

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0149/2016/BV

Datum:
11.05.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2016

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.

Sitzung des Bezirksbeirates Emmertsgrund vom 23.06.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Emmertsgrund vom 23.06.2016

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Emmertsgrund Forum 3 hier: **Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0149/2016/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt anwesend, um Fragen aus dem Gremium zu beantworten.

Bezirksbeirat Professor Kreye stellt den **Geschäftsordnungsantrag**

auf Schluss der Beratung ohne vorherige Diskussion.

Dies wird von den Mitgliedern des Bezirksbeirates Emmertsgrund einstimmig unterstützt.

Weiter erläutert Bezirksbeirat Professor Kreye, die Mitglieder des Bezirksbeirates hätten sich bereits im Vorfeld der Sitzung hierüber beraten und seien einstimmig zu dem Ergebnis gekommen, die Zustimmung zur Beschlussempfehlung abzulehnen. Ein hierzu verfasstes Schriftstück, das die Unterschrift von allen Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräten des Bezirksbeirates Emmertsgrund trägt, gibt er an den Sitzungsleiter weiter. Anschließend verliest er folgende

Begründung:

„Soweit die zwei vorausgegangenen öffentlichen Veranstaltungen sowie die Sitzungunterlagen zu diesem Thema erkennen lassen, handelt es sich bei dem Bauvorhaben um einen voluminösen Gebäudekomplex mit über das bisher bebaute Gelände weit hinaus gehendem Flächenverbrauch. Hierdurch würde einer der schönsten Aussichtspunkte vom Emmertsgrund ins Rheintal (Blick vom Fußweg Forum 5 – Sparkasse) zerstört und ein umfangreicher Einschnitt in die natürliche Anlage der Senke und die wunderbare Laubbaumbewaldung dieses Gebietes bewirkt.

Den unterzeichnenden Bezirksbeiräten ist nicht erkennbar, welchen Nutzen das Bauvorhaben – mit Ausnahme des Erhalts des Kindergartens – für den Emmertsgrund haben soll. Es besteht insbesondere kein weiterer Bedarf an Wohnungen im Stadtteil: Mit Aufgabe des geplanten Bauvorhabens Jellinekstraße Ost galt die Wohnbebauung des Emmertsgrunds als abgeschlossen. Zudem ist die Nachfrage nach Wohnungen im Emmertsgrund begrenzt, wie die vorhandenen Leerstände erkennen lassen. Wir geben in diesem Zusammenhang auch zu bedenken, dass der vorgesehene Verkauf des Hochhauses Forum 7 (ehemals MLP / Heidelberger Leben) mit einer möglichen zusätzlichen und aus rechtlichen Gründen kaum zu verhindernden Umwandlung in Wohnraum ansteht.

Die Bezirksbeiräte verkennen nicht, dass der Verwaltung der Stadt Heidelberg an einer Verbesserung des Zugangs zum Bürgerhaus (Barrierefreiheit) und an einer Vergrößerung des Parkplatzangebotes berechtigt gelegen ist. Auch dem Wunsch der evangelischen Kirche nach Weiterbetreibung des Kindergartens bringen wir Verständnis entgegen. Wir meinen aber, dass diesen Wünschen mit einer bescheideneren Planung Genüge getan werden kann. Es ist erkennbar, dass die angedachte Übergröße des Baukörpers ausschließlich dem vorgesehenen intransparenten Koppelgeschäft „Baugrund gegen Freipacht“ geschuldet ist – unseres Erachtens eine für den Stadtteil Emmertsgrund zu teuer erkaufte, hohe Bürde!“

Hiernach lässt Herr Schmidt über den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** abstimmen:

Abstimmungsergebnis: einstimmig abgelehnt

gezeichnet

Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung abgelehnt
Ja 0 Nein 9 Enthaltung 0

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 28.06.2016

10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Emmertsgrund, Forum 3 hier: **Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0149/2016/BV

Herr Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Stadtrat Steinbrenner meldet Befangenheit an und verlässt die Beratung. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Herr Bürgermeister Erichson erklärt, die SPD-Fraktion habe einen Sachantrag angekündigt. Er erteilt Stadträtin Dr. Meißner als Vertreterin der SPD-Fraktion das Wort. Stadträtin Dr. Meißner erklärt, die Argumentation des Bezirksbeirats Emmertsgrund werde unterstützt. Bei dem Bauvorhaben handele es sich um einen voluminösen Gebäudekomplex mit über das bisher bebaute Gelände weit hinausgehendem Flächenverbrauch. Hierdurch würde einer der schönsten Aussichtspunkte vom Emmertsgrund ins Rheintal zerstört und ein umfangreicher Einschnitt in die natürliche Anlage der Senke und die wunderbare Laubbaumbewaldung dieses Gebietes bewirkt. Zweifellos sei der Erhalt des Kindergartens erstrebenswert, im Übrigen sei der Nutzen des Bauvorhabens für den Emmertsgrund nicht erkennbar. Es bestehe insbesondere kein weiterer Bedarf an Wohnungen im Stadtteil: Mit Aufgabe des geplanten Bauvorhabens Jellinekstraße Ost, habe die Wohnbebauung des Emmertsgrundes als abgeschlossen gegolten. Zudem sei die Nachfrage nach Wohnungen im Emmertsgrund begrenzt, wie die vorhandenen Leerstände erkennen ließen. Des Weiteren sei auch zu bedenken, dass der vorgesehene Verkauf des Hochhauses Forum 7 mit einer möglichen zusätzlichen und aus rechtlichen Gründen kaum zu verhindernden Umwandlung in Wohnraum anstehe. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung habe sich mit den Jahren deutlich erhöht, so dass ein Bedarf für betreutes Wohnen entstehe, der jedoch nicht durch das Augustinum mit seinen höherpreisigen Mieten gedeckt werden könne. Die Verbesserung des Zugangs mittels Aufzug werde, aufgrund befürchteter Störanfälligkeit, kritisch gesehen.

Stadträtin Dr. Meißner stellt für die SPD-Fraktion den folgenden **Sachantrag**

Die Beschlussbegründung des Bezirksbeirates Emmertsgrund soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Insbesondere soll die Sichtachsenbeziehung in die Rheinebene nicht gefährdet werden, d.h. die Höhe der geplanten Gebäude sowie ihre Zahl sollen sich daran orientieren.

Die Nutzung der Wohnanlage sollte sich auf betreutes Wohnen, insbesondere für Bewohner des Emmertsgrundes, beschränken.

Im weiteren Verlauf meldet sich Stadtrat Mumm zu Wort. Stadtrat Mumm erklärt, die Auffassung der SPD-Fraktion und des Bezirksbeirats Emmertsgrund sei verständlich. Bei dem Vorhaben gehe es um die Möglichkeit, das Grundstück möglichst optimal zu verwerten. Das Bestandsgebäude sei abrisssreif, es solle aber in kleiner Kubatur neu gebaut werden. Zudem sei der geplante Aufzug nicht notwendig. Die Sichtachse zum Wald sei zu erhalten. Stadtrat Mumm stellt den **Antrag:**

Eine Neubebauung erfolgt auf der Grundfläche des aktuell vorhandenen Gebäudes.

Im weiteren Verlauf erkundigt sich Stadtrat Föhr, inwieweit die Forderungen der SPD-Fraktion umsetzbar und sinnvoll seien.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes erläutert hierzu, das Grundstück Forum 3 sei im aktuell wirksamen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten der Kirche und für den Nutzungszweck Gemeindezentrum mit Kindergarten festgesetzt. Um eine andere Nutzung zu ermöglichen sei die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik sehe durchaus einen Wohnraumbedarf. Um eine gute soziale Durchmischung zu erreichen, bedürfe es adäquaten Wohnraum für junge Menschen.

Im weiteren Verlauf unterbricht Herr Bürgermeister Erichson die Sitzung in der Zeit von 18:15 Uhr bis 18:24 Uhr um den anwesenden Mitgliedern des Bezirksbeirates Emmertsgrund, Frau Dr. Mancino-Cremer und Frau Dr. Mollenkopf, die Möglichkeit zu geben, den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses ihre Ablehnungsgründe zu erläutern. Im Anschluss setzt Herr Bürgermeister Erichson die Beratung fort.

Es melden sich zu Wort

Stadtrat Zieger; Stadtrat Wetzler; Stadtrat Lachenauer

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Argumentation des Bezirksbeirats Emmertsgrund werde unterstützt.
- Der Antrag der SPD-Fraktion sei zu unkonkret.
- Es seien genügend Parkplätze vorhanden.
- Es sei positiv, mehr Wohnraum zu schaffen. Es solle zur besseren Durchmischung insbesondere Wohnungseigentum geschaffen werden.
- Für eine bessere Durchmischung des Stadtteils sei es notwendig, Wohnungen mit anderen Zuschnitten als den bisherigen, zu schaffen.
- Der „Testentwurf“ sei gescheitert.
- Bezüglich der Hanglage und der Schaffung eines barrierefreien Zugangs seien die Architekten und Techniker gefragt.
- Die Abstimmung über die einzelnen Punkte des Antrags der SPD-Fraktion solle getrennt erfolgen.

Im weiteren Verlauf meldet sich Stadträtin Dr. Meißner zu Wort und erklärt, der Entwurf müsse unbedingt überarbeitet werden. Es bestehe die Chance, das Areal neu zu gestalten. Es werde ein Zwischenstandbericht erwartet. Weiter werde sie den Antrag der SPD-Fraktion dahingehend kürzen, als das der Passus „Die Nutzung der Wohnanlage sollte sich auf betreutes Wohnen, insbesondere für Bewohner des Emmertsgrundes, beschränken.“ gestrichen werde. Der **Antrag** der SPD-Fraktion laute demnach:

Die Beschlussbegründung des Bezirksbeirates Emmertsgrund soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Insbesondere soll die Sichtachsenbeziehung in die Rheinebene nicht gefährdet werden, d.h. die Höhe der geplanten Gebäude sowie ihre Zahl sollen sich daran orientieren.

Im weiteren Verlauf stellt Stadtrat Zieger den folgenden **Antrag**, den Herr Bürgermeister Erichson sogleich zur Abstimmung stellt:

Die Beschlussvorlage wird ohne Beschlussfassung in den Bezirksbeirat Emmertsgrund zurück verwiesen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 02:09:03 Stimmen

Im Weiteren stellt Herr Bürgermeister Erichson den **Antrag** von Stadtrat Mumm unter Streichung der Absätze 2 und 3 des Beschlussvorschlages der Verwaltung zur Abstimmung:

Eine Neubebauung erfolgt auf der Grundfläche des aktuell vorhandenen Gebäudes.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 04:10:01 Stimmen

Weiter stellt Herr Bürgermeister Erichson den modifizierten Antrag der SPD-Fraktion zur Abstimmung:

Die Beschlussbegründung des Bezirksbeirates Emmertsgrund soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Insbesondere soll die Sichtachsenbeziehung in die Rheinebene nicht gefährdet werden, das heißt die Höhe der geplanten Gebäude sowie ihre Zahl sollen sich daran orientieren.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12:03:00 Stimmen

Abschließend stellt Herr Bürgermeister Erichson den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit folgender **Ergänzung** zur Abstimmung:

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschuss

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der evangelischen Kirche in Heidelberg für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) 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.*
- ***Die Beschlussbegründung des Bezirksbeirates Emmertsgrund soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Insbesondere soll die Sichtachsenbeziehung in die Rheinebene nicht gefährdet werden, d.h. die Höhe der geplanten Gebäude sowie ihre Zahl sollen sich daran orientieren.***

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 08:04:03 Stimmen

gezeichnet
Wolfgang Erichson
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 08 Nein 04 Enthaltung 03 Befangen 01

Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016

**15 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Emmertsgrund, Forum 3
hier: Aufstellungsbeschluss
Beschlussvorlage 0149/2016/BV**

Ein Plan zu diesem Tagesordnungspunkt ist im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Stadtrat Steinbrenner zeigt Befangenheit an und verlässt den Sitzungsbereich.

Der Oberbürgermeister weist auf die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016 hin. Dort wurde beschlossen, dass die Beschlussbegründung des Bezirksbeirates Emmertsgrund im weiteren Verfahren berücksichtigt werden soll. Insbesondere soll die Sichtachsenbeziehung in die Rheinebene nicht gefährdet werden, das heißt die Höhe der geplanten Gebäude sowie ihre Zahl sollen sich daran orientieren.

Folgender CDU-**Antrag** vom 19.07.2016 (Anlage 06 zur Drucksache) ist als Tischvorlage verteilt:

Im Rahmen der Planung sollen folgende Punkte zur Aufwertung der Situation rund um das Bürgerhaus und das Forum 3 geprüft werden:

- Die Errichtung eines barrierefreien Zugangs mittels Fuß- und Radwegbrücke von der Straße „Im Emmertsgrund“ über den Soldatenweg bis zum heutigen evangelischen Kindergarten (Ankunft der Brücke im heutigen Schulgarten).
- Von dort aus Errichtung eines im Stadtteil schon lange erwünschten barrierefreien Zugangs unter anderem zur Schule und zum Bürgerhaus, um unter anderem einen sicheren Schulweg und die Teilnahme von bewegungseingeschränkten Personen an Veranstaltungen im Bürgerhaus zu ermöglichen.
- Die Prüfung der Errichtung zusätzlicher Parkplätze im Rahmen des Bauvorhabens, um auch größere Veranstaltungen wie unter anderem die des Heidelberger Frühlings im Bürgerhaus zu ermöglichen, und der zu erwartenden höheren Belegung durch das Bauvorhaben Forum 3 gerecht zu werden.

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Mumm, Stadträtin Dr. Gonser, Stadtrat Föhr, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Dr. Gradel

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz hält am im Bau- und Umweltausschuss vom 28.06.2016 abgelehnten **Antrag** der GAL fest und bringt diesen erneut ein:

Eine Neubebauung erfolgt auf der Grundfläche des aktuell vorhandenen Gebäudes.

Der Oberbürgermeister ruft nach dem Meinungs austausch zur Abstimmung auf:

1. Antrag der CDU-Fraktion:

Im Rahmen der Planung sollen folgende Punkte zur Aufwertung der Situation rund um das Bürgerhaus und das Forum 3 geprüft werden:

- Die Errichtung eines barrierefreien Zugangs mittels Fuß- und Radwegbrücke von der Straße „Im Emmertsgrund“ über den Soldatenweg bis zum heutigen evangelischen Kindergarten (Ankunft der Brücke im heutigen Schulgarten).
- Von dort aus Errichtung eines im Stadtteil schon lange erwünschten barrierefreien Zugangs unter anderem zur Schule und zum Bürgerhaus, um unter anderem einen sicheren Schulweg und die Teilnahme von bewegungseingeschränkten Personen an Veranstaltungen im Bürgerhaus zu ermöglichen.
- Die Prüfung der Errichtung zusätzlicher Parkplätze im Rahmen des Bauvorhabens, um auch größere Veranstaltungen wie unter anderem die des Heidelberger Frühlings im Bürgerhaus zu ermöglichen, und der zu erwartenden höheren Belegung durch das Bauvorhaben Forum 3 gerecht zu werden.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen bei 3 Enthaltungen

2. Antrag von **Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz** (ursprünglich im Bau- und Umweltausschuss) abgelehnter **Antrag der GAL:**

Eine Neubebauung erfolgt auf der Grundfläche des aktuell vorhandenen Gebäudes.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 12 : 18 : 4 Stimmen

3. Ergänztter Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- *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.*
- *Die Beschlussbegründung des Bezirksbeirates Emmertsgrund soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Insbesondere soll die Sichtachsenbeziehung in die Rheinebene nicht gefährdet werden, d.h. die Höhe der geplanten Gebäude sowie ihre Zahl sollen sich daran orientieren.*

Abstimmungsergebnis:
mehrheitlich beschlossen bei 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen

Beschluss des Gemeinderates (Ergänzungen sind fettgedruckt dargestellt):

- *Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der evangelischen Kirche in Heidelberg für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) 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.*
- ***Die Beschlussbegründung des Bezirksbeirates Emmertsgrund soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Insbesondere soll die Sichtachsenbeziehung in die Rheinebene nicht gefährdet werden, d.h. die Höhe der geplanten Gebäude sowie ihre Zahl sollen sich daran orientieren.***

Im Rahmen der Planung sollen folgende Punkte zur Aufwertung der Situation rund um das Bürgerhaus und das Forum 3 geprüft werden:

- ***Die Errichtung eines barrierefreien Zugangs mittels Fuß- und Radwegbrücke von der Straße „Im Emmertsgrund“ über den Soldatenweg bis zum heutigen evangelischen Kindergarten (Ankunft der Brücke im heutigen Schulgarten).***
- ***Von dort aus Errichtung eines im Stadtteil schon lange erwünschten barrierefreien Zugangs unter anderem zur Schule und zum Bürgerhaus, um unter anderem einen sicheren Schulweg und die Teilnahme von bewegungseingeschränkten Personen an Veranstaltungen im Bürgerhaus zu ermöglichen.***
- ***Die Prüfung der Errichtung zusätzlicher Parkplätze im Rahmen des Bauvorhabens, um auch größere Veranstaltungen wie unter anderem die des Heidelberger Frühlings im Bürgerhaus zu ermöglichen, und der zu erwartenden höheren Belegung durch das Bauvorhaben Forum 3 gerecht zu werden.***

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 1 Enthaltung 3 Befangen 1

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 Musikkinder Gartens 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 „Wissens-schafft-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.

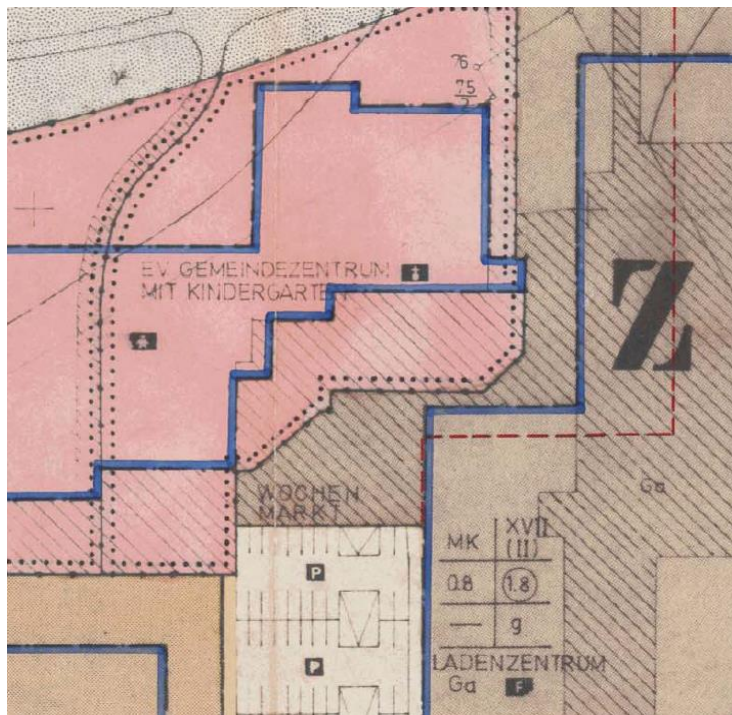


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Emmertsgrund

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.

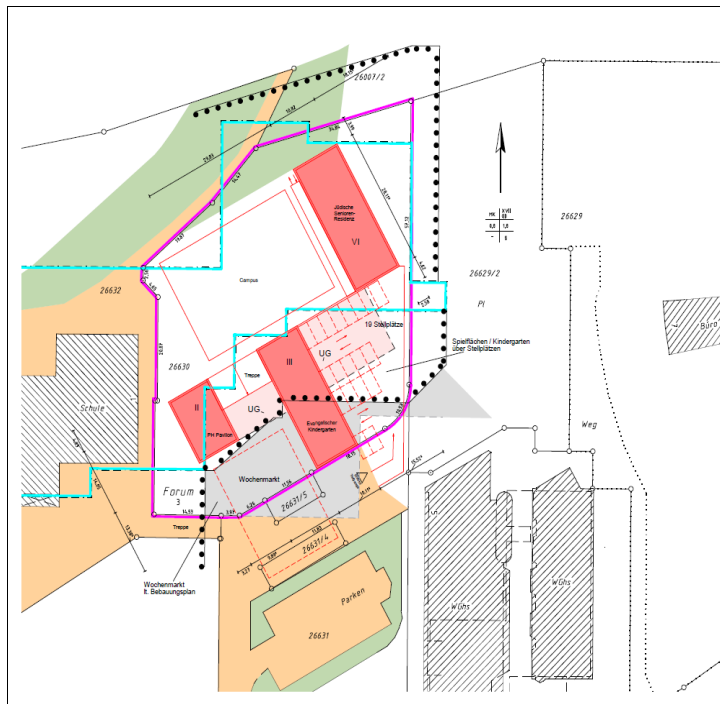


Abbildung: Lageplan zur Bauvoranfrage

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.

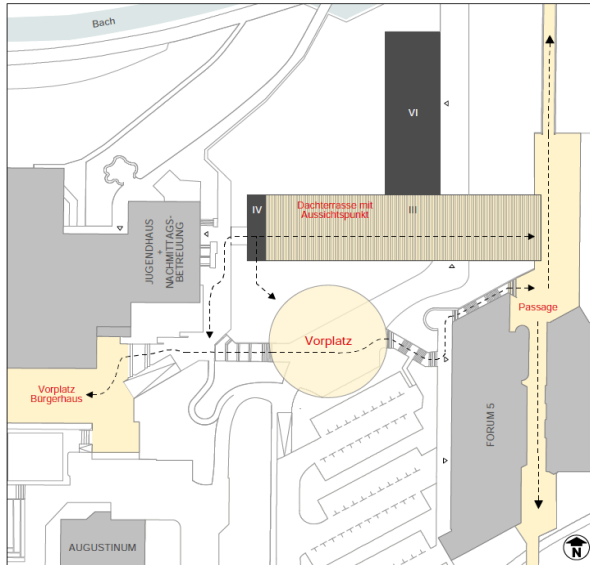


Abbildung Lageplan, Architekt Till Schweizer

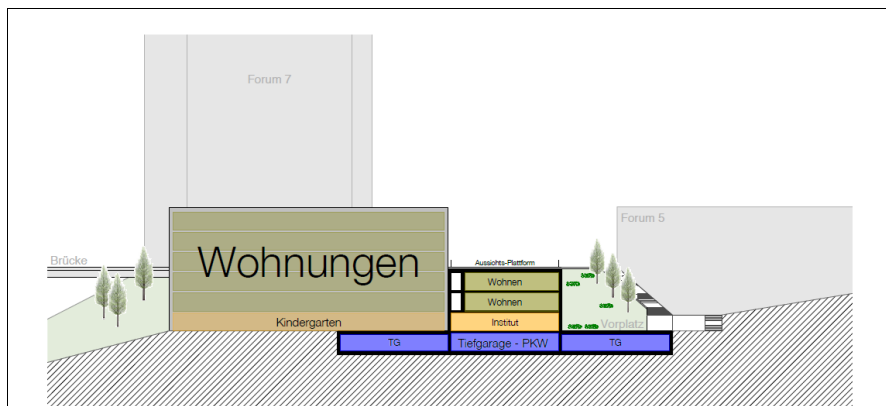


Abbildung: Schemaschnitt und Ansicht (Blick in östliche Richtung), Architekt Till Schweizer

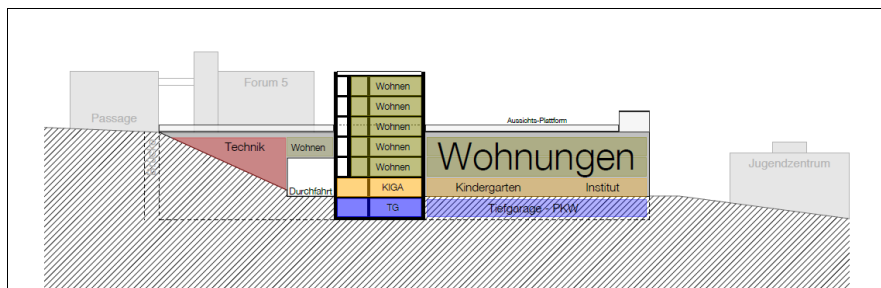


Abbildung: Schemaschnitt und Ansicht (Blick in südliche Richtung), Architekt Till Schweizer

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 Kirchgrundstück 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 Belegung 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 beigelegt.

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
05	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 28.06.2016
06	Sachantrag der CDU-Fraktion vom 19.07.2016 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016)

