

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0149/2016/BV

Datum:
11.05.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Emmertsgrund,
Forum 3
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Emmertsgrund	23.06.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	28.06.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Emmertsgrund und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der evangelischen Kirche in Heidelberg für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage2) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.*
- *Der Gemeinderat beschließt ausdrücklich die Einbeziehung öffentlicher Freiflächen (Hangbereich) in den Geltungsbereich.*
- *Der Gemeinderat beschließt, die geplante Wohnbebauung nicht auf einen Nutzerkreis (Senioren) zu beschränken.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
derzeit noch nicht absehbar	
Einnahmen:	
derzeit noch nicht absehbar	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Auf dem Grundstück Forum 3 wird eine städtebauliche Neuordnung einschließlich angrenzender Bereiche notwendig. Die aufstehende Bausubstanz soll komplett abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der vorhandene evangelische Kindergarten wird am Standort fortgeführt und durch Räume für ein Fortbildungsinstitut für die Ausbildung von Pädagogischen Fachkräften und ein Wohnprojekt arrondiert werden. Das Projekt besitzt IBA-Kandidaten-Status. Städtebauliches Ziel ist die Verknüpfung des Neubaus mit der Emmertsgrundpassage.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Evangelische Kirche Heidelberg möchte auf dem Emmertsgrund auf ihrem Grundstück Forum 3 ein Ideenhaus für interkulturelle Bildung entwickeln. Der bestehende evangelische Kindergarten soll am Standort fortgeführt und zu einer Kindertagesstätte mit Musikschwerpunkt ausgebaut werden. Ein Institut für Qualitätsentwicklung im frühkindlichen und im Elementarbereich soll das Konzept eines Musikkindergartens vor Ort wissenschaftlich begleiten. Zudem ist der Neubau einer Seniorenwohnanlage der jüdischen Kultusgemeinde geplant. Das Projekt wird von der evangelischen Kirche in Kooperation mit der Israelitischen Religionsgemeinschaft Baden und der Pädagogischen Hochschule (PH) Heidelberg entwickelt und ist seit 2014 Kandidat der Internationalen Bauausstellung „Wissen-schaftt-Stadt“. Das Vorhaben ist nach den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Emmertsgrund vom 18. Juni 1971 nicht umsetzbar, insbesondere wegen der für die Umsetzung des Projektes notwendigen Wohnnutzung.

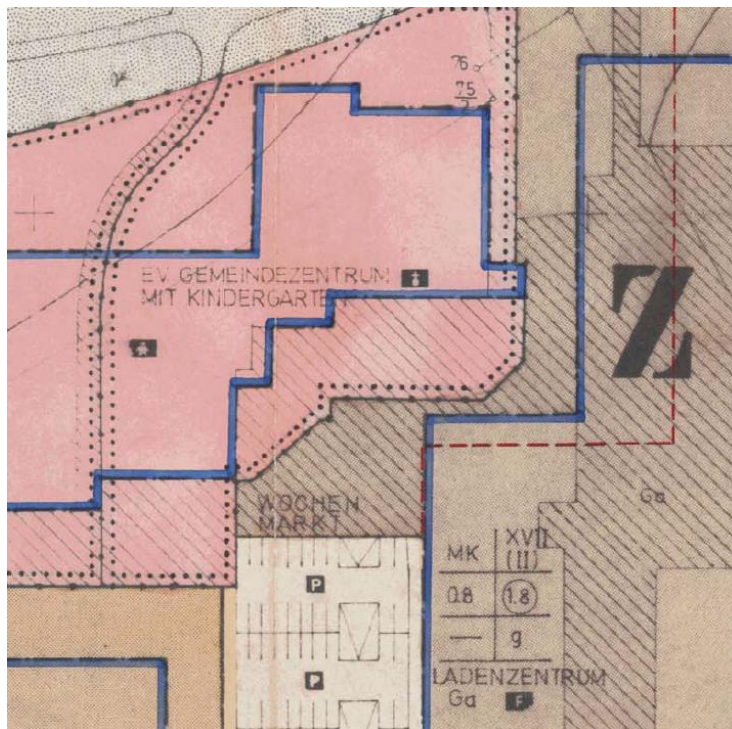


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Emmertsgrund

Das Grundstück Forum 3 ist im wirksamen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten der Kirche und für den Nutzungszweck Gemeindezentrum mit Kindergarten festgesetzt. Die evangelische Kirche Heidelberg hat im März 2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

2. Besonderheiten des Standorts und Planungsvorgeschichte

Der Stadtteil Emmertsgrund zählt wie auch der Stadtteil Boxberg zu den Heidelberger Bergstadtteilen. In den 60er und 70er Jahren, als beide Stadtteile entstanden, wurde darin kein städtebauliches Problem gesehen. Ganz im Gegenteil, zu den Markenzeichen beider Stadtteile zählt die sich bietende hervorragende Aussicht auf die Rheinebene. Die Blickbeziehungen auf Stadt und Landschaft gehören zu den Potentialen, die die Bewohner schätzen. Gleichermäßen ist die Bebauung über die Stadtgrenzen hinaus weit sichtbar und prägt das Erscheinungsbild der Stadt und der Umlandgemeinden. Aber angesichts einer alternden Bevölkerung und eines fortschrittlichen Umgangs mit den Belangen mobilitätseingeschränkter Personen erweist sich die Hanglage als Nachteil. Neubaumaßnahmen sind zumindest für öffentliche Nutzungen barrierefrei auszugestalten. Dies ist ohne technische Lösungen (Aufzugsanlagen) nicht möglich. Dies trifft selbstverständlich auch für das hier vorgestellte Projekt zu.

Der Grundstückseigentümer reichte im Jahr 2014 eine Bauvoranfrage beim Baurechtsamt der Stadt Heidelberg ein. Das geplante Bauvorhaben erstreckte sich damals ausschließlich auf das Grundstück Forum 3.

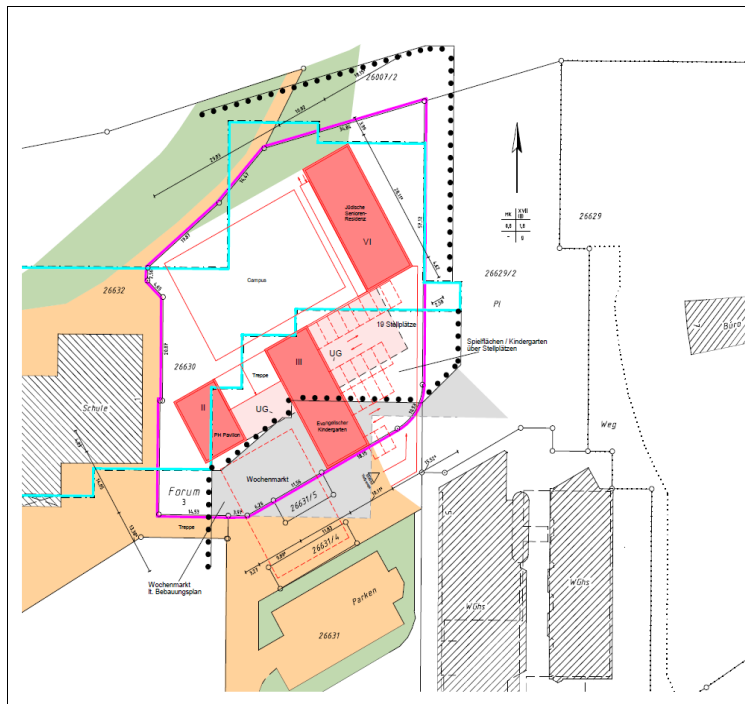


Abbildung: Lageplan zur Bauvoranfrage

Im Ergebnis der Ämterbeteiligung zur Bauvoranfrage und der Behandlung im Arbeitskreis Emmertsgrund wurde das Nutzungskonzept begrüßt, insbesondere der Erhalt der Kindertagesstätte. Gewünscht wurde allerdings eine Verbindung des Bauvorhabens mit der Emmertsgrundpassage/Forum 5. Dadurch soll eine Verbindung zwischen den Nutzungen im Vorhabengebiet mit den Nutzungen auf Höhe der Emmertsgrundpassage/Forum 5 sichergestellt werden. Es wurde ein Interesse der Stadt an einer barrierefreien Erschließung von der Emmertsgrundpassage aus formuliert und eine Kostenbeteiligung in Aussicht gestellt.

Der jetzt aktuell vorgestellte Testentwurf trägt diesem Anliegen Rechnung durch Anordnung eines dreigeschossigen Gebäudes, welches gegen den Hang gebaut wird und dessen Dach von der Emmertsgrundpassage aus ebenerdig betreten werden kann. Durch diesen Entwurfsansatz wird der Bau eines verbindenden Brückenbauwerks zwischen der Emmertsgrundpassage und Ideenhaus überflüssig. Allerdings wird ein öffentlich nutzbarer Aufzug benötigt, um die untere Ebene des Grundstücks Forum 3 erreichen zu können und von dort aus die auf dem Grundstück Forum 1 gelegene Grundschule und das Bürgerhaus.

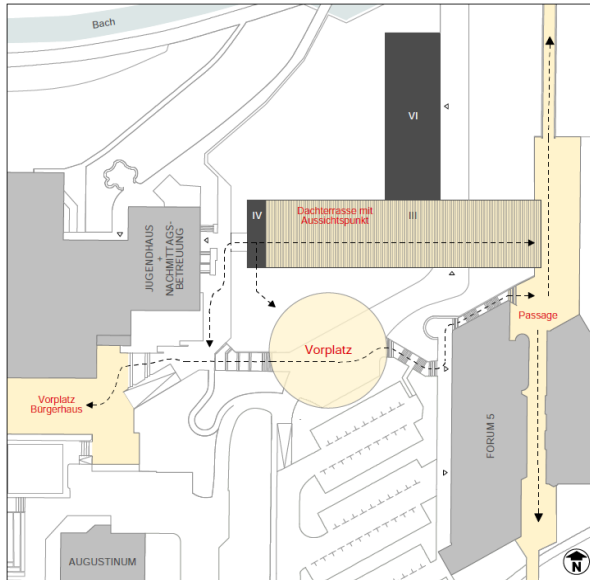


Abbildung Lageplan, Architekt Till Schweizer

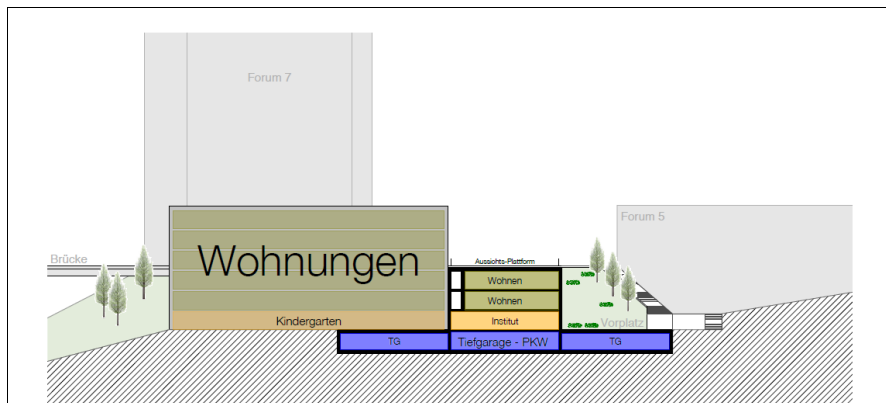


Abbildung: Schemaschnitt und Ansicht (Blick in östliche Richtung), Architekt Till Schweizer

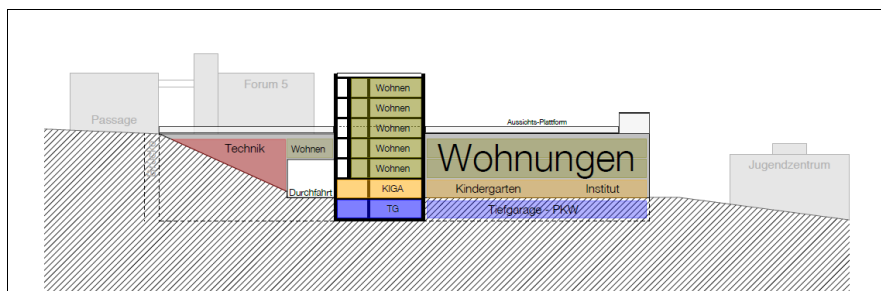


Abbildung: Schemaschnitt und Ansicht (Blick in südliche Richtung), Architekt Till Schweizer

Eine Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen ist erfolgt. Die vorgeschlagene Lösung der Barrierefreiheit wird sehr begrüßt.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist so abgegrenzt, dass außer dem Kirchengrundstück auch umgebende öffentliche Flächen einbezogen sind. Im Zuge der weiteren Durcharbeitung der Planung sind die Schnittstellen zu den angrenzenden baulichen Nutzungen zu betrachten und Vorschläge für die Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere des südlich gelegenen Vorplatzes zu erarbeiten. Zum Zweck der städtebaulichen Neuordnung sind die Eigentumsverhältnisse zu bereinigen und die städtischen Flächen an den Vorhabenträger zum gutachterlichen Verkehrswert zu veräußern. Demgegenüber sollen die kircheneigenen Flurstücke Nrn. 26631/5 und 26631/4 – die bereits heute in die Stellplatzanlage integriert sind - an die Stadt Heidelberg veräußert werden.

4. Ergebnis der mitgestaltenden Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 12.Mai 2016

In Anwendung der Satzung über die mitgestaltende Bürgerbeteiligung der Stadt Heidelberg fand am 12. Mai 2016 im Bürgerhaus Emmertsgrund eine Bürgerbeteiligungsveranstaltung vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses statt. Anwesend waren ca. 25 Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Die Zusammenfassung der in einzelnen Gruppendiskussionen erarbeiteten Positionen ergab ein breites Spektrum an Meinungen. Positiv wurde insbesondere die Nutzungskombination Kindergarten/Institut bewertet. Mögliche zusätzliche Parkplätze, die von Gästen des Bürgerhauses bzw. den Kunden des Nahversorgungszentrums in der Emmertsgrundpassage (Forum 5) mitgenutzt werden können sowie eine barrierefreie Erschließung wurden als wichtige und sinnvolle Planungsansätze begrüßt. Kritische Anmerkungen bezogen sich auf eine befürchtete Störanfälligkeit der Aufzüge. Angeregt wurde auf einen sicheren Schulweg/Weg zum Kindergarten im Bereich der Kreuzung der Tiefgaragenzufahrt mit dem Fußweg über die Treppenanlage zu achten.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Wohnnutzung wurden Befürchtungen geäußert, dass diese nicht zu einer Belebung des Zentrums beitragen würde und es zu Konflikten zwischen den Ruhebedürfnissen der Bewohner und den Nutzungen im Jugendzentrum (einschließlich Freianlagen) kommen könnte. Außerdem wurde von einigen Bürgern die Höhe und Kompaktheit der geplanten Wohnbebauung kritisiert. Befürchtet wurde, dass die Ansicht auf das Bürohochhaus Forum 7 verbaut wird.

Im Ergebnis der Bürgerbeteiligungsveranstaltung wird von der Verwaltung empfohlen, die geplante Wohnnutzung nicht auf Seniorenwohnungen zu beschränken. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gezeigten Bebauungsvorschlag lediglich um einen Testentwurf handelt, um das wirtschaftlich notwendige Bauvolumen zu verdeutlichen.

Das Protokoll der Bürgerbeteiligungsveranstaltung ist als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügt.

5. Weitere zu berücksichtigende Belange

Da in das Vorhabengebiet Teilflächen städtischer Grundstücke einbezogen sind, ist die geplante Bebauung im Passivhausstandard zu errichten. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Angesichts des beabsichtigten Komplettabbruchs der vorhandenen Bausubstanz wird auf die Notwendigkeit einer frühzeitigen Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange hingewiesen.

6. Weiteres Vorgehen

Die Grundstückseigentümerin, die Evangelische Kirche, wird das geplante Vorhaben nicht selbst umsetzen. Mit dem Ergebnis der Bürgerbeteiligungsveranstaltung und der Behandlung der Beschlussvorlage für einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Aufgabenstellung für das Vorhaben präzisiert und es erfolgt die Ansprache potentieller Investoren. Ziel ist die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs unter Einbeziehung der Bürgerschaft. Danach wird mit einer detaillierteren Planung die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Eine prozessbegleitende Arbeitsgruppe, die sich unter Federführung des Stadtteilmanagements auf dem Emmertsgrund gegründet hat, wird den Beteiligungsprozess begleiten.

7. Kosten

Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Folgekosten sind möglich im Zusammenhang mit einer öffentlich nutzbaren barrierefreien Verbindung zwischen der höher gelegenen Emmertsgrundpassage und dem natürlichen Gelände des Grundstücks Forum 3 in Form eines technischen Bauwerks (Aufzug). Folgekosten sind auch möglich durch die Pflicht zur Rückzahlung von Fördermitteln aus dem Förderprogramm Soziale Stadt, die für die Aufwertung des öffentlichen Freiraums im Hangbereich, der Passage (Schaffung von Aufenthaltsangeboten) und des Parkplatzes eingesetzt wurden. Die Kostenverteilung ist in einem mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag zu regeln. Außerdem sollen die im Eigentum der evangelischen Kirche befindlichen Grundstücke Flurstücke Nrn. 26631/5 und 26631/4 zur Neugestaltung des Vorplatzes an die Stadt Heidelberg veräußert werden. Einnahmen werden durch den Verkauf der städtischen Grünanlage Flurstück Nr. 26629/2 zum gutachterlichen Verkehrswert erzielt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen ist am 27.05.2016 erfolgt.

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:
SL3	+	Ziel/e: Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Nachdem bereits das Bürgerhaus und die Grundschule auf dem Grundstück Forum 1 baulich erneuert wurden samt Neugestaltung der Freianlagen, kann eine bauliche Erneuerung des Kirchengrundstücks zu einer weiteren Aufwertung des Stadtteilzentrums beitragen. Ziel/e:
SL 10		Ziel/e: Barrierefrei bauen Begründung: Auch in dieser extrem schwierigen Topographie (Höhenunterschied ca. 10m) soll dieses Ziel formuliert werden. Die geplanten Nutzungen tragen öffentlichen Charakter bzw. werden vorwiegend von mobilitätseingeschränkten Personen genutzt. Ziel/e:
DW 6		Ziel/e: Generationsbeziehung und Generationssolidarität sowie das Ehrenamt stärken Begründung: Die Nutzungsmischung von Kleinkinderbetreuung mit einem Wohnungsangebot für Senioren greift anerkannte Erkenntnisse über positive Effekte des Beieinanders verschiedener Generationen auf.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Im weiteren Planungsprozess ist dafür Sorge zu tragen, dass Nutzungskonflikte mit dem Jugendzentrum Harlem ausgeschlossen werden. Das Jugendzentrum ist integraler Bestandteil der Versorgung von Kindern im Stadtteil und als soziale Einrichtung zu erhalten.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Datum 25.April 2016
02	Antrag des Vorhabenträgers vom März 2016
03	Präsentation der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 12.Mai 2016
04	Protokoll der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 12.Mai 2016