entsprechend der überarbeiteten Freiflächenplanung hat keine Auswirkungen auf Dritte.

Änderungen und Ergänzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nach der Offenlage

Die Änderungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus (s.o.) betreffen insbesondere die Ergänzung durch einen "qualifizierten Freiflächenplan", der zur Offenlage nicht vorlag. Neben der Konkretisierung der Freiflächen- und Außenanlagenplanung betreffen die Änderungen insbesondere die Differenzierung der Fassadengestaltung und die Nachführung der oben genannten Höhenlage in die Ansichten und Schnitte.

Mit der Ergänzung durch den Freiflächenplan wird den Anregungen zu diesem Themenbereich Rechnung getragen. Die Darstellungen zur Freiflächenplanung, einschließlich der Gestaltung der inneren Erschließungsfläche, der Hausgärten und Zugängen sowie der beigefügten Baum- und Pflanzlisten sind eine Konkretisierung und Weiterentwicklung der bisherigen Planung ohne nachteilige Auswirkungen auf Dritte.

Über die Inhalte der Freiflächenplanung hinaus wurden die Fassaden der Gebäude z.T. überarbeitet und konkretisiert. Auch diesen Änderungen und Ergänzungen liegen Anregungen bezüglich der Gebäude- und Fassadengestaltung zugrunde.

Änderungen nach der Beratung des Durchführungsvertrags im Umweltausschuss

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhshaus „Mühlalstraße 101“ wurde am 28.09.2011 im Umweltausschuss behandelt. Dies hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 29.03.2011 beschlossen. Durch diese Beratung entstanden Arbeitsaufträge, die bereits in dieser Vorlage eingearbeitet sind. Hierzu gehören eine Konkretisierung des Umweltberichts (hier zum Arbeitsauftrag Brutvögel und zusätzlich die Ergänzung der nachträglichen Fledermauserhebung), die Überarbeitung zur besseren Lesbarkeit der Baumbestandskarte (Anlage der Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung) und ein überarbeiteter Freiflächenplan in dem ein Baum mehr als bisher erhalten wird und 2 zusätzliche Gehölze ergänzt wurden. Grundlage der Beratung sind damit die aktualisierten Anlagen.

Zum Vorhaben wird gemäß § 12 Baugesetzbuch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

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

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet

Bernd Stadel