

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadtplanungsamt Heidelberg  
z. Hdn. Herrn Rebel  
Palais Graimberg  
Kornmarkt 5  
69117 Heidelberg

Freiburg i. Br., 10.12.07  
Durchwahl (0761) 208-3013  
Name: Dr. Georg Seufert  
Aktenzeichen: 2511 // 07-10040

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften für das geplante Wohngebiet "Schlosshotel" im Stadtteil Heidelberg-Altstadt der Stadt Heidelberg  
(TK 25: 6518 Heidelberg-Nord)**

Ihr Schreiben vom 05.11.2007

Anhörungsfrist 06.12.2007

**B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,  
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,  
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Im Plangebiet stehen unter Auffüllung und Hangschutt unbekannter Mächtigkeit tonige und konglomeratische Festgesteine des Oberrotliegend an, die unterschiedlich tiefgründig verwittert sein können. Die Schutt- und Verwitterungsmassen können am Hang - insbesondere bei Wasserzutritt - zu Rutschungen neigen.

Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Neben den tatsächlichen Baugrundverhältnissen, den Gründungsmodalitäten sowie Standsicherheitsuntersuchungen zur Anlage von Baugrubenböschungen sollte dabei insbesondere abgeklärt werden, ob mit Hangzerreissungsspalten in der Hangkante zu rechnen ist und welche Sicherheitsabstände bei Gründungsmaßnahmen von der Hangkante eingehalten werden müssen.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Rohstoffgeologische Belange sind durch die Planung nicht berührt.

#### **Grundwasser**

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Auf mögliche Grundwasserzutritte in Hangschuttbereich sowie aus dem anstehenden Gestein wird hingewiesen.

#### **Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

#### **Geotopschutz**

Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes betroffen (vgl Datenblatt in der Anlage).

Im Original gezeichnet

Dr. Georg Seufert

<b>Datensatz Nr.1331</b>	<b>Datenbank GEOTOPE</b>
<b>WAS/NIETE/NOTIZEN</b>	o.K. //
<b>SATZ</b>	1331
<b>NAME</b>	Schloß Heidelberg (Scheffeltterrasse-2)
<b>ONR/NR1</b>	G65180034 /
<b>ENSEMBLE</b>	Hangböschung [1]
<b>LND/N,RBZ/N</b>	BAW / Baden-Württemberg , STU / Regierungsbezirk Stuttgart
<b>REG/ _2/N</b>	FRA // Region Franken
<b>LKR/ _2/N</b>	SHD // Stadtkreis Heidelberg
<b>G1/C1,G2/C2</b>	Heidelberg / 0822100000 , Heidelberg / 3320
<b>TK1/2</b>	6518 / Heidelberg-Nord
<b>RW/HW/NN</b>	3479680 / 5475130 / 210
<b>NA1/2/3/4</b>	/ Odenwald-Neckartal / 144 / Sandstein-Odenwald
<b>ARTTXT</b>	Hangböschung
<b>FT</b>	Perm
<b>AL</b>	Rotliegendes
<b>GLA_DV</b>	
<b>AU/LAU/SAU</b>	/ Mittel- /Ober-Rotliegendes ? / Vulkanische Tuffe
<b>AC</b>	
<b>ASTXT</b>	VV1
<b>NDTXT</b>	Als Naturdenkmal vorgeschlagen
<b>LRA1/N</b>	(Gesteine auf bzw. unterhalb der Scheffeltterrasse,Schloß Heidelberg) /
<b>ND1/NUM1/PDAT1</b>	//
<b>MED1/PNR1/LD1</b>	//
<b>PD1/BE1/FD1..3</b>	//, //, //
<b>AUFLAGE</b>	
<p>MEMO: &lt; SCHÖTTLE,M. (1984) : Nr.3 b - a) Am sog. Redoutenweg am Fuß zur Scheffeltterrasse Aufschlüsse von porphyrischem Granit, aplitischem Granit und Pegmapliten, also des gesamten Spektrums des Heidelberger Granits. b) Im Hang auf der Ostseite der Scheffeltterrasse zum Schloßwolfsbrunnenweg sind Tuffe des Rotliegendes aufgeschlossen. &gt;  SCHÖTTLE,M. (1984) : Geologische Naturdenkmale im Regierungsbezirk Karlsruhe - Eine Zusammenfassung geschützter und schutzwürdiger geologischer Objekte. -  Veröff.Naturschutz Landschaftspflege Bad.-Württ., 38 : 1 - 171, 69 Abb., 28 Tab.; Karlsruhe (LfU), 1984 [621]</p>	

Amt 61

über OB

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt – „Schlosshotel“**

Stellungnahme des Amtes 31 zur Beteiligung der Behörden

#### **Gemeinsame Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31:**

untere Immissionsschutzbehörde,  
untere Bodenschutzbehörde,  
untere Wasserrechtsbehörde,  
untere Naturschutzbehörde inklusive Naturschutzbeauftragter und  
Gewerbeaufsicht.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **Immissionsschutz**

Unmittelbar neben dem ehemaligen Schlosshotel liegt der Bauhof des Heidelberger Schlosses. Wir bitten dies in Ihren Planungen hinsichtlich eventueller Lärmeinwirkungen zu berücksichtigen. Einwirkungen, die sich aus einer erhöhten Verkehrsbelastung ergeben könnten, sind laut Verkehrsgutachten nicht zu erwarten.

#### **Bodenschutz**

Die Hochbauten werden ausschließlich auf bereits überbauten Flächen errichtet. Sollten durch den Bau der Tiefgarage und der Zuwegungen zusätzliche bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, so ist dies in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu dokumentieren und dafür einen entsprechenden Ersatz vorzusehen.

#### **Wasserrecht**

Aufgrund der topografischen Lage und des vorhandenen Untergrundes ist eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Umso wichtiger ist es deshalb, die vorhandenen Flachdächer zu begrünen, um den Anteil des in die Kanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers zu reduzieren.

#### **Naturschutz**

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße- Mitte“. Es ist aus der Ebene und dem Neckartal frei sichtbar und liegt unmittelbar neben dem Heidelberger Schloss. Unser Augenmerk werden wir daher auf eine harmonische Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Landschaftsgefüge richten. Zu diesem Zweck ist es unbedingt notwendig, einen detaillierten Außenflächengestaltungsplan zu fertigen, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

In Verbindung mit dem Außenflächengestaltungsplan bitten wir auch die Art der Dachflächenbegrünung zu definieren, da auch sie wie die Außenflächengestaltung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt wird.

Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten haben wir im Original beigelegt.

Den weiteren Fortgang der Planungen bitten wir je nach Planungsstand im Umweltbericht zu dokumentieren.

Mit dem Umfang der Untersuchungen, wie im Vorentwurf erläutert, sind wir einverstanden, zusätzliche Untersuchungen halten wir nicht für notwendig.

gez.

Dr. Hans-Wolf Zirkwitz



Stadt Heidelberg Postfach 105520 69045 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
Stadt Planungsamt  
Herrn Rebel  
Kornmarkt 5  
69045 Heidelberg

Amt/Dienststelle

**Landschafts- und Forstamt**

Abteilung

Forst

Verwaltungsgebäude

Weberstr. 7, 69120 Heidelberg

Bearbeitet von

Kilian/ Geißler

Zimmer

Durchwahl

06221 / 58 28 042

Fax

06221 / 58 46 28001

E-Mail

[Forstamt@Heidelberg.de](mailto:Forstamt@Heidelberg.de)

Datum

06. Dezember 2007

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

5.11.2007

67. GE

Vorhaben bezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schlosshotel“  
In Heidelberg-Altstadt;  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Besichtigung der Gegebenheiten Vorort und Rücksprache mit der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg nimmt die Unterforstbehörde wie folgt Stellung.

Bei der im Bebauungsplan im nordöstlichen Teil als Fläche für Forstwirtschaft (Wald) ausgewiesenen Fläche handelt es sich bei näherer Prüfung um einen verwilderten Park, der schon wegen seiner Größe (0,2 ha) und seiner Abgrenzung vom angrenzenden Wald durch den an der Bebauungspiangrenze führenden Weg nicht die ursprünglichen Waldeigenschaften ausweist.

Besser ist hier diese Fläche im Bebauungsplan als private Parkanlage mit einer Pflanzbestimmung für Bäume auszuweisen, diese Pflanzbestimmung ist aus unserer Sicht für die Hangsicherung gegen Erosionserscheinungen notwendig.

Wir weisen vorsorglich nochmals darauf hin, dass auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden privaten Waldflächen nur Maßnahmen im Rahmen des Landeswaldgesetzes zulässig sind bzw. forstlich begründet sein müssen. Das Ziel ist hier die Erhaltung der Waldfunktionen. Dieses Ziel kann nur durch den dauerhaften Erhalt der Waldbestockung gewährleistet werden. Die angesprochenen Grundstücke sind als Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald und Erholungswald Stufe 2 ausgewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Geißler

**Dr. Karl-Friedrich Raqué** Gutleuthöfweg 32/5 69118 Heidelberg

☎ 06221/ 80 8140

☎ 06221/ 13 97 91

✉ raque@tiscalinet.de

Stadtplanungsamt  
Herrn Rebel  
Palais Graimberg  
Kornmarkt 5

über  
Amt für Umweltschutz,  
Gewerbeaufsicht und Energie  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heidelberg, 01.12.2007

### **Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schlosshotel“ in  
Heidelberg-Altstadt;  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den Plänen sowie der Informationsveranstaltung am 22.11.2007 geht hervor, dass das Gebäude aus historischen Gesichtspunkten in seinem bisherigen Erscheinungsbild nach Nordwesten weitgehend erhalten bleiben soll. Verändert werden sollen das bisherige Satteldach und die Gebäudelängsseiten. Zudem sind auf dem Gelände eine Tiefgarage und zwei Neubauten geplant.

Da die vorgesehenen Maßnahmen sich im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“ befinden, bedürfen sie einer besonderen Erlaubnis, die dann erteilt werden kann, wenn der Charakter des Gebietes und sein besonderer Schutzzweck erhalten, d.h. der Naturhaushalt nicht geschädigt und das Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Meiner Meinung ist dies den Planern gelungen. Sie sind bei ihrer Projektierung sowohl mit der historischen Bausubstanz als auch mit dem parkartigen Gelände sehr schonend umgegangen

Aus Sicht des Naturschutzes sind die vorgesehene extensive Dachbegrünung des Hauptgebäudes, die Anlage eines Parks im Nordosten des Plangebietes sowie weitere durch Flächenentsiegelungen zu schaffende Grünzonen zu begrüßen. Ebenso würde die Anlage von für Amphibien geeigneten kleineren Feuchtbiotopen zu einer weiteren Bereicherung der biologischen Vielfalt führen. Denn gerade im Frühjahr wandern im Bereich des Schloss-Wolfsbrunnenweges einige Amphibienarten zu ihren Laichgewässern. Um diese durch das steigende Verkehrsaufkommen der künftigen Bewohner nicht zusätzlich zu gefährden, erscheint mir die Anbringung einer Leiteinrichtung zumindest im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrt geboten.

Außerdem sollte geprüft werden, welche Energiekonzepte unter Bewahrung des Landschaftsbildes verwirklicht werden können, wie Sonnenkollektoren, Solarzellen und evtl. Geothermie.

Da das Heidelberger Schloss mit seinem Park ein überregional bedeutendes Fledermausvorkommen beherbergt, sind vor Beginn der Baumaßnahmen alle derzeit bestehenden Gebäude und Bäume, sofern noch nicht geschehen, auf etwaige Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Der sich talwärts des Plangebietes anschließende, im Eigentum der Stadt Heidelberg befindliche Weg, sollte für die Bevölkerung öffentlich zugänglich sein und als Verbindung zwischen Schlossgarten und Schloss-Wolfsbrunnenweg verstanden werden. Hierbei wäre auch der spätere Zugang zu dem Park und der bestehenden Obstwiese im Osten wünschenswert. Aus ökologischen Gründen ist diese zu erhalten; gegebenenfalls sollten Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Alle im Rahmen der Baumaßnahmen noch notwendig werdende Baumfällungen und weitere Landschaftseingriffe sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Karl-Friedrich Raqué

BUND • Hauptstraße 42 • 69117 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 105520  
69045 Heidelberg

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland

Landesverband  
Baden-Württemberg e.V.

Kreisgruppe  
Heidelberg

Heidelberg, 4.12.2007

**Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Schlosshotel" in Heidelberg-Altstadt (Schreiben vom 5.11.2007)**

**Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen und nehmen wie folgt Stellung:

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt des Projektes betreffen unseres Erachtens hauptsächlich Fledermäuse und Amphibien. Das Heidelberger Schloss beherbergt das zweitgrößte Fledermausvorkommen in Nordbaden, und der Schlossgarten und auch das Gelände um das Schlosshotel werden von mehreren Fledermausarten als Jagdgebiet genutzt. In den letzten Jahren gingen beim BUND Meldungen ein, dass es im Bereich der Gebäude auch ein Fledermausquartier dieser unter strengem Schutz stehenden Tiere geben soll. Eine Meldung bezog sich konkret auf ein Quartier hinter einem Fensterladen eines der Nebengebäude („mehrere kleine Fledermäuse“), während der nachfolgenden Kontrolle war der Hangplatz aber nicht besetzt. Fledermauskot bestätigte aber, dass es sich um einen Hangplatz handelte. Eine Kontrolle des Hauptgebäudes war mangels Zugänglichkeit bisher nicht möglich. Beobachtungen sprechen dafür, dass sich in der näheren Umgebung des Schlosses (Wochenstuben)-quartiere der Breitflügel-Fledermaus, der Zwergfledermaus und der Mückenfledermaus befinden. Ob sich am bzw. im Dach des Hauptgebäudes oder der Nebengebäude Fledermausquartiere befinden, muss vor Beginn von Abriss-, Sanierungs-, und Umbaumaßnahmen unbedingt überprüft werden. Auch soll die Gestaltung und Bepflanzung des Außengeländes zu keiner Verschlechterung des Jagdgebietes führen (Erhaltung der Obstwiese und alter Bäume etc.). Auch bei Umfang und Art der Beleuchtung muss an die Fledermäuse und die Insektenfauna gedacht werden.

Der Schloss-Wolfsbrunnen-Weg wird zur Zeit der Krötenwanderung von sehr vielen Amphibien überquert (Erdkröten, Grasfrösche, Bergmolche und Feuersalamander), und es werden hier trotz des tatkräftigen Einsatzes von zahlreichen HelferInnen Jahr für Jahr viele Tiere überfahren. Diese Situation wird sich – auch wenn der zusätzliche Verkehr als relativ „gering“ eingestuft wird – noch ver-

schärfen (zusätzliches Verkehrsaufkommen, Garagenzufahrt). Das Gelände des Schlosshotels liegt inmitten der Wanderstrecke. Wichtig ist deshalb auch, dass keine zusätzlichen Barrieren wie Begrenzungsmauern, Stützmauern usw. oder weitere Gefahrenquellen (Gullis, Schächte usw.) geschaffen werden. Damit die Amphibien bei den Planungen ihrem Schutzstatus entsprechend berücksichtigt werden, müssen noch entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Bereich der Garagenzufahrt (und entlang des Schloss-Wolfsbrunnenwegs) hält der BUND Amphibien-Leiteinrichtungen für dringend notwendig.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind daher folgende Untersuchungen erforderlich:

- Gibt es in oder an den Gebäuden Fledermausquartiere?
- Gehört das Planungsgrundstück zu einem bevorzugten Jagdgebiet von Fledermäusen?
- Welche Amphibienarten kommen in welcher Zahl auf dem Anwesen vor (Wanderung, Jahreslebensraum)?
- Wie können die Auswirkungen auf die Amphibien minimiert werden?

Die Erkenntnisse zu diesen Fragen müssen in der Begründung (Teil A) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den Kapiteln 6.2 und 7.6 sowie im Umweltbericht (Teil B) erläutert werden. Eventuell zu treffende Schutzmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls aufzuführen und in die Textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Im Übrigen begrüßen wir die ins Auge gefasste Vermeidung des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen (Teil A, Kap. 5.3) und die erwogene Zurückhaltung und Versickerung des Niederschlagwassers (Teil A, Kap.5.5) sowie die Absicht, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu installieren. Für diese Vorhaben hoffen wir auf praktische Umsetzung.

**Der Arbeitskreis Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. schließt sich dieser Stellungnahme an.**

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Gerhard Kaiser  
Vorsitzender der  
BUND-Kreisgruppe Heidelberg