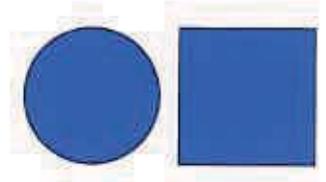


Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Die Verbandsverwaltung



Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Postfach 10 00 35 • 68133 Mannheim

Stadtplanungsamt
Frau Battigge
Palais Graimberg
Kornmarkt 5

69045 Heidelberg

Verbandsverwaltung
Telefon: (0621) 106846
(0621) 293-7298
Fax: (0621) 293 47 7298

Telefon Sachbearbeiter:
(0621) 293-7314
Telefonisch erreichbar:
Mo, Di, Do: 8-13:30 Uhr
Mi: 9-13 Uhr
Fax: (0621) 293-7327
e-Mail: martina.seltmann@mannheim.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens
14.06.2010 61-23

Sachbearbeitung / Geschäftszeichen
Seltmann / 06-155

Datum
04.08.2010

Bebauungsplan „Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ in Heidelberg, Hand- schuhsheim

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren. Der 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 im Übrigen in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und findet sich ebenfalls in den Zielsetzungen des Modells Räumliche Ordnung der Stadt wieder und entspricht weiter dem städtischen Baudichtenplan als auch dem Freiflächenstrukturkonzept. Wir regen deshalb an, diese Belange noch mal ausdrücklich in die Abwägungsentscheidung der Stadt Heidelberg einzubeziehen.

Im Übrigen ist mit einer Flächenabweichung von 0,5 ha nicht ganz eindeutig, ob der Bebauungsplan als noch aus dem FNP entwickelt gewertet werden kann. In diesem Zusammenhang regen wir an zu prüfen, ob nicht doch eine geringere Baudichte festgesetzt werden kann, um diesen Anforderungen besser Rechnung tragen zu können.

In Ihrem Erläuterungsbericht wird dargelegt, dass der Flächennutzungsplan nach § 13 A BauGB berichtigt werden kann. Aus den vorliegenden Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob das Verfahren auch tatsächlich nach § 13 A BauGB betrieben wird. Insofern bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um Übergabe des rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans, damit wir die Berichtigung entsprechend vollziehen können.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Müller
Geschäftsführer

Nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahn:
Neckartor, Kurpfalzbrücke, Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;
für OEG: Collini-Center, Nationaltheater; nächstgelegene öffentliche
Parkmöglichkeit - auch für Behinderte: Parkplatz Collini-Center (nur
gegen Entgelt) Einf. Collinstr.

Dienstgebäude:
Collini-Center, Collinstr. 1, 68161 Mannheim.
Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns fern-
mündlich montags bis donnerstags von 9.00 - 12.00
und 14.00 - 15.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

Stadtverwaltung
Heidelberg



Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur-
und Umweltschutzverbände
in Baden-Württemberg
nach § 66 Abs. 3 NatSchG

Anerkannter Naturschutz-
verband nach § 67 NatSchG
Bearbeitet von
Reg.AK HD-MA-RNK

08.08.2010

Stadtverwaltung Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg - Kornmarkt 5
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorentwurf
"Mühltalstraße 101, Areal ehe. Eleonorenhaus"
in Heidelberg-Handschuhsheim

Schreiben Nachtrieb + Weigel vom 12.07.2010
mit Textteil S 1-2/2, 1 - 13/13
" Zeichner, Teil: 2 Blätter Planungsbrief
Stadtplanungsamt DIN A4
1 Blatt Bebauungsplan
Stadt HD - Nachtrieb + Weigel " "
6 Blätter SSV - Architekten " "

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu o.g. Maßnahme im schönen
Sieben-Mühlen-Tal abgeben zu dürfen.

Nach überschläglicher Erst-Durchsicht der zeichnerischen und schriftlichen Darstellun-
gen der o.g. Unterlagen vermittelt sich uns der Eindruck, dass diese letzte Version
als die moderatere aller 3 bisherigen Bebauungs-Initiativen angesehen werden könnte.

So konnte man den Eindruck gewinnen, dass sich das Gelände im Zusammenspiel der Wohn-
häuser mit dem prägnanten Eleonorenhaus und der dargestellten großzügigen Durchgrünung
durchaus als homogen sich in die Umgebung einfügendes Areal entwickeln kann.

Auch klimatisch dürfte die Bebauung keine nennenswerten Beeinträchtigungen der dem
Mühltal eigenen Verhältnisse mit sich bringen.

In Hinblick auf die weltweite Energie- und Klimaproblematik ist die beabsichtigte
Passivhaus-Bauweise nur zu begrüßen.

Wir haben uns dann intensiver mit den Unterlagen beschäftigt.

Dabei haben sich dann Fragen zu uns erscheinenden Diskrepanzen sowohl innerhalb als
auch zwischen dem Text-Teil und den zeichnerischen Darstellungen aufgeworfen, die
nur mit Ihrer Hilfe geklärt werden können.

- 2 -

- 2 -

Als Schwerpunkt hat sich dabei die Frage nach der künftig endgültigen Baudichte herauskristalisiert.

So hat sich der Vorentwurfsverfasser z.B. mit dem Blick auf die Stadtentwicklungsplanung

(" ... zeigt sowohl Entwicklungspotentiale als auch -Grenzen auf") über den Baudichtenplan

(TH = 6 m, GH = 3 m, GRZ = bis 0,2) über den derzeit geltenden Bebauungsplan (2 Geschosse talseitig, TH = 6 m, GFZ = 0,4) orientiert.

Dem stehen im Vorentwurfstext die Festlegungen S 10/13, Pkt 6.2, vor allem was die Doppelhäuser betrifft, widersprüchlich gegenüber.

(TH talseitig = 7,5 m, bergseitig 8,90 m, GRZ = 0,3, GFZ = -) widersprüchlich gegenüber. Hier fehlt auch die Festsetzung der GFZ, die im Gegensatz zur Auffassung des Verfassers (" ... wird angesichts der geringen Aussagekraft ...") zur Fixierung der Bebauungsmasse, bzw. -Dichte, von entscheidender Wichtigkeit ist.

Die Feststellung, " ... das Eleonorenhaus wird als prägendes Gebäude die Neubebauung deutlich überragen", sollte auch überprüft werden, weil, soweit es die Beschaffenheit der Unterlagen zuließ, gemäß SSV-Arch., Blatt Querschnitte, zumindest ein Haus der nördlichen Reihe, allerdings aus topographischen Gründen, das Eleonorenhaus um ca. 2,30 m überragt.

Weitere Probleme machen uns nach unserer Einschätzung die Diskrepanzen im zeichnerischen Teil des Vorentwurfs.

Aus dem Vorentwurf SSV-Arch. errechnet sich unter Berücksichtigung der Grundrisse Erdgeschoss und unter Einbeziehung des alten - neuen Eleonorenhauses, soweit es die Beschaffenheit der Unterlagen zuließ, eine GRZ von ca. 0,18 bei einer GFZ von ca. 0,54.

Aus dem Vorentwurf Stadt Heidelberg - Nachtrieb + Weigel, B.-Plan, dagegen errechnet sich unter Berücksichtigung der als "Baufenster" eingegrenzten Flächen und den Festlegungen aus dem Textteil S. 10/13, PKT 6.2 siehe oben, eine GRZ von ca. 0,3 bei einer GFZ von je nachdem bis ca. 0,9. Folgende Indizien lassen uns annehmen, dass diese Planfassung die Version darstellt, die auf die künftige Art Bebauung hinzielt, weshalb wir, diese mit der SSV-Arch.-Darstellung vergleichend, als Berechnungsbasis so gewählt haben.

1. Nur die Parkieranlagen sind im B.-Plan mit - - - eingegrenzt, eine Signatur, die im Plan-Spiegel als "Baugrenze" bezeichnet ist.

Doppelhäuser, Eleonoren- und Einfamilienhaus sind im B.-Plan mit - . - - . - , eine Signatur, die im Plan-Spiegel nicht zu finden ist.

2. Da wir zur Ermittlung der GRZ unter Ausschluss der mit - - - nur die mit - . - - . - eingegrenzten Flächen zu Grunde gelegt haben und dabei auf die gleiche GRZ kamen, die der Verfasser im Text-Teil als zulässige GRZ für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt hat, mussten wir davon ausgehen, dass dies die Baugrenzen für die Wohnhäuser sein können.

3. Diese Annahme wird unterstützt durch den Text-Teil S. 11/13, Pkt 6.4: "Die Festsetzungen sind so gewählt, ... , dass zwischen den Baukörpern ein Abstand von ca. 5 - 6 m verbleibt und ... ".

- 3 -

- 3 -

Das deckt sich auch mit dem B-Plan in dem der Abstand zwischen West- und Ost-Giebeln der mit - . - - . - eingegrenzten Baukörpern 5 m beträgt, nicht aber mit dem SSV-Plan Erdgeschoss, in dem diese Abstände bei ca. 7,50 m liegen.

Die Aufführung der uns als Knackpunkt erscheinenden Widersprüche im Vorentwurf könnten natürlich aufgrund der Beschaffenheit der uns überlassenen Unterlagen aus möglicherweise beidseitigen Auffassungs-Missverständnissen resultieren, weshalb, auch um ein unnötiges Hin- und Her-Schreiben zu vermeiden, ein Termin für ein gemeinsames Gespräch von Nutzen wäre.

In der Hoffnung auf gutes "Zusammenraufen"
grüßt Sie freundlichst

K. Ihlenfeld

(stellvertr. Sprecher
LNV-NABU-BUND Reg. AK)

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

13.08.2010 14:25

Stadtplanungamt Heidelberg
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69045 Heidelberg

Freiburg i. Br., 10.08.10
Ordnungswahl (0761) 208-3046
Name: Dr. Georg Seufert / Sokol
Aktenzeichen: 2511 // 10-05564

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus", Heidelberg - Handschuhshheim, Landkreis Heidelberg (TK 25: 6518 Heidelberg-Nord)

Ihr Schreiben Az. vom 12.07.2010

Anhörungsfrist 13.08.2010

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 Hangschutt unbekannter Mächtigkeit Festgesteine des Rotliegend an, die tiefgründig verwittert sein können. Das Rotliegend besteht hier vermutlich aus Tuffit, Tuffbrekzie, Arkose und sandigem Dolomitstein.

Erschwernisse beim Aushub sind nicht auszuschließen. Schutt- und Verwitterungsmassen können am Hang insbesondere bei Wasserzutritt zu Rutschungen neigen.

Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bodenkunde

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Dr. Georg Seufert



BUND • Hauptstraße 42 • 69117 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
z.Hd. Frau Battigge
Palais Graimberg – Kornmarkt 4
69117 Heidelberg

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

Landesverband
Baden-Württemberg e.V.

Kreisgruppe
Heidelberg

Heidelberg, 11.8.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“

Vorentwurf, Fassung vom 7.7.2010

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Zusendung der Planungsunterlagen und geben dazu folgende Stellungnahme ab:

Beim Eleonorenhaus handelt es sich um ein geschichtsträchtiges und ortsbildprägendes Gebäude auf einem 7.580 m² großen Grundstück in Handschuhsheim. Der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg neu zu verabschiedende Bebauungsplan (Nr. 61.32.10.33.00) weicht wesentlich vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.07.1960 ab. Die Bebauungsgrenzen werden in alle Richtungen überschritten.

Um die Flächeninanspruchnahme im Stadtgebiet tatsächlich zu bremsen, wie es im Stadtentwicklungsplan 2015 gefordert wird, sollte dringend von einer Bebauung des Grundstücks abgesehen werden, denn die hohe Flächeninanspruchnahme der geplanten 6 Doppelhäuser ist überaus bedenklich. Zwar ist die Wohnraumsituation in Heidelberg sehr angespannt, doch infolge der derzeit der Stadt zur Verfügung stehenden Konversionsflächen in der Bahnstadt und der freiwerdenden Liegenschaften der US-Truppen kann u.E. auf eine Nachverdichtung auf dem Grundstück Mühlthalstraße 101 verzichtet werden. Mit dem beschlossenen Abzug der Amerikaner werden 2.300 Wohneinheiten frei, die den Wohnungsmarkt entspannen werden.

Zu berücksichtigen ist, dass die Mühlthalstraße an der betreffenden Stelle sehr eng ist. Die Tiefgaragenausfahrt stellt damit eine Gefährdung für Fußgänger – insbesondere Schulkinder – dar. Wenn daher tatsächlich gebaut werden sollte, sind bei der Gestaltung unbedingt die Leitlinien der Stadt Heidelberg für kinderfreundlichen Verkehr zu berücksichtigen.

Das Grundstück grenzt an den Weinbergweg und das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Mitte an und weist einen alten Baumbestand am nördlichen Hangbereich auf. Im südlichen und westlichen Teil des Grundstücks finden sich markante Einzelbäume. Bei einer Verabschiedung des neuen Bebauungsplanes sehen wir eine Gefährdung dieses ökologischen Funktionsbereiches.

Um generell den Bebauungsdruck auf privaten Grünflächen zu reduzieren, halten wir die Verabschiedung einer Erhaltungssatzung in Handschuhsheim für dringend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

 Gerhard Kaiser
Vorsitzender der
BUND-Kreisgruppe Heidelberg

61 - Sekr. Amtsleitung

Von: Sandra Panienska [sandra.panienska@geow.uni-heidelberg.de]
Gesendet: Donnerstag, 12. August 2010 10:20
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Cc: bufo.viridis1013@yahoo.de
Betreff: Stellungnahme des NABU Heidelberg zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Mühlthalstraße 101"
Anlagen: Stellungnahme_Bebauungsplan_Mühlthalstraße101
_Eleonorenhaus_NABU_HD.pdf; ATT00001.htm

Sehr geehrte Frau Battigge,

anbei befindet sich die Stellungnahme des NABU Heidelberg zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus" in Heidelberg-
Handschuhsheim.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Panienska
1. Vorsitzende NABU Heidelberg

**NABU Gruppe Heidelberg
des Naturschutzbund Deutschland e.V.**

Schröderstr. 24 69120 Heidelberg



Heidelberg, den 10. August 2010

Stellungnahme des NABU Heidelberg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonoren- haus“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die bereits stattfindenden Kartierungen für das artenschutzrechtliche Gutachten möchten wir darauf aufmerksam machen, dass auf zahlreiche geschützte Arten geachtet werden sollte.

Die Obstbäume im Bereich des Eleonorenhauses sollten auf Vorkommen des streng geschützten Körnerbocks (*Aegosoma scabricorne*) untersucht werden.

Die umliegenden Wiesen weisen Strukturen auf, die für die streng geschützten Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) als Lebensraum dienen können (Holzhaufen können als Versteckmöglichkeiten und Sonnenplatz für Eidechsen dienen).

Da sich in unmittelbarer Nähe wichtige Laichgewässer für Amphibien befinden, ist damit zu rechnen, dass die besonders geschützten Arten Erdkröte (*Bufo bufo*) und Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*) das betroffene Gelände als Sommerlebensraum nutzen.

Auch auf die Vorkommen von geschützten Fledermausarten und Singvögeln (z. B. Zaunkönig) sollte Rücksicht genommen werden.

Das Eleonorenhaus ist derzeit von zahlreichen Lichtschächten und einigen tiefen Gullys umgeben, welche potentielle Gefahrenquellen für Amphibien und Kleinsäuger darstellen. Es wäre wünschenswert, wenn diese im Rahmen der Bebauung so gestaltet werden könnten, dass keine Amphibien hineinfallen. Das Einsetzen von speziellen Ausstiegshilfen für Amphibien ermöglicht es diesen die Schächte und Gullys selbständig zu verlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Panienska
1. Vorsitzende der NABU Gruppe Heidelberg

**Amt für Umweltschutz,
Gewerbeaufsicht und Energie
- UVP-Leitstelle -**

Heidelberg, den 16.08.2010
31.01 sch ☎ 18150

Amt 61

über OB (

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ in Heidelberg-Handschuhsheim

Stellungnahme des Amtes 31 zur Beteiligung der Behörden

Gemeinsame Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31:

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

Gegen die Änderung des alten Bebauungsplanes zum Bau zusätzlicher Wohngebäude auf dem ehemaligen Areal des Eleonorenhauses bestehen aus der Sicht des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie keine grundsätzlichen Bedenken.

Da wir uns in einem sehr frühen Stadium der Planung befinden, sind viele Umweltschutzmedien noch nicht oder nicht abschließend untersucht, so dass wir uns erst im weiteren Planungsverlauf im Detail dazu äußern können.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vorkommen besonders geschützter Tiere und Pflanzen

Die Ergebnisse der Bestandserhebung liegen uns noch nicht vor. Sollte die Bestandserhebung ergeben, dass im Gebiet besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorhanden sind, weisen wir darauf hin, dass parallel zur Bebauungsplanung eine **artenschutzrechtliche Erlaubnis** erforderlich ist. Wir bitten, diese Erlaubnis **rechtzeitig** bei der unteren Naturschutzbehörde beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie zu beantragen, um entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festlegen zu können.

Regenwasserbewirtschaftung

Auf Seite 9, Punkt 5.5 Entwässerung der Begründung (Vorentwurf) in der Fassung vom 07.07.2010 wird darauf verwiesen, dass auf dem Grundstück keine Versickerungsmöglichkeiten bestehen und das Regenwasser in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden soll.

Das Einfamilienhaus soll mit einem „begrüntem Flachdach“ ausgeführt werden, während für die 6 Doppelhäuser ziegelgedeckte Dächer inklusive Dachterrassen vorgesehen sind.

Durch die Unterbauung des Grünstreifens oberhalb vom Eleonorenhaus und zwei Doppelhäusern mit einer Tiefgarage und der Hanglage des Grundstücks insbesondere im nördlichen Bereich sind Versickerungsanlagen für alle Gebäude nur mit großem Aufwand herzustellen, weshalb der Einleitung des Regenwassers zugestimmt wird.

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sollte deshalb geprüft werden, auch die Dächer der Doppelhäuser extensiv zu begrünen.

Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg

Wir bitten folgenden Textvorschlag in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„ Reduzierung des Energiebedarfs

Entsprechend der vom Gemeinderat am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden.

Entsprechend dem Stand der Technik wird für Neubauten die Realisierung im Passivhausstandard angestrebt.

Im größtmöglichem Umfang sollen erneuerbare Energieträger genutzt werden, z.B. in Form von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder an Fassaden.

Das Energiekonzept für die bestehende Bebauung ist mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.“

I.V.

Hubert Wipfler