

**Dez. II - Sekretariat**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. Mai 2011 20:09  
**An:** Dez. II - Sekretariat  
**Betreff:** Eleonorenhaus-Areal und Bürgerbeteiligung  
**Anlagen:** 110512 an Stadt Eleonorenhaus-Areal.pdf

Stadt Heidelberg  
- Dez. II -  
13. Mai 2011  
*Handwritten signature and '61'*

„Eleonorenhaus-Areal darf bebaut werden“, RNZ vom 25.04.2011  
"Bebauung des Eleonorenhaus-Areals", Leserbriefe, RNZ vom 29.04.2011  
"Nachverdichtung am Eleonorenhaus", Leserbriefe, RNZ vom 12.04.2011

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel,

ich geben Ihnen folgenden Leserbrief an die RNZ zur Bebauung des 'Eleonorenhaus-Areals' zur Kenntnis und bitte Sie, stellvertretend für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg um eine Darstellung, warum sich der Gemeinderat gegen das Votum des Bezirksbeirates Handschuhsheim entschieden hat.

Vielen Dank, Mit freundlichen Grüßen

Heidelberg

<i>6108</i> Stadtplanungsamt <i>0679</i>				
16. Mai 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	<i>AR</i>			

Dezernat II - Bauen und Verkehr

- Herrn Ersten Bürgermeister Bernd Stadel -  
stellv. für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg

Tel.  
Mobil

Palais Graimberg - Kornmarkt 5  
69117 Heidelberg

cc: Rhein-Neckar-Zeitung GmbH  
- Leserbrief -  
Neugasse 2  
69117 Heidelberg

Heidelberg, 12. Mai 2011

**„Eleonorenhaus-Areal darf bebaut werden“, RNZ vom 25.04.2011**

**"Bebauung des Eleonorenhaus-Areals", Leserbriefe, RNZ vom 29.04.2011**

**"Nachverdichtung am Eleonorenhaus", Leserbriefe, RNZ vom 12.04.2011**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel,

ich geben Ihnen folgenden Leserbrief an die RNZ zur Bebauung des 'Eleonorenhaus-Areals' zur Kenntnis und bitte Sie, stellvertretend für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg um eine Darstellung, warum sich der Gemeinderat gegen das Votums des Bezirksbeirates Handschuhsheim entschieden hat.

Vielen Dank, Mit freundlichen Grüßen

„Eleonorenhaus-Areal darf bebaut werden“, RNZ vom 25.04.2011

"Bebauung des Eleonorenhaus-Areals", Leserbriefe, RNZ vom 29.04.2011

"Nachverdichtung am Eleonorenhaus", Leserbriefe, RNZ vom 12.04.2011

Es ist sinnvoll, dass das Eleonorenhaus-Areal der Stadtmission durch Verkauf und Bebauung wieder einer Nutzung zugeführt wird.

Bisher nicht nachzuvollziehen ist jedoch, warum der Gemeinderat den Bedenken und Anregungen des Bezirksbeirates und Nachbarschaftsverbandes Handschuhsheim nicht gefolgt ist.

Warum erteilt die Stadt über geltende Regelungen hinausgehende Erlaubnisse zu Nutzung, Bebauungsplan, Traufhöhe und Geländezuschnitt ?

Schon die Bebauung des ungleich kleineren Geländes Bergstrasse 117 in Handschuhsheim hat in den Jahren 2009/2010 sichtbare Schäden am Straßenbelag, wie Asphaltbruch und Spurbensenkungen hinterlassen. Es darf auch von Schäden an der Kanalisation ausgegangen werden. In Privathäusern sind durch den Bauverkehr Risse in Räumen und am Mauerwerk aufgetreten.

Die Kosten hierfür werden die Anwohner und die Stadt Heidelberg tragen. Es sollte Vorsorge getroffen werden, dass sich dies in der Mühlthalstraße nicht wiederholt.

Wie soll Bürgerbeteiligung funktionieren, wenn bereits die etablierten Gremien kein Gehör finden ? Ich bitte den Gemeinderat seine bisherige Entscheidung zu erklären, ggf. zu überdenken und die Anregungen der Bürger in seinem letztendlichen Entschluß zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

- Heidelberg -

Muster für eine Stellungnahme

Eigene Adresse: n -

61.00	Stadtplanungsamt <sup>854</sup>			
i.V. [Signature]	10. Juni 2011			
61.10	61.20	61.30	61.40	61.12
	X			

An das  
Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Heidelberg, den 03.06.11

Betreff: Bauvorhaben Mühlentalstraße 101

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

(hier kommt der persönliche Grund hin warum man das Bauvorhaben nicht gut findet)

**Beispiel:** Mit dem Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden, weil .....

- 1.) weil ein massiver Eingriff in die Natur durch die geplante Bebauung stattfindet und das Klima dadurch so deutlich beeinflusst wird; die Talwinde, die ~~die~~ Klimatempereun und Mit freundlichen Grüßen weiter, ist negativ gestört werden.
- 2.) die zu erwartenden massiven Störungen in der Bauphase werden sich deutlich erhöhen, vor allem: Lärm, Belastung, Staub und Geruch
- 3.) Nicht zuletzt die geplante unschöne Bebauung, die ich nicht einverstanden

An das  
 Technische Büro  
 Kornmarkt 1  
 69117 Heidelberg  
 Heidelberg, den 5. Juni 2011

Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
 Stadt Heidelberg

07. JUNI 2011

07. JUNI 2011

WDRS

Verw. So

261

Betr. Bauvorhaben Mühlthalstr. 101

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
 Sehr geehrte Damen u. Herren!

Wir haben große Sorge,  
 wegen der Mehrbelastung des  
 Autoverkehrs in der Mühlthalstr.,  
 der jetzt schon sehr stark ist.  
 Ebenso ist es eine Verletzung  
 des Heimatgefühls, da das Gebäude

61.00  
 i.V.  
 248

Stadtplanungsamt  
 248

09. Juni 2011

61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
-------	-------	-------	-------	-------

sich eine Stiftung  
 dem Pfarver gilt war, für  
 ziale Zwecke.

## 61 - Sekr. Amtsleitung

---

**Von:**  
**Gesendet:** Mittwoch, 8. Juni 2011 10:16  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** Neubauprojekt in der Mühlthalstraße 101  
**Anlagen:**

9.6.11  
AR  
→ G1.2  
bitte Einigungsstempel  
auf Anlage

Sehr geehrte Stadt Heidelberg,  
anbei sende ich Ihnen einige Bemerkungen zu dem Neubauprojekt in der Mühlthalstraße 101 in  
Handschuhsheim.  
Mit freundlichen Grüßen,

## Das Siebenmühlental verdient Qualität

Einige Gedanken zu dem im Moment öffentlich heiß diskutierten Neubauprojekt um das Eleonorenhaus im Siebenmühlental in Handschuhsheim. Die Stadt beschloss im Vorfeld einen vorsichtigen Umgang mit einem Bereich, den sie städtebaulich und landschaftlich sensibel nannte - angesichts der heutigen Planung stellen sich mir einige überaus ernsthafte Fragen.

Im Lageplan mit seinen dazugehörigen Ansichten fällt, gewissermaßen zum Auftakt, zunächst das kleine neue Wohnhaus vor dem Eleonorenhaus auf. Es steht so dicht an ihm, wirkt so gequetscht, dass sich schlichtweg die Frage stellen muss, wie die geltenden Abstandsflächen hier eingehalten werden konnten. Weiterhin fällt in der Gesamtansicht von der Mühlthalstraße gleich auf, dass die hintere Reihe der geplanten Gebäude nur schemenhaft dargestellt wird. Eine klare, ehrliche Darstellung würde augenblicklich einen ortsfremden, massigen Gesamteindruck deutlich machen. Weiter zeigt der Lageplan parallel am Hang gereihte Baukörper um das Eleonorenhaus, so als stünden diese auf einer Ebene. Keineswegs gehen sie auf die Topographie der ortstypischen Hanggärten ein. Um diese strikte Ordnung überhaupt möglich zu machen, stehen sie auf massiven Erdaufschüttungen, die den Hang rücksichtslos entstellen. Schnell wird ersichtlich, dass dieser Eingriff dazu dient die Nutzflächen in den Erdgeschossen zu maximieren und die Traufhöhen um mehrere Meter künstlich zu erhöhen. Dieser massive, einzig profitorientierte Eingriff in die Landschaft kann in keinem Fall im Sinne der ursprünglich beschlossenen Traufhöhen sein. Grundsätzlich stellt sich die Frage, wie es zu der Entscheidung kam ausschließlich nahezu identische Doppelhäuser vorzuschlagen. Durch eine andere Aufteilung der Wohnflächen könnte das Ensemble viel differenzierter und stadtviertelgerechter gegliedert werden. Dadurch bestünde zudem die Chance sowohl eine Frischluftschneise, wie auch eine gemeinsame Mitte z.B. für Kinder zu schaffen.

Neben diesen städtebaulichen Problemen weisen die Fassaden der Doppelhäuser weder einen Bezug zu der Großzügigkeit der umliegenden Villen, noch zu der pittoresken Kleinteiligkeit der dörflich geprägten Nachbarhäuser auf. Autistisch benutzen sie phantasieloses Investorenvokabular. Sie könnten genau so auf einer flachen Wiese in Hamburg oder Erfurt stehen. Sie weisen architektonisch keinerlei besonderes Einfühlungsvermögen oder Verständnis für diesen empfindlichen Ort auf. Sie werden in ihrer jetzigen Form das Stadtviertel als Ganzes entwerten. Dabei zeichnet sich doch gerade Heidelberg durch hochwertige, historisch gewachsene Stadtviertel aus, die oft mühevoll bewahrt und weiterentwickelt wurden.

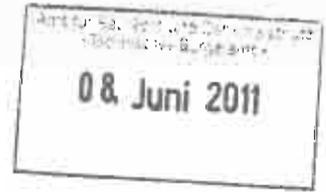
Fazit: eine differenzierte Verteilung der Baumassen, eine Überarbeitung ihrer Einbettung in die Topographie, etwas weniger Dichte, d.h. mehr Erhaltung der landschaftlich sensiblen Flächen, sowie die grundlegende Neugestaltung der Fassaden mit einem lesbaren Bezug auf Ihre Umgebung erscheinen mir dringend notwendig.

Mit dem selben Baubudget aber mehr Planungsaufwand, könnten Handschuhsheim, Heidelberg, die zukünftigen Bewohner und ihre Nachbarn von einem wesentlich hochwertigeren Projekt profitieren.

Die Verantwortung von Stadt und Architekten ist nun gefragt. Qualitätsvollere Lösungen sollten entwickelt und der Öffentlichkeit in auch für den Laien verständlichen Plänen und Simulationen ehrlich dargestellt werden.

61.00	Stadtplanungsamt <sup>0855</sup>			
<i>i.v.</i> <i>ve</i>	09. Juni 2011			
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	<i>x</i>			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf  
Heidelberg, - Landschulstern  
Mühlentalstr. 101



Frühzeitige Öffentlichkeitsauslegung

61.00 Stadtplanungsamt 838				
i.v. 08. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12

Sehr geehrte Damen und Herren,

intensive Kritik möchte ich über an folgendem  
Abschnitt im "Vorhabenbez. Beb. plan" S. 8/60,  
2.2. : " Im Rahmen des vorliegenden Be-  
bauungsplanverfahrens strebt die Stadt HD  
an, für den Geltungsbereich des Bebauungs-  
plans von den oben genannten Städte-  
bauischen Zielsetzungen abzuweichen."

Wieso darf die Stadt von selbst erlassenen  
Bestimmungen zugunsten einer Investor-  
freundlichen Nachverdichtung abweichen?  
Die Stadt degradiert damit ihre mühsam  
und lobenswert erarbeiteten Naturschutz-  
Beschlüsse. Das ist schädlich für Mensch  
und Umwelt.

Heidelberg, 8. Juni 2011

**61 - Sekr. Amtsleitung**

h.2 Ap 14.06.

**Von:**

**Gesendet:**

**An:**

**Betreff:**

**Anlagen:**

Dienstag, 14. Juni 2011 15:44

61 - Sekr. Amtsleitung

Stellungnahme zum Bebauungsplan Mühlalstrasse 101

Stellungnahme Mühlalstrasse 101.doc

15.6.11  
JE

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtplanung  
Sehr geehrter Frau Battige,

hiermit sende ich Ihnen vorab per email (fristgerecht am 13.6. 2011) meine Stellungnahme zum Bauvorhaben Mühlalstrasse 101, die Ihnen mit der Originalunterschrift auch noch per Post zugehen wird oder bereits am Samstag zugegangen ist.

mit freundlichen Grüßen-

An das Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
691117 Heidelberg

Betreff: Bauvorhaben Mühlthalstrasse 101

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Mit der geplanten Bebauung des Areals „Eleonorenheim“ bin ich nicht einverstanden. Ich unterstütze sämtliche bisher vorgebrachten Argumente gegen dieses Bauvorhaben. In diesem Schreiben greife ich daher nur einige Punkte heraus:

Es ist erschreckend wie schnell sich rechtsgültige Pläne (z.B. der Bebauungsplan) in Makulatur verwandeln können. Als „Normalbürger“ (mit einem Haus in der Nachbarschaft des Eleonorenheims) müssen man auch sämtliche filigrane Regeln strikt einhalten. Das Argument „nicht mehr zeitgemäss“ (z.B. bzgl. Raumhöhen oder Nutzung des Areals) ist inhaltsleer und vollkommen haltlos. Die Bebauung des Eleonoreheim-Areals muss sich an die ursprünglichen rechtsgültigen Pläne halten, d.h. u. a. eine Begrenzung der Traufhöhe auf 6 m (ohne Aufschüttungen) und eine Nutzung als Pflegeheim oder Ähnliches (d.h. Sanierung des bestehenden Eleonoren-Hauses).

Es steht zu befürchten, das nach Baubeginn bei den ersten Problemen (z.B. beim Aushub für die Tiefgarage) das ganze Projekt „in die Höhe schießt“ (wie z.B. in Dossenheim am Hang z.B. in der Heidelbergerstrasse geschehen). Vage Angaben, irreführende bildliche Darstellungen und Nachkorrekturen wie „die Doppelhäuser der ersten Reihe überragen das Eleonoreheim um ca. 1,5 m“ sowie auch die Messung der Traufhöhen vom Erdgeschossboden aus, der sich ja in der Bauphase nach oben verlagern kann, sind inakzeptabel. Als einfache und eindeutige, d.h. bürgernahe Orientierungshilfe für die Höhe der geplanten Gebäude muss die Firsthöhe des Eleonorenhauses dienen. Das Dachgeschoss des Eleonorenhauses darf keinesfalls „angehoben“ werden. Eine klare, korrekte und vor allem absolut verbindliche Darstellung und Beschreibung der geplanten Gebäude ist unabdingbar, wenn Bürger wirklich miteinbezogen werden sollen.

Die zweireihige Bebauung passt nicht ins Orts- und Landschaftsbild. Heidelberg hat genug Bauprojekte bzw. bebaubare Flächen (Bahnstadt, US-Armee-Flächen), warum sollte das Kleinod Siebenmühlental verschandelt werden mit einer viel zu dichten, uniformen Bebauung? Die Bebauung quasi „in der zweiten Baureihe“ eröffnet Möglichkeiten, dies in der Ost-Westachse fortzusetzen (gleiches Recht für alle, auch für „Normalbürger“). Dies beträfe auch mein Grundstück; ich will aber nicht, dass das ganze Siebenmühlental „nachverdichtet“ und damit zerstört wird. Des Weiteren zeigt das Klimagutachten deutliche Veränderungen der Luftströme (u. a. auch bis vor meine Haustür, wie die Simulationen zeigen) auf; hierbei wirkt insbesondere die obere Baureihe abriegelnd. Die Errichtung der oberen Gebäude-Reihe auf dem Eleonorenheim-Areal muss daher auf jeden Fall unterbleiben.

Das Verkehrsaufkommen in der Mühlalstrasse ist bereits jetzt schon -besonders an der steilen Engstelle- gefährlich für Fussgänger, Radfahrer und Autofahrer (für letztere insbesondere bei Gegenverkehr bzw. Glatteis). Die Parkplatzsituation im Bereich des Eleonorenheim-Areals ist ebenfalls bereits jetzt schwierig, was die zahlreichen Parkplatzsuchenden zeigen, z.B. auch in der Spielstrasse (!) „Am Zapfenberg“ (dies auch sehr ruhestörend nachts, da die ganze Sackgasse bis zum Wendehammer abgefahren wird). Das Verkehrsaufkommen darf daher im Mühlal nicht weiter steigen wie es durch die geplante dichte Bebauung zwangsläufig der Fall wäre.

Eine Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung wurde von der Firma IUS (Weibel & Ness GmbH) erstellt, und zwar im Auftrag der Conceptaplan GmbH. Ich bin entsetzt, dass es offenbar rechtlich möglich ist, dass ein solches Gutachten durch eine Firma erstellt werden kann, die vom der Bauherrn in spe ausgesucht und bezahlt wird!!! Zu dem Gutachten gäbe es vieles, z.T. gravierendes anzumerken; dies würde jedoch den Rahmen dieses Schreiben sprengen (ich bin selbst Professor der Zoologie). Nur zwei Beispiele: Girlitz, Türkentaube und Klappergrasmücke werden in den geplanten Minigärtchen (die ja von Familien genutzt werden sollen) keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden. Auch die Massnahmen für den Körnerbock (Transport und Aufstellen der Bäume „nach der Fällung auf eine nahegelegene, geeignete Fläche“) sind vollkommen ungeeignet. Ich selbst habe am Areal etliche Reptilien gesichtet, u. a. an der Südmauer des Eleonorenareals zur Strasse hin. Nachts sind dort auch zahlreiche Fledermausarten zu beobachten. Die Rodungen der z. T. alten und seltenen Bäume vollkommen inakzeptabel. Es ist unbedingt ein weiteres, vertiefendes Artenschutzgutachten durch eine vollkommen unabhängige und kompetente Instanz zu erstellen!

Das Vertrauen sehr vieler Mitbürger -so auch meines - bei einem solchen Projekt gäbe es ein korrektes, transparentes und bürgernahes Procedere, ist schwer erschüttert. Bitte stellen Sie Ihre Glaubwürdigkeit gegenüber den Bürgern Ihrer Stadt durch Wort und Tat wieder her!

Mit freundlichen Grüßen-

**61 - Sekr. Amtsleitung**

10.6.11  
AR  
→ 61.2

**Von:** technisches Buergeramt  
**Gesendet:** Freitag, 10. Juni 2011 08:10  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** WG: Bauprojekt Mühlalstr. 101 / "Eleonorenhaus" : Unzureichende Visualisierung des Bauvorhabens

Hallo!

Zuständigkeitshalber an Sie.

Freundliche Grüße

M. Kirsch  
Technisches Bürgeramt

---

**Von:**  
**Gesendet:** Donnerstag, 9. Juni 2011 15:27  
**An:** technisches Buergeramt  
**Betreff:** Bauprojekt Mühlalstr. 101 / "Eleonorenhaus" : Unzureichende Visualisierung des Bauvorhabens

Sehr geehrte Damen und Herren,  
aus dem im Bürgeramt ausliegenden Plänen und Ansichten ist leider nicht erkennbar, wie sich die geplanten Neubauten (hangseitig) in die Landschaft und in Bezug auf die vorderen Neubauten und dem Eleonorenhaus dimensionieren. So zeigt die Ansicht auf Blatt 4/10 nicht, ob die hinteren Häuser die vorderen z.B. Höhe überragen? Dem Betrachter wird durch die der Darstellung suggeriert, die vorderen Häuser verdecken die Häuser hangseitig. Ist dem so? Auch ein perspektivischer Vergleich von der jetzigen und künftigen Höhe des Eleonorenhauses ist nicht vergleichend dargestellt, weshalb sich z.B. Anwohner die auf der gegenüberliegenden Talseite wohnen kein Bild machen können, wie sich das Bauvorhaben "optisch" auf die Talsicht auswirken wird. Wir gehen davon aus, dass sie nicht absichtlich Abbildungen und Pläne zur Verfügung stellen die es dem Betrachter nicht ermöglicht, sich vollumfassend über das Bauvorhaben zu informieren. Wir bitten sie zur maximalen Transparenz beizutragen und den Bürgern entsprechendes Bild- oder Planmaterial zur Verfügung zu stellen, um die perspektivische Dimensionierung des Bauvorhabens beurteilen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

14.06.2011 10:44

69121 Heidelberg

Technisches Bürgeramt  
Kornmarkt 1

69177 Heidelberg

Amt für Baurecht und Denkmalschutz						
14. JUNI 2011						
AL	1	2	3	4	T&S	T&E
	Wofu	D	Z	E	Verw.	So

X 61

Heidelberg, 9. Juni 2011

Betr.: Bauvorhaben Mühltalstraße 101  
Einspruch gegen den Bebauungsplan

610 Stadtplanungsamt 832				
15. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	NOZ			

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Würzner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vor 3 Jahren haben wir für viel Geld ein Baugrundstück in der Mühltalstraße erworben und inzwischen unser „Traumhaus“ gebaut und bezogen.

Soviel Geld gaben wir aus, weil uns die Wohngegend sehr gut gefiel. Wohnen und Natur sahen wir in harmonischen Einklang. Damals wie heute gefällt uns weniger der schlechte bauliche Zustand der Straße und die unbefriedigende Parkplatzsituation.

Mit Sorge erfuhren wir von der geplanten, massiven Bebauung des Eleonorenhouses mit seinem gesamten Grundstück, was zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität führen würde. Die hier geplante Sanierung und die Neubauten verträgt dieses Gebiet in dieser Menge nicht.

Wir bitten daher das Vorhaben in dieser massiven Bebauung nicht zu genehmigen. Wenn Ihnen die Menschen, die dort wohnen und das noch intakte Fleckchen Natur noch etwas wert sind, dann versagen Sie diesem Vorhaben die Zustimmung.

Technisches Bürgeramt  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heidelberg, den 09.06.2011

14. Juni 2011					
AL	1	2	3	4	TR5 TR6
Wofür: D 2/3 E Verw. So					

Bauvorhaben Mühlthalstr. 101

Stadtplanungsamt				
15. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61.12

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Würzner

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bauvorhaben in der Mühlthalstraße 101 bin ich nicht einverstanden. Nach Einsicht in die Pläne wird deutlich, dass es sich um ein Großbauprojekt handelt. Dieses fällt absolut aus dem Rahmen des in der Mühlthalstraße befindlichen Bebauungszustandes. Die Mühlthalstraße gehört zu einem der intensivsten Naherholungs- und Ausflugsziele von Familien, Joggern, Radfahrern. Die Bebauung bisher besteht aus Mehrfamilienhäusern, einige höchsten zweigeschossige Terrassenhäuser in Form von Doppel- und Zweifamilienhäusern. Das Grundstück Mühlthalstr. 101 liegt unmittelbar in einem Gartengefüge, welches sich auszeichnet durch gepflegte Hanggärten mit Mauern und Nischen. Dies ist ein ökologisches Biotop, unmittelbar in der Nähe einer Wohngegend, welches schützenswert und erhaltenswert ist und einen außerordentlich hohen Wert hat. Das Ausmaß der vorgesehenen Bauverdichtung und Tiefgarage wird das ganze ökologische Biotop sowie das Erholungsgebiet zerstören.

Für mich ist unverständlich zu einem Zeitpunkt, an dem Amerikaner und Nato große Baugebiete verlassen und damit Wohngebiete ohne Naturzerstörung und mit hoher Wohnqualität frei werden, ein derart schützenswertes Kleinod zerstört werden muß, nur aus ökonomischen Motiven.

Ich hoffe sehr auf ein Umdenken des Gemeinderates und Ihres Beschlusses und plädiere dafür sich bei der Sanierung auf das Eleonoren Haus zu beschränken.

Mit freundlichem Gruß

61

Technisches Bürgeramt  
Verwaltungsgebäude Prinz Carl  
Erdgeschoss  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

10. JUNI 2011

AL	1	2	3	4	TMS	TBA
	Wsp.	D	Z	E	Verw.	So

Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
-Technisches Bürgeramt -  
10. Juni 2011  
T.B.

Empfang bestätigt  
Bj

09. Juni 2011

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhheim - Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Begründung (Entwurf) vom 14.02.2011 wird auf Seite 16 die Trauf- und Firsthöhe für das bestehende Gebäude (Eleonorenhaus) wie folgt angegeben:

TH max. 11,00 m  
FH max. 18,50 m

In der Begründung (Vorentwurf) vom 07.07.2010 wurde auf Seite 10 die Trauf- und Firsthöhe für das Eleonorenhaus folgendermaßen beziffert:

TH max. 9,00 m  
FH max. 15,50 m

Der zeichnerische Teil des Vorentwurfes vom 07.07.2010 (Eleonorenhaus) enthält keine Maßangaben für Trauf- und Firsthöhe. Im entsprechenden zeichnerischen Teil des Entwurfes vom 14.02.2011 (Blatt 5/10 und Blatt 7/10) beträgt die Firsthöhe 18,39 m, was im Widerspruch zu den Angaben in der Begründung des Vorentwurfes und Entwurfes steht.

Wir bitten, die Abweichung der bestehenden Firsthöhe von 3,00 m aufzuklären. Falls damit eine Erhöhung des bestehenden Eleonorenhauses um ca. 3 m beabsichtigt ist, würden wir Widerspruch gegen entsprechende Baupläne einlegen.

Mit freundlichen Grüßen

61.008 Stadtplanungsamt

14. Juni 2011

61.10	61.20	61.30	61.40	61/12

Anlagen Auszüge der Begründung vom 07.07.2010 und 14.02.2011

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. 0,3  
Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen der Garage / Tiefgarage mit Dachbegrünung nicht anzurechnen.
- **Höhe der baulichen Anlagen**  
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach

OAB max. 7,00 m

Bereich 2: Eleonorenhaus (Bestand)

TH max. 9,00 m

FH max. 15,50 m

Bereich 3: Doppelhausbebauung

TH talwärts max. 7,50 m

TH bergwärts max. 8,90 m

FH max. 11,50 m

### Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie an der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße.

Ziel ist es, trotz der angestrebten Nachverdichtung eine großzügige, durchgrünte Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, bei der das Maß der Überbauung und Versiegelung deutlich unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt.

Die Gebäudehöhen werden als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen für den Bestand des Eleonorenhauses, für das geplante freistehende Einfamilienhaus und für die Doppelhausbebauung differenziert festgesetzt. Das Eleonorenhaus wird als prägendes Gebäude die Neubebauung deutlich überragen. Ziel für die Neubebauung ist eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss bei der Doppelhausbebauung. Das Einfamilienhaus ist zweigeschossig ohne geneigtes Dach geplant, damit es in Höhe und Architektur der unmittelbaren Nähe des Eleonorenhauses gerecht wird.

Aufgrund der starken Topografie wird der Höhenbezugspunkt in Form der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) differenziert je Baufenster festgesetzt. Damit wird für jedes Gebäude eine landschaftsgerechte Einpassung in das Gelände und die eindeutige und nachvollziehbare Begrenzung der Höhen erreicht.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

*Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach*

OAB max. 6,75 m

*Bereich 2: Eleonorenhaus (Bestand)*

TH max. 11,00 m

FH max. 18,50 m

*Bereich 3: Doppelhausbebauung*

TH talseits max. 7,20 m

TH bergseits max. 8,75 m

FH max. 11,30 m

Die talseitige Traufhöhe der Doppelhausbebauung wird im Bereich der Dachterrassen durch die Oberkante der Brüstung definiert.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie an der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße.

Ziel ist es, trotz der angestrebten Nachverdichtung eine großzügige, durchgrünte Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, bei der das Maß der Überbauung und Versiegelung deutlich unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt.

Die Gebäudehöhen werden als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen für den Bestand des Eleonorenhauses, für das geplante freistehende Einfamilienhaus und für die Doppelhausbebauung differenziert festgesetzt. Das Eleonorenhaus wird als prägendes Gebäude die Neubebauung deutlich überragen. Ziel für die Neubebauung ist eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss bei der Doppelhausbebauung. Neben einer Dachterrasse zur Südseite sind die Dächer als Satteldächer geplant. Die Dachneigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit max. 35° wird aufgegriffen. Das Einfamilienhaus ist zweigeschossig ohne geneigtes Dach geplant, damit es in Höhe und Architektur der unmittelbaren Nähe des Eleonorenhauses gerecht wird und sich gegenüber dem Bestand deutlich unterordnet. Die Doppelhäuser sind ebenfalls zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Aufgrund der starken Topografie wird der Höhenbezugspunkt in Form der maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) differenziert je Baufenster festgesetzt. Damit wird für jedes Gebäude eine landschaftsgerechte Einpassung in das Gelände und die eindeutige und nachvollziehbare Begrenzung der Höhen erreicht.

### **6.3 Höhenlage**

*Die höchstzulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Fläche eingetragen.*

Am 4. Juni 2011  
Stadtplanungsamt  
Heidelberg

An das Technische Büro  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

61.00 Stadtplanungsamt				
14. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	NR			

Heidelberg, 10.6.2011

Betreff: Bauverfahren Mittelstr. 101

Sehr geehrte Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Mit dem Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden. Es sind viel zu viele Häuser und sie sind viel zu hoch. Erlaubt man 2 Stockwerke - mit freier Auflagen wurde erlaubt, 2 1/2 Geschosse zu bauen. Diese Häuser sollen 3 1/2 Geschosse werden? Hinzu kommt, dass der "Bauplatz" schon 2,20 m über Straßeniveau liegt. Davons ergibt sich eine Höhe von 4 1/2 Geschossen. Die hinteren geplanten Häuser würden so die Höhe des Eleonorahauses überschreiten.

Zur Ortslage gehört immer nur eine  
 einzeilige Bebauung der jeweiligen Straßenseiten.  
 Bauvorhaben für die Bebauung in eine  
 2. Häuserreihe wurden von der Stadt (H) <sup>(H)</sup>  
 stets negativ beschieden. Es muß dies  
 für die vier Doppelhäuser nördlich des  
 Leonorahauses ebenfalls gelten?

Zudem, die 4 hinteren Häuser an Hangwänden  
 viel zu hoch:  $3\frac{1}{2}$  geschossig = geplante Häuser  
 + 2,20 m Höhe über Straßenniveau  
 + 2,00 m Berghöhe  
 =  $5\frac{1}{2}$  geschossig - statt 2 geschossig?  
 wie erlaubt?

Sie würden - wie eine Wand - alle  
 kühlen sauberen Winde, die vom  
 Hohen Mistler kommen, abhalten. Diese  
 Winde machen das gute Klima in Heum  
 und darüber hinaus. Hier fließen die  
 Windbahnen. Hangwinde würden unterbrechen,  
 sie würden gekappt.

Zudem würden diese Häuser in der  
 Landschaftsentwicklungsfläche stehen =  
 Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße Mitte".

In Heidelberg müssen die Hänge  
 frei und grün bleiben?

Es gibt wirklich keinen "dringenden Wohnbedarf". Es gibt genug bebauete Wohnfläche. Zusätzlich haben wir die Bahnstadt und freiverdende U.S.A. Bestellungen, die die doppelte Fläche der Altstadt haben werden.

Der Verkehr im Siebenmühlental ist schon jetzt unerträglich. Früherwagens meint man, direkt an der Autobahn zu stehen?

Hier müssen wir alle laufen, Kinder mit Kinderwagen, Schulkinder, Menschen allen Alters! Das Mühlental trägt nicht noch mehr Verkehr!

Das Leonorenhaus-Areal ist Quellgebiet? Im Leonorenhaus sind 2 gefasste Quellen, im freien Areal sind weitere 4 Quellen. Das ist bestes Wasser vom hohen Müllberg. Das ist VIEL!

Gegenüber ist das Quellgebiet des Heiligenberges mit 8 gefassten Quellen.

Das ist "Brunnenstufe"! Wie darf dort bebaut werden.

Auf dem Eleonorenbau - Areal stehen  
seltene, absolut schützenswerte Bäume.

\* Allein die Rottanne - *Picea Abies* - die dort steht,  
wo man die Einfahrt für die riesige Tiefgarage  
plant, ist absolut geschützt: Sie ist kerngesund,  
über 100 Jahre alt, über 40 m hoch, vielleicht  
der höchste Baum im Hainrichsbau:

Umfang in 1,30 m Höhe = 2,44 m

Umfang unten = 3,50 m

\* Auskunft: Prof. Dr. H. Bopp

Ordinarius an. Botanik - Univ. HD

Weitere 40 geschützte Bäume wachsen dort,  
112 Bäume insgesamt und eine seltene.

großartige schützenswerte Tierwelt ist dort.

Das alles wollen Sie zerstören?

Kürzlich war schon ein Sprengkommando  
da und hat Messungen gemacht...

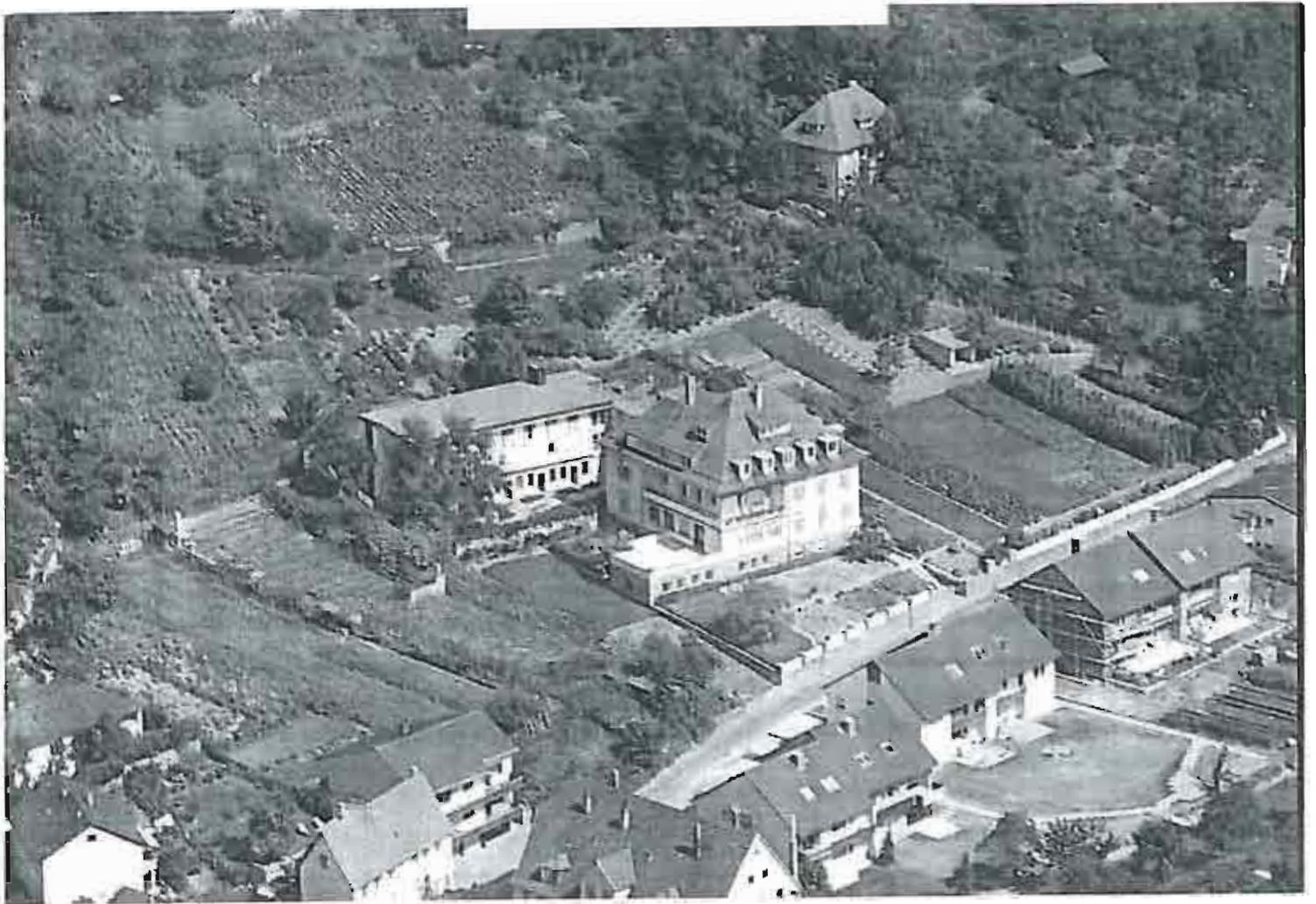
Bitte lassen Sie die Hände weg  
von diesem großen Stück Natur!

Mit fremdlischen Händen, in großer Sorge.

Rottanne - Picea Abies

40 m hoch  
100 Jahre alt - kerngesund?





Verkehr Mülltalstraße 101  
... da laufen wir alle ...

69121 Heidelberg  
10. Juni 2011

An die  
Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
  
Heidelberg

69121 Heidelberg Stadtplanungsamt				
14. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61.50

Stadt Heidelberg  
10. JUN. 2011

Stellungnahme zum Entwurf „Bebauungsplan Eleonorenhaus“  
„Mühlthalstraße 101 – Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Frau Battigge, sehr geehrte Damen und Herren,

bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu o.g. Projekt hatte ich am 13.8.2010 eine Stellungnahme an Sie gesandt. Diese möchte ich zusätzlich zu den nun folgenden Ausführungen zum Gegenstand meiner Einwendungen machen. Meine Ausführungen beendete ich damals mit den Worten:

- „Ich kann nur der Hoffnung Ausdruck geben, dass das Bauvorhaben Eleonorenhaus mit dem gebotenen Augenmaß für eine dem Orts- und Landschaftsbild und den Erfordernissen des Landschafts- und Naturschutzes angepasste Bebauung verwirklicht wird.“

Leider hat sich meine Hoffnung mit dem am 20.4.2011 zur Auslegung verabschiedeten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (kurz „BP“) nicht erfüllt.

Zwar wurden Trauf- und Firsthöhen der Doppelhäuser und des Einzelhauses um geringfügige 25-30 cm verringert, doch ist dies vollkommen belanglos, da der Bauherr die Höhen bauen wird, die sich ergeben, Überschreitungen sind ohnehin üblich.

Für die Doppelhäuser wird im aktuellen BP eine alternative Fassadengestaltung (Anordnung und Gliederung der Fensterflächen) angeboten. Dies ändert allerdings nichts an der Billig- und Schubladenarchitektur der Entwürfe. Von 'Villen am Hang' kann in keiner Weise die Rede sein. Dieser Haustyp wird vom Investor entlang der B 3 in verschiedenen Gemeinden identisch gebaut, egal ob es sich um Hanglage oder Ebene handelt (vgl. „Wohnghetto“ Dossenheim Nord).

Geändert wurde ferner die Anordnung der Garageneinfahrt, die nun an der rechten (östlichen Seite) des Geländes liegt. Dies war auch unvermeidlich, da die Anordnung in der Mitte nicht praktikabel war, zumal die Zurücknahme der Mauer um ca. 2 m vom Gemeinderat im Dezember 2010 nicht beschlossen worden war. Vermutlich wollten die Gemeinderäte dem Investor Kalkmann mit dieser Entscheidung entgegenkommen, da nun eine kostspielige Versetzung der Mauer nicht vorgeschrieben wird und die Größe des Grundstücks nicht beschritten wurde (Verringerung der überbaubaren Fläche (GRZ) wurde

vermieden). Absehbar ist, dass nach dem Bau der Häuser dennoch die Mauer versetzt werden muss, zumal die Straße auf der Höhe des Eleonorengrundstücks ausgerechnet die geringste Breite hat (weniger als 5 m) und ein Gefahrenschwerpunkt ist, der so nicht bleiben kann. Dann jedoch hat die Verringerung der Grundstücksgröße keinen Einfluss mehr auf die überbaute Fläche, d.h., im Nachhinein Überschreitung der GRZ.

Eine Änderung fiel mir noch auf, die den Interessen des Investors wiederum entgegen kommt: Die Firsthöhe des Eleonorenhauses wurde von 15,5 m (Textliche Festsetzungen des Entwurfs) auf 18,5 m (Textliche Festsetzungen des BP vom 20.4.2011) erhöht (Traufhöhe von 9 m auf 11 m). Außerdem ist der Grundriss des Eleonorenhauses lt. neuem BP größer gezeichnet als der des vorhandenen Eleonorenhauses.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Stadtverwaltung diese Änderungen billigt. Sehen Sie nicht die Gefahr, die dahinter steckt? Es ist doch abzusehen, dass der Investor, sobald der BP in dieser Form Gültigkeit hat, den Abriss des bestehenden Eleonorenhauses anstrebt und beantragt, damit ein Neubau mit der Firsthöhe von 18,5 m und Traufhöhe von 11 m mit einer größeren Grundfläche und einem Stockwerk mehr gebaut werden kann.

In den textlichen und zeichnerischen Darstellungen des BP sind Abriss und Neubau des Eleonorenhauses bereits implizit enthalten.

Das Eleonorenhaus steht nicht unter Denkmalschutz und der BP enthält keine Klausel, die den Investor dazu verpflichtet, das Eleonorenhaus zu erhalten. Daher mache ich Sie ausdrücklich auf diesen Sachverhalt aufmerksam, für den Fall, dass meine Annahme eintritt, und sich die Stadtverwaltung auf Nichtwissen berufen wird. Der Gefahr eines Abrisses könnte man entgegentreten, indem man die First- und Traufhöhen für das Baufenster Eleonorenhaus auf die Höhen der neu zu erbauenden Häuser beschränkt und damit den Anreiz für Abriss und Neubau des Eleonorenhauses entfallen lässt (Bestandsschutz für das Eleonorenhaus in den heutigen Abmessungen). Auf Seite 8 der „Begründung“ zum neuen BP wird zwar gesagt, Zitat:

*\* Durch das Vorhaben wird das für den Stadtteil Handschuhsheim bedeutsame Eleonorenhaus erhalten; ...*

Doch ist dies keine bindende Aussage, zumal, wenn der Bauherr Baufälligkeits, Ungezieferbefall oder Schäden durch Wassereinträge infolge von Quellen vorbringt, die üblichen Methoden eben.

Leider enthält der aktuelle BP keine Änderungen, die auch nur im mindesten die unerträglichen Ausuferungen der geplanten Bebauung regulieren würden.

So ist es unverständlich, dass noch immer eine Traufhöhe von 8,75 m bzw. 7,2 m für die Doppelhäuser erlaubt werden soll (6,75 m Höhe Einfamilienhaus). Diese Traufhöhen werden gerade talseits nur dadurch erreicht, dass die Brüstung den maßgeblichen Bezugspunkt markiert, was absolut nicht in Ordnung ist. Für das Mühlthal existiert ein Bebauungsplan, der eine Traufhöhe von 6,00 m bindend vorschreibt. Danach haben bisher alle Bauherren im Umfeld bauen müssen. Weshalb soll diese Traufhöhe nicht für das Areal Eleonorenhaus gelten, weshalb sollte damit keine zeitgemäße Architektur möglich sein? Nach der vorliegenden vorgeblich „zeitgemäßen“ Architektur soll nun jede der Doppelhaushälften eine Geschossfläche von netto 100 m<sup>2</sup> (brutto 127,5 m<sup>2</sup>) bekommen, was bedeutet, dass jede Haushälfte über 250 m<sup>2</sup> Wohnraum bietet. Liegt es da nicht nahe, dass mehrere Wohnungseinheiten abgetrennt werden, so dass es sich gar nicht um Einfamilien-Wohnhaushälften handelt. Ebenso das sog Einfamilienhaus. Es hat eine Geschossfläche von netto ca. 175 m<sup>2</sup> (brutto 216 m<sup>2</sup>), bei zwei Geschossen also 350 m<sup>2</sup>

Wohnfläche. Schreit das nicht nach der Einteilung in 2 Wohneinheiten, und bedeutet dies nicht, dass zum Schluss in den Doppelhäusern und dem Einfamilienhaus insgesamt bis zu 38 Wohnungen entstehen werden?

Mit dem neuen BP wird der alte BP außer Kraft gesetzt. Die neue Nutzungsart ist Wohnen, also muss sich die neue Bebauung der Umliegenden anpassen, also Traufhöhe 6 m. Genau das Gegenteil von dem, was in „Begründung“ im neuen BP auf Seite 6 gesagt wird, Zitat:

- ✘ *Sowohl von Bedarfsseite als auch von der Lage des Grundstücks und der verkehrlichen Erschließung ist die ursprüngliche Festsetzung "Pflegeheim" überholt und nicht zeitgemäß. Die Bebauungsplanänderung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll daher die Leitlinien des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgreifen und die Grundlage für eine zeitgemäße Wohnbebauung schaffen. Dabei werden die ursprünglichen Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachneigung, Firstrichtung etc. so weit wie möglich eingehalten.*

Dieser zitierten Auffassung der Stadtverwaltung möchte ich in aller Form widersprechen, zumal es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „gesetzliche Grundlagen“ heißt, Zitat:

- ✘ *Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.*

Es scheint jedoch, dass man sich für den neuen BP sozusagen alle Rosinen herauspicks:

Ursprüngliche Festsetzungen sollen beibehalten werden,

wenn man damit die Höhe der Bebauung nach oben schrauben kann (Anpassung der First- und Traufhöhen an das vorhandene Eleonorenhaus)

der rechtskräftige Bebauungsplan (1960) wird - aus welchen Gründen auch immer - herangezogen

wenn die Plandarstellung "überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche" nicht weiterverfolgt werden soll,

ursprüngliche Festsetzungen werden über den Haufen geworfen,

wenn die Regelung der Zulässigkeit von Geländeaufschüttungen geändert wird,

wenn die Dachflächen durch riesige Dachterrassen unterbrochen werden sollen,

wenn die Traufhöhe über die Oberkante der Balkonbrüstung bestimmt werden soll,

wenn es darum geht, die GRZ nicht auf die Fläche der Tiefgarage anzurechnen (was beim Bebauungsplan von 1960 noch der Fall war),

wenn es darum geht 7 neue, riesige Baufenster zu schaffen, die in einem Gebiet für landschaftliche Entwicklung liegen,

wenn das Baufenster des Eleonorenhauses vergrößert wird (Vermaßung im VBPlan nicht vollständig!),

wenn die Trauf- und die Firshöhe des Eleonorenhauses vergrößert werden,

wenn es darum geht, sämtliche bestehenden Planvorgaben für dieses Gebiet abzuschaffen,

wenn im VBPlan über zeichnerische Darstellungen (Größe Baufenster) und textliche Festsetzungen (First- und Traufhöhen) eine GFZ von 0,8-0,9 (das entspricht ca. 6000 bis 7000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) umgesetzt wird, was der „textlichen Festsetzung“ einer GFZ von max. 0,4 widerspricht.

Bekanntlich ist das Baurecht sehr dehn- und interpretierbar. Was hier jedoch der Allgemeinheit zugemutet werden soll, ist keinem Bürger mehr beizubiegen.

Ungeklärt ist, wie die Traufhöhe der Häuser ermittelt werden soll. Die Schnitte durch die

Bebauung zeigen eine große Mächtigkeit der Aufschüttungen. Demnach liegt es lt. BP im Belieben des Bauherrn, die Häuser sehr weit aus dem natürlichen Gelände herausragen zu lassen, wenn die Traufhöhe letztendlich am Niveau des Aufgeschütteten abgemessen wird. Dies ist angestrebt, damit die Sicht von den in der 2. Reihe stehenden Häusern über das Eleonorenhaus hinweg möglich wird. Wie kann es der Bauüberwachung der Stadt Heidelberg möglich sein, hier einzuschreiten, wenn sich abzeichnet, dass die Häuser zu hoch herausragen werden, wenn der BP in dieser Form verabschiedet wird? Oder liegt es gar nicht im Interesse der Stadt Heidelberg an dieser Stelle noch irgendwie Einfluss zu nehmen und dem Wildwuchs der Bebauung Einhalt zu gebieten. Ist es wirklich so, wie hinter vorgehaltener Hand behauptet wird, dass für einen Investor wie Kalkmann in Heidelberg gar keine Beschränkungen mehr existieren, dass es gewollt ist, dass er baulich verwirklichen kann, was immer er will?

Hinzu kommt, dass es diese massiven Aufschüttungen ermöglichen würden, dass im Kellerbereich Fenster nach Süden angeordnet werden, in deren Bereich die Aufschüttungen unterbrochen werden, so dass sich ein bewohnbares Geschoss ergibt (z.B. Einliegerwohnung). Damit würde sich die Zahl der Wohneinheiten und die Zahl der zu erwartenden Pkw noch einmal erhöhen. Diese Gefahr besteht weiterhin, auch wenn Sie dies mit dem Hinweis auf eine spätere Baugenehmigung auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Abrede stellen.

Es ist übrigens nicht einzusehen, warum die Flächen der Garage nicht in Berechnung der GRZ einbezogen werden (s.o.). Während der Stadtteilrahmenplan eine GRZ von 0,1 bis 0,2 vorsieht, soll hier eine GRZ von 0,3 gelten und zusätzlich wird die Garagenfläche ausgenommen. Gegen diese Praxis protestiere ich in aller Form.

Vergleicht man die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden zeichnerischen Darstellungen mit den rechtlich beschreibenden Kennzahlen GRZ 0,3 und GFZ 0,4, so erkennt man, dass diese falsch sind, vor allem wenn man die Kennzahlen für Trauf- und Firsthöhen des Eleonorenhauses, der Doppelhäuser und des Einfamilienhauses in den Vergleich miteinbezieht. Die Geschossflächen (ca. 6000-7000 m<sup>2</sup>) der Häuser, ermittelt über Baufenster und Bauhöhen, entsprechen einer GFZ von min. 0,8-0,9, was gegen die im VBPlan vorgeschriebene GFZ von max. 0,4 verstößt. Der VBPlan ist damit in sich unstimmig.

Sollten die Trauf- und Firsthöhen tatsächlich so beschlossen werden, wie sie in den textlichen Festlegungen definiert sind, so werden sich künftige Bauherren in der Umgebung darauf berufen und sich nicht mehr an die Traufhöhe 6,00 m halten. Dies werden sie im Zweifelsfall gerichtlich durchsetzen. Daher protestiere ich gegen die Trauf- und Firsthöhen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Absolut unerträglich ist die Tatsache, dass durch diesen Bebauungsplan alle geltenden Pläne, nämlich Stadtteilrahmenplan, Flächennutzungsplan, Modell Räumliche Ordnung, Baudichtenplan, Freiflächennutzungskonzept, Umweltplan der Stadt Heidelberg, Siedlungsstrukturkonzept aus dem Jahr 2000 etc. außer Kraft gesetzt werden sollen, noch dazu im vereinfachten Verfahren des §13a BauGB. Ziel dieser Pläne ist es, die Natur- und Grünflächen in diesem Teil Handschuhsheims zu erhalten und zu schützen. Im Flächennutzungsplan wird im Areal Eleonorenhaus eine Fläche von 5000 m<sup>2</sup> als Landschaftsentwicklungsfläche ausgewiesen. Diese 5000 m<sup>2</sup> sind rund 2/3 des gesamten Areals und sie sind größer als die Fläche des Baufensters des alten BP von 1960. Dieses Baufenster hat nämlich nur eine Größe von 45 x 74, also 3330 m<sup>2</sup>. Daran ist zu

erkennen, dass der Fläche zur landschaftlichen Entwicklung im Flächennutzungsplan Priorität gegenüber der möglichen Bebauung eingeräumt wurde. Es ist daher nicht zu verstehen, dass dieser Flächennutzungsplan einfach nicht beachtet wird und sozusagen nur für den Papierkorb ausgearbeitet worden ist.

Wie kann es sein, dass in „Begründung“ zum neuen BP zwar die Ziele des Flächennutzungsplans zitiert werden, es aber nur eines lapidaren Satz bedarf, um diese Ziele für wichtig zu erklären, z.B. Seite 8 oben, Zitat:

- \* *„Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens strebt die Stadt Heidelberg an, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans von den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen abzuweichen.“*

Kann, darf es möglich sein, dass mit diesen dürren Worten geltendes Recht über den Haufen geworfen wird, und man sich nicht verpflichtet fühlt zumindest eine Begründung abzugeben? Haben sich zig Gremien bemüht und abgearbeitet, sich mit den örtlichen Verhältnissen vertraut gemacht und Konzepte erarbeitet, damit ein kleiner nichtssagender Satz alles ad absurdum führt?

Dann Seite 9 der „Begründung“ zum Modell Räumliche Ordnung, Zitate:

„In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes zum Teil mit der Plandarstellung "Siedlungsstruktur – Wohngebiet", zum Teil mit der Plandarstellung "überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche" gekennzeichnet.“

- \* *Die Plandarstellung "überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche" wird aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht weiterverfolgt (vgl. Kap. 2.2)*

Auch dies weniger eine Begründung als ein Beschluss. Der rechtskräftige Bebauungsplan (ich nehme an, es ist der von 1960 gemeint) existierte bereits, als dieses MRO aufgestellt wurde, also ist dieser Bezug absurd. Sollte jedoch der neue BP gemeint sein, so ist der Bezug ebenso absurd, da sich dann eines auf das andere bezöge und somit eine Argumentationsschleife vorläge. Ich verweise auf meine Ausführungen von oben zu dem Punkt, dass man sich die Rosinen aus altem und neuem Bebauungsplan herauspickt.

Dann Seite 9 der „Begründung“ zum Stadtteilrahmenplan, Kategorie 2 'Villen am Hang', Zitat:

- \* *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes.*

Das wird einfach behauptet, aber nicht begründet. Allein von ihren Größenverhältnissen her gesehen, können die geplanten Doppelhäuser keine 'Villen am Hang' sein. Diese Bebauung ist im Vergleich mit der Umgebung riesig und passt sich in keiner Form ein. Wenn dann noch die Ungereimtheiten bezüglich der Überhöhung infolge der Aufschüttungen hinzukommt, dann lässt sich Schreckliches erwarten.

Lt. Siedungsflächenstrukturkonzept sollen „die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen“ bewahrt werden. Genau das Gegenteil soll durch den vorliegenden BP mit seiner massiven Nachverdichtung erreicht werden.

**Daher fordere ich für eine Überarbeitung des vorliegenden BP,**

- **dass die Belange des Naturschutzes beachtet werden, so wie sie in Flächennutzungsplan, MRO etc. verabschiedet sind, und eine wesentliche geringere Neubebauung im Areal Eleonorenhaus zur Ausführung kommt,**

- › dass Baufenster ausschließlich außerhalb des Gebiets zur landschaftlichen Entwicklung ausgewiesen werden,
- › dass die Höhen der neu zu bauenden Häuser auf das übliche Maß des Bebauungsplans zurückgenommen werden (Traufhöhe 6 m),
- › dass eine GRZ von 0,1 bis 0,2, wie im vom Gemeinderat verabschiedeten Stadtteilrahmenplan vorgegeben, maßgeblich ist,
- › dass die Fläche der Tiefgarage auf die GRZ angerechnet wird,
- › dass die Höhenbestimmung der Häuser am natürlichen Geländeverlauf nicht an aufgeschüttetem Gelände vorgenommen wird und
- › dass das Baufenster Eleonorenhaus für eine evtl. Neuerstellung dieselben Höhenvorgaben erhält wie die Häuser der umliegenden Grundstücke (Traufhöhe 6m) und für die derzeit existierenden Abmessungen des Eleonorenhouses (Firsthöhe 15,5 m, Traufhöhe 9 m) nur Bestandsschutz in den BP aufgenommen wird.

Man fragt sich, wie es kommt, dass sich dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan über bestehendes Recht hinwegsetzt. Die Begründung ist einfach. Der BP wurde vom Investor in Auftrag gegeben, und dieser will und fordert das Äußerste. M.E. wäre es die Aufgabe der Stadtverwaltung gewesen, diesem üblen Treiben Einhalt zu gebieten und eigene Richtlinien vorzugeben. Meines Wissens sind die Beamten der Stadt Heidelberg in erster Linie dem Wohl der Bürger verpflichtet und nicht dem eines Einzelnen, der seinen Profit auf Kosten der Allgemeinheit anstrebt. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan spricht eine andere Sprache. Er ist eine Verhöhnung der Bewohner des Mühlhals und eine Verhöhnung der Rechtsverordnungen, die für jeden anderen Bürger geltend gemacht werden. Daher fordere ich die Stadtverwaltung auf, sich ihrer Pflichten zu besinnen und diesen BP mit ebenso kritischen Augen zu beurteilen, wie es im Falle eines Bauantrags durch einen einzelnen Bauherrn der Fall wäre.

Denn das Wohl der Bürger steht ganz eindeutig auf dem Spiel, ganz besonders, wenn man sich dem Aspekt des Verkehrs zuwendet. Leider wurde kein Verkehrsgutachten für das Mühlhals erstellt. Das Verkehrsaufkommen hat sich gerade im letzten Jahr ganz erheblich vergrößert. Belastungen gehen von wachsender Wohnbebauung, von der Nutzung des Mühlhals und des Heiligenbergs als Naherholungsgebiete, vom Luise-Scheppler-Heim (häufige Besuchstage mit erheblichem Pkw-Aufkommen) und von der Zunahme der Waldkindergärten auf mittlerweile 4-5 (für deren Einrichtung es im übrigen keinen Gemeinderatsbeschluss gibt) etc. aus. All dies entwickelt sich, ohne dass es dafür ein Verkehrskonzept gäbe oder von Seiten der Stadt davon Notiz genommen würde. Übrigens wohnten in den vergangenen Jahren nicht 45-50 Bedienstete der Stadtmission im Eleonorenhaus sondern nur 4-5, und die hatten keine Pkw. Der Straßenverkehr würde sich also durch die zu erwartenden 40-60 Pkw der Bewohner des Areals stark erhöhen, sollte der vorliegende BP wider alle Erwartungen tatsächlich verwirklicht werden. Die Tiefgarage würde für eine so große Zahl an Pkw letztlich auch nicht ausreichen, was dazu führt, dass viele Pkw auf der Straße stehen würden. Um dies unterbinden zu können, wäre es sinnvoll eine Schrittgeschwindigkeitszone für die Mühlhalsstraße besonders im Bereich und ober- und unterhalb des Eleonorenhouses auszuweisen, da hier Parkverbot herrschen würde.

Die heutige Schrittgeschwindigkeitszone in der Mühlthalstraße ist ein Nadelöhr, das sich nicht unbegrenzt belasten lässt. Wie sollte sich z.B. der Baustellenverkehr für das Bauvorhaben Eleonorengelände abwickeln. Es ist mit bis zu 5000 Lkw-Fahren allein für die projektierten Aushub- und Abrissvolumina zu rechnen. Offensichtlich fühlt sich die Stadtverwaltung nicht dafür zuständig, dass die Belastung unzumutbar und der Baustellenverkehr undurchführbar sind. Sie will alles dem Bauherrn überlassen. Im Verwaltungsgang werden dann eben für viel Geld Sondergenehmigungen herausgegeben, die das Problem für die Bewohner aber nicht lösen. Ich sehe hier eine ganz erhebliche Verletzung der Fürsorgepflicht der Stadtverwaltung gegenüber ihren Bürgern. Neben dem Verkehr wird die Infrastruktur auch in Bezug auf die Kanalisation an ihre Grenze geführt. Die Versiegelung einer so großen überbauten Fläche wie der Projektierten des Eleonorenhaus-Areals würde insbesondere bei den aktuell häufigen Starkregen die Kanalisation so stark auslasten, dass mit Überschwemmungen in den darunter liegenden Grundstücken und Kellern zu rechnen wäre.

Nun noch einige Worte zu den Gutachten:

Bezüglich der angebotenen Gutachten zu Klima und Artenvielfalt ist folgendes zu sagen: Diese Gutachten gerieren sich zwar wissenschaftlich und wollen den Eindruck erwecken, es werde alles sachlich geprüft, wenn es jedoch konkret werden soll, z.B. bei dem Nachweis, dass auf dem Gelände Fledermäuse, Eidechsen, Blindschleichen etc. leben, dann wird es plötzlich sehr schwammig und vage. Jeder Bewohner dieses Gebietes weiß, dass diese Tiere sehr wohl ansässig sind, die Gutachter wollen sie nicht gesehen haben, können von existierenden Exkrementen nicht auf wirkliche Besiedelung schließen und dergleichen. Ähnlich das Klimagutachten. Uns Anwohnern ist sehr wohl klar, dass die Kaltluftströme am Abend frische, kältere Luft in die tiefer gelegenen Teile Handschuhsheim befördern. Die projektierte Bebauung wird ohne jeden Zweifel für diese Ströme eine Barriere bilden zum Nachteil der Frischluftversorgung im unteren Mühlthal.

Diese Gutachten sind ebenso wie alle andere Teile des BP vom Investor beauftragt. Die Stadt Heidelberg hätte unabhängige Gutachten einholen müssen, deren Aufsteller nicht das Lied dessen singen, dessen Brot sie essen.

Im „Lageplan Bäume“ werden eine Vielzahl von Bäumen als „zu fallende Bäume“ ausgewiesen. Dies betrifft fast alle Bäume südlich der Bebauung. Es handelt sich zu einem Großteil um geschützte Bäume. Nicht alle diese Bäume befinden sich in einer Position, die es nötig macht, dass sie entfernt werden. Ich protestiere dagegen, dass diese Bäume gefällt werden sollen, und ich rüge die Art der zeichnerischen Darstellung, da die Legende für „zu fallende Bäume“ eine andere Schraffur verwendet, als sie schließlich in der Zeichnung verwendet wird. Dadurch ist fast nicht zu erkennen, wie viele Bäume tatsächlich zu fallen sind. Das ist eine Irreführung des Gemeinderats.

Fest steht, sollte der BP in der vorliegenden Form realisiert werden, bleibt in dem Areal kein Stein auf dem anderen, kaum ein Baum, kaum ein Strauch wird überleben, das vorhandene Gelände wird um- und umgewühlt, die Geländeform wird eine ganz andere sein und die 08/15-Bebauung wird ein abstoßender Fremdkörper in der Umgebung sein, der allenthalben nur Kopfschütteln über die Instinklosigkeit der Stadtväter und des Bauherrn hervorrufen wird.

Ich möchte darauf aufmerksam machen, dass das Areal des Eleonorenhouses auf dem alten BP um einen Streifen im Nordwesten kleiner war als es jetzt ist. Dieser Streifen hatte die

Flurstück-Nr. 14494 8 und lag im Bereich des Landschaftsschutzgebiets, bis es im Jahr 2007 umgewidmet wurde. Offensichtlich geschah die Herausnahme des Streifens aus dem Landschaftsschutz schon in Hinblick auf eine spätere Bebauung des Grundstücks Eleonorenhaus. Ist diese Vorgehensweise eigentlich rechtmäßig? Dieser Streifen wird nun mit herangezogen, um die überbaubare Fläche zu berechnen (GRZ). Ferner ist es erst durch diesen Streifen möglich, dass in der äußersten nordwestlichen Ecke des Grundstücks noch eines der Doppelhäuser angeordnet werden kann.

Es ist sehr bedauerlich, dass für das Areal Eleonorenhaus nicht die Möglichkeit in Betracht gezogen wurde, eine Einrichtung für betreutes Wohnen anzusiedeln. Der Bedarf für ein solches Wohnkonzept ist in Handschuhsheim groß. Es gibt zwar Pflegeheime, aber betreutes Wohnen wird noch nicht angeboten. Für ein solches Konzept ließe sich das Eleonorenhaus barrierefrei umbauen, in den Freiflächen könnten einstöckige Bungalows für Wohnzwecke und Gemeinschaftsräume gebaut werden. Für diese Verwendung wäre es nicht erforderlich, den BP 1960 zu ändern. Wäre es nicht sinnvoll gewesen, einen Investor zu finden, der ein solches Konzept anbietet? Dies möchte ich als Anregung weitergeben.

Wie Sie wissen, haben sich Bewohner Handschuhsheims, insbesondere der Mühlthalstraße zu einer Bürgerinitiative Mühlthal/Eleonorenhaus zusammengeschlossen. In Gesprächen habe ich die Ratlosigkeit der Bürger erfahren, die sich nicht erklären können, weshalb Stadtverwaltung und Gemeinderat ihre Zustimmung für dieses jeden Rahmen sprengende Nachverdichtungsprojekt gegeben haben. Natürlich gibt es Spekulationen und Verdächtigungen. Aber man muss ja nicht immer an Korruption denken, wenn sich derlei ereignet. Vielleicht reicht es ja schon, dass ein Mitglied des Gemeinderats in diesem Areal in bevorzugter Position wohnen möchte und dann sozusagen „alles klar“ macht. Leider kann man sich dem Verdacht solcher Klüngelei nicht ganz verschließen, zumal sich die Dimension dieses Bauprojekts jedem Vergleich in der Umgebung des Mühlthals entzieht, und es in der Unverfrorenheit der Forderungen wirklich einmalig ist. Evtl. waren die Mitglieder von Bezirksbeirat und Gemeinderat schlicht überfordert, sich mit den ca. 250 Seiten des Bebauungsplans qualifiziert auseinander zu setzen. Und offenbar wurden sie auch falsch informiert, wenn man sich die Argumente ansieht, mit denen einzelne Gemeinderäte diesen BP verteidigen.

Angesichts dieser Unzulänglichkeiten ist es ein Segen, dass sich eine Bürgerinitiative gebildet hat. Eine Bürgerinitiative besitzt über ihre Mitglieder ein großes, breit gestreutes Wissen, sehr viel Zeit und finanzielle Mittel. Ein Investor hat Wissen über Fachingenieure und Anwälte, aber hat er auch Zeit? Gilt für ihn nicht „Zeit ist Geld“? Also Hoffnung für die BI, die letztlich über alles verfügt, denn es sind viele! Viele mit sehr, sehr viel Zeit.

Abschließend möchte ich die Stadtverwaltung und den Gemeinderat zur Vorsicht gegenüber dem Investor auffordern. Sollte dieser BP erst verabschiedet sein, gibt es von Seiten der Stadt keine Möglichkeit mehr regulierend einzugreifen, dem Investor wird all zu viel Spielraum gelassen. Ganz davon abgesehen begibt sich die Stadt Heidelberg mit diesem BP nach all dem Gesagten in eine juristisch höchst anfechtbare Position.

Mit freundlichen Grüßen

Technisches Bürgeramt  
Stadt Heidelberg

Amt für Baurecht und Denkmalschutz Technisches Bürgeramt <b>14. Juni 2011</b>
---

Bauvorhaben: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf  
Heidelberg - Handschuhsheim  
Mühlthalstraße 101**

61.00 Stadtplanungsamt <span style="float: right;">0377</span>				
<b>14. Juni 2011</b>				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	DE			

10.06.2011

Betreff: Vorgaben und Einsprüche :

## Teil A: Stellungnahme und Korrektur

Zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim "**Mühlthalstraße 101,  
Areal ehemaliges Eleonorenhaus**"

Nr. 61.32.10.33.00 Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Die korrigierenden Kommentare und Richtigstellungen (in Fettschrift) sind als Einsprüche gegen die jeweils vorgetragenen Begründungen des Bebauungsplanes (kursiv) gemeint und anzunehmen !**

A. Selbst formulierte Ziele des neuen Bebauungsplanes:

*„Die Bebauungsplanänderung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll daher die Leitlinien des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgreifen und die Grundlage für eine zeitgemäße Wohnbebauung schaffen. Dabei werden die ursprünglichen Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachneigung, Firstrichtung etc. so weit wie möglich eingehalten.“*

**Die gew. GFZ wird weit überschritten, die übliche Dachneigung zw. 20-25° weit unterschritten, die definierte Traufhöhe bisher auf gew. Hang bezogen (6m) wird mit bis zu 10 m weit überschritten. Damit dies nicht zu deutlich wird, wird einfach ein abweichender Bezugspunkt gewählt (ab aufgeschüttetem Gelände mit 1.50 – 3 m Höhe!)**

Da es im Mühlthal auch bei neueren Häusern ortstypisch Dachüberstände an Traufe und Ortgang gibt, weicht die gewählte Dachausbildung stark von der üblichen Bebauung ab.

Im Mühlthal ist kein Haus bekannt, das über zwei Hausbreiten eine komplette Loggia einschneidet. Dies wurde vom Heidelberger Baurechtsamt bisher nicht genehmigt !

Ortstypisch sind ins Dach eingeschnittenen Loggien und Dachgauben, die eine geringere Traufhöhe ohne Verlust an Wohnfläche ermöglichen.

B. Voraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ist, dass „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf.“

**Dies wird bei den 6 Doppelhäusern durch den übernommenen Conceptaplan Haustyp aus der Schriesheimer Ebene ohne Anpassung an die beschriebene Art der Häuser im Mühlthal nicht gewährleistet !**

**Auch die sechsfache Wiederholung des Haustyps ohne Variation fügt sich daher nicht ein.**

C. Der **Baudichteplan** des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine "überwiegend offene Bauweise", "**Bebauung am Hang**", eine maximale Traufhöhe von 6 m bei einer Geschosshöhe von 3 m sowie eine Grundflächenzahl von 0,1 bis 0,2 vor.

**Dies wird mit einer tatsächl. GFZ von mind. ca. 0,65 bei weitem überschritten !**

*„Mit Ausnahme der genannten Traufhöhe entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Zielsetzungen des Siedlungsstrukturkonzeptes. Für eine zweigeschossige Bebauung ist aufgrund der erforderlichen Höhen hinsichtlich Bodenaufbau, Wärmeschutz, Brüstungshöhen bei Terrassen etc. eine Höhe von 6,0 m nicht ausreichend.“*

**Dies ist weder belegt noch stimmig, da es im Mühlthal eine Vielzahl an Häusern gibt, die mit 6m Traufhöhe genügend zusätzlichen Wohnraum im Dach ermöglichen !**

**Der alte Bebauungsplan legt insbesondere für die Häuser am Hang fest :**

*Bebauung : offen, Einzel und Doppelhäuser, Gebäudegruppen*

*Geschoßflächenzahl : 0,4*

*Geschoßzahl: 2, (talseitig höchstens 2 Geschosse),*

*Traufhöhe über natürlichem Gelände höchstens 6m,*

*1-geschossige Gebäude können zugelassen werden.*

**Durch die Schaffung von neuen Bezugshöhen (aufgeschüttetem Niveau) und die Überschreitung der bisherigen Höchstgrenze von 6 m werden für die Hanghäuser Traufhöhen talseitig bis fast 10 m geplant ! Dies ordnet sich nicht in das Mühlthal ein !**

#### 4.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1999 fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potenzielle Maßnahmen abgeleitet.

Im Teilplan 1, "Situation Umwelt" ist das Mühlthal als „Kaltluftabfluss- und Sammelbereich" dargestellt. Im Teilplan 3, "Leitbild ist das Mühlthal" als "Siedlungsbereich" und als "ökologischer Funktionsbereich – Klima-Kaltluftabfluss/Ausgleichsströmungen" dargestellt.

Bereits den ursprünglichen Untersuchungen zum Stadtklima von Heidelberg (KARRASCH, ÖKOPLANA 1995) ist zu entnehmen, dass das Mühlthal sowohl am Tag als auch in der Nacht eine **siedlungsklimatisch bedeutsame Strömungsleitbahn** darstellt.

Vor allem bei klimaökologisch besonders relevanten Strahlungswetterlagen stellen sich bereits in den Abendstunden lokale Kaltluftbewegungen aus östlichen Richtungen ein ("Mühlthalabwind"), die zur positiven Gestaltung des ortsspezifischen Kleinklimas von hoher Bedeutung sind. Sie erreichen im Laufe der Nachtstunden vertikale Mächtigkeiten von ca. 40 – 60 m. Die flächenhaft angelegten Kaltluftabflüsse im Bereich der talbegleitenden Hangzonen weisen vertikale Mächtigkeiten zwischen ca. 5 und 8 m auf.

**Durch den hohen Riegel der 4 Hanghäuser mit 4 x 15 m werden die Hangabwinde aus nördlichen Richtungen nachhaltig blockiert !**

### **Punkt 5.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption**

Das Plangebiet ist derzeit im südlichen und westlichen Teil des Grundstücks baulich genutzt und zum Teil durch eine Zufahrt, Stellplätze, Schuppen und Garage überstellt bzw. befestigt. Der talseitige Bereich zur Mühlthalstraße ist durch die o.g. Bebauung, Garten- und Wiesenflächen sowie einige markante Einzelbäume gekennzeichnet. Dagegen ist der nördliche Hangbereich durch alten, zum Teil abgängigen Baumbestand und eine verwilderte Gartenfläche mit Brombeergestrüpp und beginnender Verwaldung gekennzeichnet

Im Bereich der Bebauung und Erschließung muss der vorhandene Baum- und Vegetationsbestand entfernt werden. Nördlich der geplanten Bebauung soll der vorhandene Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleiben.

**Für den ungeübten Planleser ist nicht ersichtlich, das darüber hinaus die ortsbildprägende Blutbuchenreihe an der Mühlthalstraße komplett, die geschützten Nadelbäume an der Mühlthalstraße sowie alle straßenbegleitenden Bäume zur Fällung gekennzeichnet sind, obwohl sie nicht im Baustellen- oder Erschließungsbereich stehen und sogar von den Hausgärten genügend Abstand haben !**

**Auch durch eine ungünstig an der Mühlthalstr. geplante Fußwegerschließung sollen mögl. viele auch geschützte Bäume fallen. Im Bereich des Einfamilienhauses und der dortigen Grundstücksgrenze sollen alle Bäume fallen (auch geschützte) obwohl nur 2-3 kleine Bäume wirklich stören !!!**

Die Schraffur für die zu fällenden Bäume im Plan und in der Legende ist nicht klar gewählt !!

## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg sowie aus der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die benachbarten Grundstücke (Reines Wohngebiet). Die festgesetzte Nutzung entspricht dem Charakter der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühlthalstraße und vermeidet Störungen im Umfeld des Vorhabens.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

- **Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** - Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. 0,3  
Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen der Garage / Tiefgarage mit Dachbegrünung nicht anzurechnen.

- **Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt max. 0,4.

**Die tatsächlich geplante Bebauung übertrifft die mehrfach angegeben GFZ von 0,4. Es wird konservativ, leider fehlt eine Vermessung der Gebäude ohne TG. eine GFZ von mindestens 0,65 ermittelt !!!**

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firshöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

**Damit wird die eigene Vorgabe s.o. Anlehnung an den bish. Bebauungsplan verlassen und man plant mit talseitig bis zu 10m Traufhöhen nach dem bisherigen Planungsrecht ! Es werden demnach bis zu 4 m zusätzl. Traufhöhe talseitig eingeplant !**

*Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach*

*OAB max. 6,75 m*

*Bereich 2: Eleonorenhaus (Bestand) TH max. 11,00 m*

*FH max. 18,50 m*

*Bereich 3: Doppelhausbebauung TH talseits max. 7,20 m*

**(zuzügl. Aufschüttung von 1,5 – 2,8 m = tatsächliche Traufhöhe bis zu 10 m !!!**

*TH bergseits max. 8,75 m (= mind. 2,75m über altem Planungsrecht am empfindlichen Hang)*

*FH max. 11,30 m*

*Aufgrund der starken Topografie wird der Höhenbezugspunkt in Form der maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) differenziert je Baufenster festgesetzt. Damit wird für jedes Gebäude eine landschaftsgerechte Einpassung in das Gelände und die eindeutige und nachvollziehbare Begrenzung der Höhen erreicht.*

**Diese ist nun abhängig von einer beliebig gewählten Erdgeschosshöhe !**

Begründung aus den Fragen der öffentlichen Anhörung 2010:

*Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 wird übernommen.*

*Die festgesetzte Baudichte entspricht mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Dichte und der Baustruktur der Umgebung.*

**Tatsächliche GFZ mindestens 0,65 s.o.!**

*Die Begrenzung der Traufhöhe auf 6,0 m kann hingegen nicht eingehalten werden. Hier haben sich seit Aufstellung des alten Bebauungsplanes die Ansprüche an Wohnkomfort und Raumhöhen sowie die technischen Anforderungen hinsichtlich Bodenaufbau, Wärmeschutz, Konstruktion von Dachanschlüssen etc. deutlich verändert, so dass eine zweigeschossige Bauweise nicht mit einer Traufhöhe von 6 m realisierbar ist. Insgesamt wurden die Gebäudehöhen im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung überprüft und reduziert. Am Grundprinzip einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachterrasse zur Südseite soll jedoch festgehalten werden*

**Hier gibt es keine schlüssige Begründung, wie viele Bauten im Mühlthal zeigen geht es ohne Probleme mit 6m Traufhöhe s.o.**

*Um die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes nicht zu gefährden, wird die Anzahl der Gebäude beibehalten. = Hohe Dichte s. GFZ von mind. 0,65*

#### **zu 4. Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

*Die Bäume im Bereich der geplanten Gebäude, der Erschließung und der Tiefgarage können nicht erhalten werden. Im nördlichen Teilbereich wird jedoch nicht eingegriffen; der dortige Baumbestand wird zur Erhaltung festgesetzt.*

**Darüber hinaus wird ohne Begründung die Fällung geschützter und sonstiger Bäume ausgewiesen ! Leider für den Planleser zunächst nicht eindeutig erkennbar !!!**

*Es ist damit zu rechnen, dass das Gelände von den besonders geschützten Arten Erdkröte und Bergmolch als Sommerlebensraum genutzt wird. Das Vorkommen von geschützten Fledermäusen und Singvögeln ist zu berücksichtigen.*

*Es wird vorgeschlagen, Lichtschächte und Gullys am Eleonorenhaus so umzugestalten, dass sie keine Gefahrenquelle für Amphibien und Kleinsäuger darstellen (z.B. Ausstiegshilfen).*

**Hier fehlen Aussagen zu den geplanten Lichtschächten (z.B. Glasabdeckungen).**

*Im Mühlthal ist bekannt, dass insbesondere Schlangen (Blindschl., Ringelnatter etc.) und eine Vielzahl von Krötensorten sich auf dem Weg zum Mühlbach in Lichtschächten und auf Kelleraußentreppen verfangen und in Folge verdursten ! Daher müssen Maßnahmen benannt werden oder auf Lichtschächte verzichtet werden.*

**Teil B: - Einsprüche mit jeweiliger Begründung**  
 - **Stellungnahme und Korrektur von unklaren oder evtl. falschen Angaben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. gen Bebauungsplan erhebe ich nach Sichtung der Unterlagen folgende Einsprüche

**Höhenlage, Anzahl, Art und Größe der 6 Doppelhäuser**

Die Doppelhäuser sind von Gebäudeform und Ausbildung für die Ebene oder rel. gerades Gelände konzipiert. Die vorgeschlagenen 4 Doppelhäuser in der 2.ten Reihe sind für die vorgesehene Hangbebauung nicht geeignet, da sie in ihrer Anordnung, Grundrissausbildung und Terrassenvorlage die gewachsene topograph. Höhenlage **ignorieren** und in dem landschaftl. sensiblen Gebiet (s. auch Intention des Flächennutzungsplanes) sich eine künstl. Ebene von teilw. mehreren Metern aufschütten. Die hinteren Häuser sind deshalb ortsuntypisch und für eine geeignete Einfügung in die 2. Baureihe des Mühltales nicht zulässig !!

**1. Es wird gegen die Höhengestaltung und die Art der Doppelhäuser in der 2.Reihe Einspruch eingelegt !**

**2. Weiterhin wird gegen die Neufestlegung des Bezugspunktes OK.Erdgeschoss-Fertigfußboden als neues Ausgangsmaß für die Trauf- und Firsthöhe Einspruch eingelegt.**

Da sich der Neue Bebauungsplan am bisherigen Bebauungsplan im Mühlal nach eigenen Vorgaben orientieren soll, ist diese Neufestlegung nicht richtig und zulässig, da sie jederzeit als Bezugspunkt geändert werden kann und kein verbindliches Bezugsmaß festlegt!

Im Bebauungsplan für das Mühlal wurde **rechtsverbindlich** die **Traufhöhe talseits mit 6 m als wichtigem Bezugspunkt** ab Oberkante **gewachsenem natürlichem Gelände** definiert und festgelegt. Durch die Neufestlegung OK.Fertigfußboden werden nach altem Recht mit Bezug zum gewachsenen Hang Traufhöhen bis zu 9.90m talseitig gebaut (z.B. Hau 7 / 8 / 9 / 10, die man mit künstl. Aufschüttungen von bis zu 3 m kaschieren möchte. Im Endeffekt ergibt sich hier eine Erhöhung gegenüber bisherigem Planungsrecht für alle Gebäude seit 1960 im Mühlal **um fast 4 m**.

**3. Gegen eine Neueinführung eines neuen Höhenbezugspunktes in Abweichung zum alten Bebauungsplan wird Einspruch eingelegt, da er eine Überschreitung der bisher geltenden Traufhöhen um mehrere Meter bedeutet !!**

Desweiteren bildet die Kette der hinteren Bebauung bei 3 der 4 Doppelhäuser eine Firstlinie, die bei der vorgestellten Planung mit zus. 45m Länge um bis zu 0,71m – 1,21m höher ist als der 3m lange höchste First des 18.39m hohen Eleonorenhauses.

**4. Gegen diese unangebrachte topographische Einbindung wird Einspruch eingelegt, die Hangbebauung muß in Anlehnung an den alten Bebauungsplan um ca. 3.50 - 4m in der Höhe reduziert werden.**

Eine Verringerung der Höhe ist z.B durch einen dem Hang folgenden Grundrissversatz zum Wohnzimmer und zu Terrasse ohne Probleme möglich in Kombination durch eine Hangabgrabung oder Einbindung des Erdgeschosses in den Hang.

**5. Ich erhebe daher Einspruch gegen die Art der Grundrissgestaltung und die Wahl eines Haustypus für die Ebene ohne entsprechende Anpassung an den vorhandenen Hang.**

### Die Tal- und Fallwinde des Hanges :

Als weiterer Effekt zur falschen Anordnung der Häuser ergibt sich aufgrund der geplanten hohen Dichte (minimale Abstandsflächen) und zu vieler Hanghäuser als bedeutende Barriere eine Sperre gegen den ökologisch und für das Handschuhsheimer Kernbereichsklima notwendigen Zufluß kühler Fallwinde. Dadurch wird die allgemeine Wohnsituation vieler Bewohner beeinträchtigt.

**6 Ich erhebe gegen die Hohe Dichte = Anzahl der Häuser der Hangbebauung Einspruch und schlage eine Reduzierung der Wohnhäuser um mindestens 1 Doppelhaus und die Einführung höherer Abstandsflächen auch zu den Grundstücksgrenzen vor.**

### Fällung geschützter und erhaltenswerter Bäume :

#### Begründung:

Im Lageplan Blatt 3 / 10 werden die **geschützten Bäume, die erhaltenswerten Bäume** und sonstige Bäume aufgelistet. Weiterhin werden **zu fällende Bäume** ausgewiesen.

Gegen die Planung Bäume (insbesondere geschützte und erhaltenswerte) Bäume zu fällen, die nicht im direkten Baufeld der Häuser und der geplanten Tiefgarage stehen wird hiermit Einspruch erhoben.

Dies betrifft vor allem Orts- und Straßenbildprägende Bäume wie die Reihe Blutbuchen, Bäume an den Grundstücksgrenzen sowie die Einfahrt markierenden großen und geschützten Nadelbäume auf der Süd-Ostecke. Im Interesse des Status einer Umwelthauptstadt und der Gültigkeit der bestehenden Baumschutzsatzung besteht für die unnötige Fällung von Bäumen, die nicht im Baugrubenbereich stehen kein Anlass. **Dies wird in Heidelberg keinem anderen Bauherren zugestanden !**  
**Dienen doch die vorh. Bäume dem Klimaschutz und dem Wohl der Allgemeinheit !**

**7. Gegen die Ausweisung als „zu fällende Bäume“ im Lageplan für Bäume außerhalb der Baugrube wird Einspruch eingelegt. Die vorhandenen Bäume sind wie in jeder Baugenehmigung vorgeschrieben gemäß Heidelberger Baumschutzsatzung fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen.**

### **Stellungnahme und Korrektur von unklaren oder evtl. falschen Angaben :**

#### **1. Korrektur Stellungnahmen der Verwaltung zu der von Bezirksbeirat und divers. Parteien geforderten Reduzierung der Gebäudehöhe:**

Zur Einbindung der Häuser in die Umgebung werden die Stadträte mit der **falschen Aussage** konfrontiert, dass in der direkten Nachbarschaft dreigeschossige Bebauung und höhere Gebäudehöhen vorhanden sind. Östl. der Hangbebauung in direkter Nachbarschaft befindet sich ein **eingeschossiger Bungalow mit einem Walmdach (Traufhöhe ca. 3.20m, Firsthöhe ca. 6.50m)**, in westlicher Nachbarschaft befindet sich ein zweigeschossiges **Einfamilienhaus mit Walmdach (Traufhöhe ca. 6m, Firsthöhe ca. 10.50m)**. Auch in der ersten Reihe östl. befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit geringer Höhe. Westlich steht in der ersten Reihe kein Haus.

Bei den zitierten höheren Gebäuden, die vereinzelt wie das Eleonorenhaus vorkommen handelt es sich um die wenigen Mühlen, die schon vor dem Bauungsplan von 1961 gebaut wurden, sich aber nicht in unmittelbarer Nachbarschaft befinden.

**Die Gemeinderäte sollten auf diese offensichtlich unbeabsichtigten Fehler in der Verwaltungsstellungnahme hingewiesen werden, da eine möglicherweise falsche Information des Gemeinderates ausgeschlossen werden sollte !**

**Die Stellungnahme ist zu überprüfen und mit möglichst genauen Informationen zu korrigieren !**

## **2. Korrektur Stellungnahme der Verwaltung zu der von Bezirksbeirat und divers. Parteien geforderten Reduzierung der Firsthöhe:**

Zuzüglich zur Reduzierung der Gebäudehöhe durch Grundrissänderung und angepasste Einbindung in die Topographie kann die Reduzierung des Firstes um einen Meter ohne Probleme umgesetzt werden.

Im Gebäudeschnitt ergeben sich Raumhöhen innen von 2.45m / 2.65m an den niedrigsten Stellen bis ca. 3.90m am höchsten Dachpunkt. Die Landesbauordnung schlägt mind. 2.30 m vor.

Es besteht sowohl für den Terrassenausgang als auch für die allgem. Dachraumhöhe eine weitere Möglichkeit über den 1m hinaus von ca. 15 cm.

Entgegen der Verwaltungsdarstellung wäre demnach eine zusätzl. Dachreduzierung **bis zu 1,15 m** sowie die Beibehaltung der Hauskonzeption im Dachgeschoss möglich.

**Die Gemeinderäte sollten auf diese offensichtlich unbeabsichtigten Fehler in der Verwaltungsstellungnahme hingewiesen werden, da eine möglicherweise falsche Information des Gemeinderates ausgeschlossen werden sollte !**

**Die Stellungnahme ist zu überprüfen und mit möglichst genauen Informationen zu korrigieren !**

## **3. Wert der zulässigen Geschossflächenzahl:**

Die im alten als auch im neuen Bebauungsplan zugrunde gelegte Geschossflächenzahl von  $GFZ = 0,4$  ist als verbindlicher Wert sinnvoll und zu begrüßen, spiegelt sie doch eine gelungene Einbindung und Angleichung der geplanten Baumassen wieder.

**Nach groben Überschlägen beträgt die GFZ der geplanten Bebauung mindestens 0,65.**

Der alte Wert wird durch die dichte Bebauung, die Höhe und Ausnutzung insbesondere der Dächer weit überschritten ! **Die geplante Bebauung ist demnach so nicht umsetzbar !!**

Durch die Gegenüberstellung mit dem gleichen Wert des alten Bebauungsplanes wird der Eindruck erweckt, das die Dichte nicht zugenommen habe. Tatsächlich ist es eine 1,6 fache Verdichtung, die sich nicht in die lockere, offene **Hangbebauung** des Mühltales der Nachbarschaft einfügt!!!

**Die Gemeinderäte sollten auf diese offensichtlich unbeabsichtigten Fehler in der Verwaltungsstellungnahme hingewiesen werden, da eine möglicherweise falsche Information des Gemeinderates ausgeschlossen werden sollte !**

**Die Stellungnahme ist zu überprüfen und mit möglichst genauen Informationen zu korrigieren !**

## **4. Fällung geschützter und erhaltenswerter Bäume :**

Irreführende Schraffur im Lageplan !

Leider wurde im Lageplan „Bäume“ die Schraffur in der Legende für die zu fällenden Bäume etwas anders gewählt als im Plan. Aus der Schraffur der „notwendigerweise zu fällenden Bäume“ ist aber erkennbar, das ohne Not auch nicht betroffene Bäume gefällt werden sollen !!

Weitere Begründung s.o.gen. Einspruch.

**Die Gemeinderäte sollten auf diese offensichtlich unbeabsichtigten Fehler in der Plandarstellung durch ihre Zustimmung große und geschützte oder erhaltenswerte Bäume zur Fällung freigegeben werden. Darauf sollte hingewiesen werden, da eine möglicherweise falsche Information des Gemeinderates ausgeschlossen werden sollte !**

**Die Plandarstellung ist zu überprüfen und mit möglichst übereinstimmender Kennzeichnung von Legende und Plan zu korrigieren !**

Mit freundlichen Grüßen

An das  
Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
10. JUN. 2011

6700 Stadtplanungsamt 0855				
15. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	<i>DE</i>			

Heidelberg, den 10.6. 2011

- Bauvorhaben Mühlthalstraße 101-

Amt für Bauamt und Denkmalschutz					
14. JUNI 2011					
Ab	1	2	3	4	5
<i>DE</i>					

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit wende ich mich gegen den oben genannten Bebauungsplan.

Das Siebenmühlental ist ein Stadt- und Naturraum von außerordentlicher Schönheit,  
es hat einen unverwechselbaren landschaftlichen Charakter und Reiz.

Dies muss ich hier nicht ausführen, Sie alle kennen es.

Dieser Stadtraum mit seinen noch bestehenden Naturflächen und seiner alten Bebauung ist ein Kleinod dessen Wert wir nicht hoch genug einschätzen können.

Eine Bebauung, wie sie jetzt vorgesehen ist, zerstört diesen Stadtraum weiter.

Zudem verzahnen sich die Gärten der Villen organisch hin zum Landschaftschutzgebiet.  
Durch eine dichtere Bebauung, wie sie der aktuelle Bebauungsplan vorsieht, wird diese Verzahnung gebrochen, der bestehende Landschaftscharakter weiter zerstört.

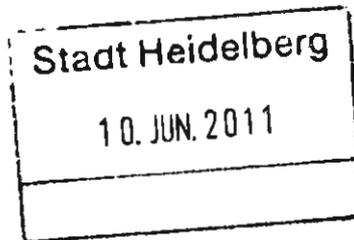
Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht auch vielen formellen und informellen Planungen der Stadt Heidelberg z.B. dem Stadtteilrahmenplan. Der betreffende Bereich wird dort mit dem Attribut „Villen am Hang“ bestimmt.

Wenn in der Begründung des Bebauungsplanes steht, die Bebauung sehe „Villen“ vor, so widerspreche ich dem. Der Bebauungsplan sieht keine Villen vor, sondern Doppelhäuser. Typisch für eine Villa, also einem Landhaus, ist eben, dass sie allein in einem großzügigen Garten steht.

Ich wende mich gegen den Bebauungsplan:

- weil hier hochwertiger Naturraum zerstört würde.
- weil hier ein historisches Ensemble „alte Villa in dazugehörigem großen Garten“ vernichtet würde, auch wenn das Eleonorenhaus erhalten bleibt.
- weil dies ohne Not und gegen das Wohl der Allgemeinheit geschehen würde, sind doch bereits ausreichende Flächen für den Wohnbedarf bereitgestellt.
- weil die demographische Entwicklung keine weitere Ausweisung von Wohngebieten erfordert.

Mit freundlichen Grüßen



An das  
Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Heidelberg, den 10.6. 2011

- Bauvorhaben Mühlthalstraße 101-



Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit wende ich mich gegen den oben genannten Bebauungsplan.

Das Siebenmühlental ist ein Stadt- und Naturraum von außerordentlicher Schönheit, es hat einen unverwechselbaren landschaftlichen Charakter und Reiz.

Dies muss ich hier nicht ausführen, Sie alle kennen es.

Dieser Stadtraum mit seinen noch bestehenden Naturflächen und seiner alten Bebauung ist ein Kleinod dessen Wert wir nicht hoch genug einschätzen können.

Eine Bebauung, wie sie jetzt vorgesehen ist, zerstört diesen Stadtraum weiter.

Zudem verzahnen sich die Gärten der Villen organisch hin zum Landschaftschutzgebiet.

Durch eine dichtere Bebauung, wie sie der aktuelle Bebauungsplan vorsieht, wird diese Verzahnung gebrochen, der bestehende Landschaftscharakter weiter zerstört.

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht auch vielen formellen und informellen Planungen der Stadt Heidelberg z.B. dem Stadtteilrahmenplan. Der betreffende Bereich wird dort mit dem Attribut „Villen am Hang“ bestimmt.

Wenn in der Begründung des Bebauungsplanes steht, die Bebauung sehe „Villen“ vor, so widerspreche ich dem. Der Bebauungsplan sieht keine Villen vor, sondern Doppelhäuser. Typisch für eine Villa, also einem Landhaus, ist eben, dass sie allein in einem großzügigen Garten steht.

Ich wende mich gegen den Bebauungsplan:

- weil hier hochwertiger Naturraum zerstört würde.
- weil hier ein historisches Ensemble „alte Villa in dazugehörigem großen Garten“ vernichtet würde, auch wenn das Eleonorenhaus erhalten bleibt.
- weil dies ohne Not und gegen das Wohl der Allgemeinheit geschehen würde, sind doch bereits ausreichende Flächen für den Wohnbedarf bereitgestellt.
- weil die demographische Entwicklung keine weitere Ausweisung von Wohngebieten erfordert.

Mit freundlichen Grüßen

An das  
Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

14. JUNI 2011

Mitt. für Baurecht und Denkmalschutz						
14. JUNI 2011						
AL	1	2	3	4	TWS	TBA

Heidelberg, den 10.6. 2011

- Bauvorhaben Mühlthalstraße 101-

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

61.00	Stadtplanungsamt				894
15. Juni 2011					
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12	

hiermit wende ich mich gegen den oben genannten Bebauungsplan.

Das Siebenmühlental ist ein Stadt- und Naturraum von außerordentlicher Schönheit, es hat einen unverwechselbaren landschaftlichen Charakter und Reiz.

Dies muss ich hier nicht ausführen, Sie alle kennen es.

Dieser Stadtraum mit seinen noch bestehenden Naturflächen und seiner alten Bebauung ist ein Kleinod dessen Wert wir nicht hoch genug einschätzen können.

Eine Bebauung, wie sie jetzt vorgesehen ist, zerstört diesen Stadtraum weiter.

Zudem verzahnen sich die Gärten der Villen organisch hin zum Landschaftschutzgebiet. Durch eine dichtere Bebauung, wie sie der aktuelle Bebauungsplan vorsieht, wird diese Verzahnung gebrochen, der bestehende Landschaftscharakter weiter zerstört.

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht auch vielen formellen und informellen Planungen der Stadt Heidelberg z.B. dem Stadtteilrahmenplan. Der betreffende Bereich wird dort mit dem Attribut „Villen am Hang“ bestimmt.

Wenn in der Begründung des Bebauungsplanes steht, die Bebauung sehe „Villen“ vor, so widerspreche ich dem. Der Bebauungsplan sieht keine Villen vor, sondern Doppelhäuser. Typisch für eine Villa, also einem Landhaus, ist eben, dass sie allein in einem großzügigen Garten steht.

Ich wende mich gegen den Bebauungsplan:

- weil hier hochwertiger Naturraum zerstört würde.
- weil hier ein historisches Ensemble „alte Villa in dazugehörigem großen Garten“ vernichtet würde, auch wenn das Eleonorenhaus erhalten bleibt.
- weil dies ohne Not und gegen das Wohl der Allgemeinheit geschehen würde, sind doch bereits ausreichende Flächen für den Wohnbedarf bereitgestellt.
- weil die demographische Entwicklung keine weitere Ausweisung von Wohngebieten erfordert.

Mit freundlichen Grüßen

611

Technisches Bürgeramt  
Verwaltungsgebäude Prinz Carl  
Erdgeschoss  
Kornmarkt 1  
  
69117 Heidelberg

Arnt für Baurecht und Denkmalschutz

10. JUNI 2011

Arnt	1	2	3	4	TWS	TBE
Wofu	D	ZE	E	Verw.	SO	

Arnt für Baurecht und Denkmalschutz  
- Technisches Bürgeramt -

10. Juni 2011

T.B.

Empfang  
bestätigt

10. Juni 2011

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhshiem - Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Begründung (Entwurf) vom 14.02.2011 wird auf Seite 16 die Trauf- und Firshöhe für das bestehende Gebäude (Eleonorenhaus) wie folgt angegeben:

TH max. 11,00 m  
FH max. 18,50 m

In der Begründung (Vorentwurf) vom 07.07.2010 wurde auf Seite 10 die Trauf- und Firshöhe für das Eleonorenhaus folgendermaßen beziffert:

TH max. 9,00 m  
FH max. 15,50 m

Der zeichnerische Teil des Vorentwurfes vom 07.07.2010 (Eleonorenhaus) enthält keine Maßangaben für Trauf- und Firshöhe. Im entsprechenden zeichnerischen Teil des Entwurfes vom 14.02.2011 (Blatt 5/10 und Blatt 7/10) beträgt die Firshöhe 18,39 m, was im Widerspruch zu den Angaben in der Begründung des Vorentwurfes und Entwurfes steht.

Wir bitten, die Abweichung der bestehenden Firshöhe von 3,00 m aufzuklären. Falls damit eine Erhöhung des bestehenden Eleonorenhauses um ca. 3 m beabsichtigt ist, würden wir Widerspruch gegen entsprechende Baupläne einlegen.

Sie werden verstehen, dass durch so offensichtliche Widersprüche ein Misstrauen in die gesamte Planung des Großobjektes bei uns geweckt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

6110 Stadtplanungsamt 876

14. Juni 2011

10	61.20	61.30	61.40	6

Anlagen Auszüge der Begründung vom 07.07.2010 und 14.02.2011

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. 0,3  
Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen der Garage / Tiefgarage mit Dachbegrünung nicht anzurechnen.
- **Höhe der baulichen Anlagen**  
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

<i>Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach</i>	OAB max.	7,00 m
<i>Bereich 2: Eleonorenhaus (Bestand)</i>	TH max.	9,00 m
	FH max.	15,50 m
<i>Bereich 3: Doppelhausbebauung</i>	TH talseits max.	7,50 m
	TH bergseits max.	8,90 m
	FH max.	11,50 m

### Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie an der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühlhalsstraße.

Ziel ist es, trotz der angestrebten Nachverdichtung eine großzügige, durchgrünte Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, bei der das Maß der Überbauung und Versiegelung deutlich unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt.

Die Gebäudehöhen werden als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen für den Bestand des Eleonorenhauses, für das geplante freistehende Einfamilienhaus und für die Doppelhausbebauung differenziert festgesetzt. Das Eleonorenhaus wird als prägendes Gebäude die Neubebauung deutlich überragen. Ziel für die Neubebauung ist eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss bei der Doppelhausbebauung. Das Einfamilienhaus ist zweigeschossig ohne geneigtes Dach geplant, damit es in Höhe und Architektur der unmittelbaren Nähe des Eleonorenhauses gerecht wird.

Aufgrund der starken Topografie wird der Höhenbezugspunkt in Form der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) differenziert je Baulinien festgesetzt. Damit wird für jedes Gebäude eine landschaftsgerechte Einpassung in das Gelände und die eindeutige und nachvollziehbare Begrenzung der Höhen erreicht.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

*Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach*

OAB max. 6,75 m

*Bereich 2: Eleonorenhaus (Bestand)*

TH max. 11,00 m

FH max. 18,50 m

*Bereich 3: Doppelhausbebauung*

TH talwärts max. 7,20 m

TH bergwärts max. 8,75 m

FH max. 11,30 m

Die talseitige Traufhöhe der Doppelhausbebauung wird im Bereich der Dachterrassen durch die Oberkante der Brüstung definiert.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie an der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühlalstraße.

Ziel ist es, trotz der angestrebten Nachverdichtung eine großzügige, durchgrünte Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, bei der das Maß der Überbauung und Versiegelung deutlich unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt.

Die Gebäudehöhen werden als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen für den Bestand des Eleonorenhauses, für das geplante freistehende Einfamilienhaus und für die Doppelhausbebauung differenziert festgesetzt. Das Eleonorenhaus wird als prägendes Gebäude die Neubebauung deutlich überragen. Ziel für die Neubebauung ist eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss bei der Doppelhausbebauung. Neben einer Dachterrasse zur Südseite sind die Dächer als Satteldächer geplant. Die Dachneigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit max. 35° wird aufgegriffen. Das Einfamilienhaus ist zweigeschossig ohne geneigtes Dach geplant, damit es in Höhe und Architektur der unmittelbaren Nähe des Eleonorenhauses gerecht wird und sich gegenüber dem Bestand deutlich unterordnet. Die Doppelhäuser sind ebenfalls zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Aufgrund der starken Topografie wird der Höhenbezugspunkt in Form der maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) differenziert je Baufenster festgesetzt. Damit wird für jedes Gebäude eine landschaftsgerechte Einpassung in das Gelände und die eindeutige und nachvollziehbare Begrenzung der Höhen erreicht.

### **6.3 Höhenlage**

*Die höchstzulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Fläche eingetragen.*

Technisches Bürgeramt  
Verwaltungsgebäude Prinz Carl  
Erdgeschoss  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

*Berichtigung unseres*

*Schreibens vom 10. Juni 2011*

61.00	Stadtplanungsamt			
15. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	<i>Dr</i>			

11. Juni 2011

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschunheim – Mühlthalstraße 101, Areal  
ehemaliges Eleonorenhaus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Begründung (Entwurf) vom 14.02.2011 wird auf Seite 16 die Trauf- und Firsthöhe für das bestehende Gebäude (Eleonorenhaus) wie folgt angegeben:

TH max. 11,00 m

FH max. 18,50 m

In der Begründung (Vorentwurf) vom 07.07.2010 wurde auf Seite 10 die Trauf- und Firsthöhe für das Eleonorenhaus folgendermaßen beziffert:

TH max. 9,00 m

FH max. 15,50 m

Der zeichnerische Teil des Vorentwurfes vom 07.07.2010 (Eleonorenhaus) enthält keine Maßangaben für Trauf- und Firsthöhe. Im entsprechenden zeichnerischen Teil des Entwurfes vom 14.02.2011 (Blatt 5/10 und Blatt 7/10) beträgt die Firsthöhe 18,39 m, was im Widerspruch zu den Angaben in der Begründung des Vorentwurfes und Entwurfes steht.

Wir bitten, die Abweichung der bestehenden Firsthöhe von 3,00 m aufzuklären. Falls damit eine Erhöhung des bestehenden Eleonorenhauses um ca. 3 m beabsichtigt ist, ~~würden~~ wir Widerspruch gegen entsprechende Baupläne ~~einlegen~~.

*Egen* Sie werden verstehen, dass durch so offensichtliche Widersprüche ein Misstrauen in die gesamte Planung des Großobjektes bei uns geweckt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen ~~u~~ Auszüge der Begründung vom 07.07.2010 und 14.02.2011

H.2 Af 14.06.

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Sonntag, 12. Juni 2011 19:35

61 - Sekr. Amtsleitung

Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mühlthalstraße 101  
– Areal ehemaliges Eleonorenhaus

14.6.11  
TR

**Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mühlthalstraße 101 –  
Areal ehemaliges Eleonorenhaus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Beim genannten Bebauungsplan sind leider die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege nicht ausreichend berücksichtigt worden. Einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist deshalb zu widersprechen.

Dies begründet sich wie folgt:

Im Planungsbrief heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist allerdings meines Erachtens mit den vorgelegten Plänen nicht gewährleistet. Ebenso wenig ist eine der Allgemeinheit dienende soziale Bodenordnung feststellbar.

Angemessen für dieses Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,1 (Villengrundstücke). Die maximale Traufhöhe für Hanggrundstücke ist im Baudichteplan bewusst auf 6,00 m festgelegt. Sie wird im Plan weit überschritten. Das Modell Räumliche Ordnung, das Freiflächenstrukturkonzept und das Siedlungsstrukturkonzept sind vom Gemeinderat als Planungsziele der Stadt und Bestandteil des Stadtentwicklungsplanes beschlossen worden. Im fraglichen Bereich reicht der Landschaftsraum vom Hang bis an die Mühlthalstrasse heran. Dies wurde aus landschaftsplanerischen Gründen bewusst so festgelegt und kann nicht zugunsten eines einzelnen Grundstückes ignoriert werden. Nur ein Restgrundstück ist durch die Eigentümer bebaubar, was eine Bebauung zum bestehenden Haus mit zusätzlichen Doppelhäusern weitgehend ausschließt. Es besteht kein Grund, in diesem Bereich in dieser Größenordnung nachzuverdichten. Die Freiflächenplanung nimmt auf die Ortsrandlage leider keine Rücksicht. Stattdessen werden die oberen vier Doppelhäuser weit in den freizuhaltenden Landschaftsraum hineingeschoben.

Die Stadt wird zukünftig durch die Erschließung der Bahnstadt sowie die freiwerdenden US-Liegenschaften über genügend Bauland verfügen. Es bedarf daher keiner Verdichtungen in problematischen Bereichen wie der Mühlthalstrasse. Naturräumlich wertvolle Areale, wie die gesamte Gegend des hier behandelten Hanges sollten dringend von weiterer Bebauung frei gehalten werden.

Überdies müsste die vorhandene und von Bäumen bestandene Wiese zu einem Großteil der Bebauung weichen, denn erfahrungsgemäß können Bäume auf einem zu bebauenden Gelände nur selten erhalten

werden. Ein Beispiel aus jüngerer Zeit ist das Schlosshotel, für dessen Sanierung / Abriss u.a. eine mehrere hundert Jahre alte Zeder fallen musste.

Und schließlich trägt jede Nachverdichtung dazu bei, dass sich die Belüftung der angrenzenden Bereiche verschlechtert. Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1999 spricht vom Mühlthal als „Kaltluftabfluss- und Sammelbereich“ und als „ökologischem Funktionsbereich – Klima-Kaltluftabfluss/Ausgleichsströmungen“. Ob diese Funktion auch nach einer Nachverdichtung noch in gleichem Maße gegeben wäre, ist fraglich.

#### Fazit

Der bestehende Bebauungsplan reicht zur Bebauung des Grundstückes aus. Die geplante Änderung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte aus den oben genannten Gründen eingestellt werden, denn zu Recht ist die Nutzung durch den Flächennutzungsplan von 2006 eingeschränkt worden. Die Sanierung des reinen Eleonorenhouses für Wohnzwecke allerdings ist zu begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen,

U.2 Af 14.06.

**Von:** technisches Buergeramt  
**Gesendet:** Dienstag, 14. Juni 2011 13:23  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Mühltalstraße 101 / Stellungnahme

15.6.11  
TR

Gesendet: Dienstag, 14. Juni 2011 11:59  
An: technisches Buergeramt; 61 - Sekr. Amtsleitung

Betreff: Bebauungsplan Mühltalstraße 101 / Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herrn, geehrter Herr Oberbürgermeister,

nachdem wir uns nun bereits per Fax und Brief in Sachen Bebauungsplan Mühltalstraße 101 an Sie gewendet haben, möchten wir ergänzend auch per Email Einwände gegen das Vorhaben Bebauungsplan Heidelberg, Mühltalstraße 101, vorbringen. Laut öffentlicher Bekanntmachung können Stellungnahmen ja auch über das Internet/Email vorgebracht werden.

Uns scheint die geplante Bebauung im eklatanten Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan für das Gebiet zu stehen. Nicht nur Mühltäler, sondern auch viele Handschuhsheimer und Heidelberger, die weiter entfernt wohnen, nutzen die Mühltalstraße und die anliegenden Wälder als Erholungs-, Freizeit und Rückzugsraum, für Spaziergänge in die anliegenden Wälder, ab vom Lärm und Verkehr der Innenstadt. Darum halten wir die Erhaltung der Landschaft, der Natur und Grünflächen, Heimat vieler Tier- und Pflanzenarten, auf dem Gelände des "Eleonorenhauses" für überaus wichtig.

Wir, mein Mann ist derselben Auffassung –, sprechen uns als Anwohner der Mühltalstraße, aber auch als Heidelberger dem gesamtstädtischen Interesse am maximalen Erhalt der vorhandenen Freiflächen in der Mühltalstraße 101, dem Natur- und Bestandsschutz verpflichtet, durchaus für eine Neuplanung/Renovation aus. Diese darf aber nicht auf eine Nachverdichtung des Geländes hinauslaufen. Wir fordern einen Plan, der das schöne Gesicht des Eleonorenhauses erhält und das übrige Grundstück zum Erhalt der Natur, zum Erhalt der innerstädtischen Freiräume und des historisch gewachsenen Geländes in seiner Umgebung unbebaut belässt.

Mit freundlichen Grüßen,

61.00 Stadtplanungsamt 14. Juni 2011 0882				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	TR			

An das  
 Technische Büroamt  
 Kornmarkt 1  
 69117 Heidelberg

- Wrab per Fax -

Heidelberg, den 13. Juni 2011

Betreff: Bauvorhaben Mühlsteinw. 101

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Mühlsteinstraße sind wir mit dem genehmigten Bauvorhaben nicht einverstanden und erheben hiermit auf diesem Wege Einsprüche. Das Bauvorhaben passt schon aus ästhetischen Gründen nicht in die Umgebung der Mühlsteinstraße. Die Becklänen auf dem Hang und die baulang freizügigen Anlagen, die Räume für Natur und <sup>& Vogel?</sup> Tierwelt lassen macht die Straße zu einem beliebten Ausflugsziel für Spaziergänger aus der Stadt. Die vielen Autos und der Verkehr bedroht bereits heute diese schöne Ecke der Heidelberger Stadt Kultur. Durch das Bauvorhaben würde der Verkehr nur weiter zunehmen. Ich und mein Mann bitten Sie deshalb, den Bauplan nicht zu genehmigen und optische und allgemein für eine Stadt wichtige Grenzlinien nicht zu zerstören. Mit freundlichen Grüßen

## 61 - Sekr. Amtsleitung

---

**Von:** technisches Buergeramt  
**Gesendet:** Dienstag, 14. Juni 2011 08:27  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** WG: Einspruch gegen den vorhabenbezogenen BP Handschuhsheim, Mühltalstraße 101, ehemaliges Eleonorenhaus

61.00	Stadtplanungsamt			
15. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	TR			

**Von:**  
**Gesendet:** Montag, 13. Juni 2011 18:12  
**An:** technisches Buergeramt  
**Betreff:** Einspruch gegen den vorhabenbezogenen BP Handschuhsheim, Mühltalstraße 101, ehemaliges Eleonorenhaus

**Betrifft:**

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim, Mühltalstraße 101, ehemaliges Eleonorenhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Planoffenlage des im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans mache ich folgende Einwendungen:

1.

Durch den geplanten Häuserbau würde der Lebensraum für die in der Umwelt-Verträglichkeits-Untersuchung (UVU) des Büros IUS genannten Tierarten verringert. Die UVU räumt diesen Sachverhalt durchaus ein, ohne daraus jedoch die richtigen Konsequenzen zu ziehen. Dies möchte ich im Folgenden erläutern:

Das Gutachten nennt als Beweis für die Wirksamkeit der in ihm vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt durch das Bauvorhaben sogenannte CEF-Maßnahmen, ohne zu erklären, was darunter zu verstehen ist. Nachfolgend ein umweltrechtlicher Fachkommentar zu CEF:

## **Eingriffsfolgenbewältigung und Artenschutz - Naturschutzfachlich-planerische Anforderungen unter Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen**

Impact management and species protection - Demands on nature protection and planning taking into consideration continuous ecological functionality-measures

Herbert, Matthias; Artikel aus der Zeitschrift: UVP-Report, ISSN: 0933-0690, Jg.: 23, Nr.1/2, 2009, Seite 14-17, Lit.

Im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Zulassung von Vorhaben stehen Vorkehrungen zur Vermeidung und Schadensbegrenzungsmaßnahmen im Vordergrund, um Verbotstatbestände nicht eintreten zu lassen. Bei CEF-Maßnahmen sind die aktive Verbesserung oder die Erweiterung von essenziellen Habitatelelementen/-strukturen unter engen räumlich-funktionalen und zeitlichen Restriktionen denkbar. Dabei darf es ausgehend von der Definition dieser Maßnahmen zu keinem Zeitpunkt zur Reduzierung oder zum Verlust der ökologischen Funktionalität kommen. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist nach rein naturschutzfachlichen Kriterien zu beurteilen und zu bemessen. Dafür ist ein naturschutzfachliches Zielkonzept, das als indisponibles Grundgerüst die spezifischen Anforderungen des Artenschutzes untersetzt, erforderlich. Ergänzungen und Kombinationen, die sich aus Vorkehrungen und Maßnahmen aus dem Anwendungsbereich anderer Instrumente ergeben, sind auf Synergien und Multifunktionalität prüfen. Das Gesamtkonzept von Maßnahmentypen (Artenschutz, FFH-VP, Eingriffsregelung) sollte mit der jeweiligen funktionalen Zuordnung (Maßnahmenwirkung) im landschaftspflegerischen Begleitplan dokumentiert werden. In gewisser Weise ist bei dieser Vorgehensweise vom spezifischsten Erfordernis des Artenschutzes auszugehen, aber auch vom Ergebnis her zu denken. Weitere Untersuchungen (u. a. im F+E-Vorhaben im Auftrag des BfN ( aber auch praktische Erfahrungen werden zeigen, ob der Weg über CEF-Maßnahmen fachgerechte Lösungen hervorbringt. Von daher sollte die "Wunderdroge" mit gebotener Vorsicht genossen werden.

Quelle:

<http://www.baufachinformation.de/zeitschriftenartikel.jsp?z=2009099016352>

Nach Lektüre dieses Kommentars muss man zum Schluss kommen, dass die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz am Eleonorenhaus nicht als CEF-Maßnahmen zu verstehen sind.

Um dies noch deutlicher zu machen:

„CEF-Maßnahmen setzen direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie sollen die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahme soll dabei einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat haben und angrenzend neue Lebensräume schaffen, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen“.

Quelle:<http://de.wikipedia.org/wiki/CEF-Ma%C3%9Fnahme>

Angrenzend befinden sich bereits Lebensräume der selben Tierarten, hier kann man folglich keine neuen Lebensräume für sie schaffen. Etwas anderes wäre es, wenn sich hier für die Biodiversität geringerwertige Flächen befinden würden, z. B. eine Fichtenmonokultur oder ein Maisfeld. Lediglich Nisthilfen anzubringen, ist nicht als CEF-Maßnahme zu werten.

Ein Grünspecht z.B. sucht seine Nahrung (Ameisen) und die Nahrung für seine Jungen auf einer Streuobstwiese. Wenn die weg ist, dann ist sie weg. Die ökologische Funktion der Streuobstwiese ist, dass dort Nahrung für den Specht heranwächst; eine zerstörte Wiese lässt sich *im Räumlichen Zusammenhang* des Eleonorenhaus-Grundstücks nicht herbeizaubern. Man müsste sie, um Schaden zu vermeiden, benachbart neu anlegen. Nur dann könnte man von einer CEF-Maßnahme sprechen.

2.

Ich wende ferner ein, dass in der Planoffenlage nur dieses eine Gutachten zu finden ist, welches man nur schwerlich als unabhängig wird bezeichnen können. Als Entscheidungsgrundlage für die Ratsgremien ist meines Erachtens eine **unabhängige** Umwelt-Verträglichkeits-Prüfung (UVP) nötig. Nach deren Vorliegen müssen Bezirksbeirat Handschuhsheim, Bauausschuss des Gemeinderats und der Gemeinderat neu befinden.

Hochachtungsvoll

61 - Sekr. Amtsleitung

11.2 AP 14.06.

**Von:** technisches Buergeramt  
**Gesendet:** Dienstag, 14. Juni 2011 15:31  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim "Mühlthalstr. 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus" 190D11

15.6.11  
JR

**Gesendet:** Dienstag, 14. Juni 2011 15:26

**An:** technisches Buergeramt

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim "Mühlthalstr. 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus" 190D11

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

**vorab per Mail: Technisches-Buergeramt@Heidelberg.de**

^TgDatum

D/We/Ob ^DDNummer 190/11D45

**In Sachen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim "Mühlthalstr. 101, Areal  
ehemaliges Eleonorenhaus"**

**hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vollmachtsvorlage zeige ich die anwaltliche Vertretung der nachgenannten Mandanten an:

- "Bürger für Heidelberg e. V.", vertr. d. d. Vorstand, Zähringer Str. 21, 69115 Heidelberg
- BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz, Landesverband Baden-Württemberg e. V., Kreisgruppe Heidelberg, vertr. d. d. Vorstand, Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg
- "Interessengemeinschaft Handschuhsheim e. V.", vertr. d. d. Vorstand, Mühlthalstr. 38, 69121 Heidelberg
- Mitglieder der "Bürgerinitiative Mühlthal / Eleonorenhaus" gemäß

beiliegender Unterschriften- und Adressenlisten

- "NABU-Heidelberg", vertr. d. d. Vorstand, Schröderstr. 24, 69120  
Heidelberg

Für meine Mandanten habe ich zu dem im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einwendungen vorzubringen, wie folgt:

### 1. Bisherige politische und rechtliche Vorgaben

Die bisherigen planerischen und kommunalpolitischen Grundlagen und Zielvorstellungen der Stadt Heidelberg zum Plangebiet beinhalten Folgendes:

a)

Das ca. 7.600,00 m<sup>2</sup> große Grundstück Mühlthalstr. 101 ist bislang mit dem sogenannten Eleonorenhaus bebaut. Die nunmehr geplante Bebauung sieht den Ausbau des Eleonorenhauses und die Errichtung weiterer 6 Doppelhäuser bzw. 12 Doppelhaushälften, eines Einfamilienhauses und einer Tiefgarage auf dem Grundstück vor.

Die bislang maßgebliche planungsrechtliche Situation ist geprägt durch den **Bebauungsplan "Baugebiet Mühlthal"** vom 21.07.1960. In jenem Plan sind u. a. Baufenster mit Baufluchten und Baugrenzen vorgegeben. Dieselben sehen vor, dass insbesondere im rückwärtigen Hangbereich die dort vorhandene Natur von einer Bebauung frei bleibt, jene im Hangbereich liegenden Flächen bleiben nach jenem Bebauungsplan als Grünflächen erhalten und von einer Bebauung verschont, es wird insoweit im rückwärtigen Hangbereich durchgängig und einheitlich die bergseitige Natur und Landschaft bewahrt.

Als Maß der Nutzung wird in jenem Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von maximal 0,4 und eine Geschosshöhe von maximal 2 Geschossen talseits festgesetzt mit einer Traufhöhe von höchstens 6 m über dem natürlichen Gelände. Die Dachneigung soll 35 Grad nicht überschreiten, die Firstlinien sollen parallel zum Hang liegen.

b)

Zum vorgenannten rückwärtigen Hangbereich des Grundstücks wurde in den letzten Jahren und Jahrzehnten in vielfachen Entscheidungen dessen Schutzbedürftigkeit erkannt und planerisch festgeschrieben.

Im Einzelnen:

Der **"Regionalplan Unterer Neckar"** vom 04.12.1992 bezieht sich erkennbar auf den Bebauungsplan von 1960 und hält in den nachrichtlichen Übernahmen die "Siedlungsfläche Wohnen Bestand" fest und bezieht sich damit ausdrücklich auf den bislang gegebenen planungsrechtlichen Bestand. Der Regionalplan weist für den bebauten Bereich Handschuhsheim zur "Siedlungsfläche Wohnen" ausdrücklich aus: **"Die Hangzonen im östlichen Bereich, die direkt an die Siedlungsränder angrenzen, sind ebenso wie das Mühlthal als schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt"**.

Soweit in der Begründung zum nunmehrigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Ziff. 2.1 behauptet wird, der nunmehrige vorhabenbezogene Bebauungsplan entspräche den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, ist dies unzutreffend, denn letztere sieht gerade keine Überbauung der bislang planerisch festgeschriebenen rückwärtigen Grünflächen vor.

c)

Im **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim 2015/2020 aus dem Jahre 2006 wird das Eleonorengrundstück als **Fläche zur Landschaftsentwicklung** ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im fraglichen Bereich sehr detailliert gehalten, enthält nicht lediglich eine Darstellung des vorhandenen Bestands, sondern formuliert ausdrücklich als **Zielsetzung die Landschaftsentwicklung**, die im fraglichen Bereich einer entsprechenden hochwertigen naturgebundenen Nutzung und gerade keiner Wohnnutzung zugeführt werden soll. Hierbei ist die Darstellung der geschützten Flächen im Flächennutzungsplan sehr konkret und grundstücksbezogen vorgenommen.

Besieht man sich die Festsetzungen im Flächennutzungsplan näher, fällt auf, dass das Eleonorengrundstück in voller Tiefe vom höher gelegenen Wald bis zur tiefer gelegenen Mühlthalstraße hin unübersehbar als Landschaftsentwicklungsgebiet mit einer Fläche von ca. 5000 m<sup>2</sup> ausgewiesen ist. Lediglich in der Breite des Grundstücks wird offensichtlich der bereits bebaute Grundstücksbereich von jener Festsetzung ausgenommen. Dies bedeutet also, dass nach dem Flächennutzungsplan der bislang nicht bebaute Bereich des Grundstücks von einer Bebauung frei gehalten und als Landschaftsentwicklungsgebiet erhalten bleiben soll.

Es fällt weiter auf, dass im Flächennutzungsplan die noch im Bebauungsplan von 1960 vorgesehene sehr massive rückwärtige Bebauung der Mühlthalstraße in nord-östlicher Richtung ebenfalls von der geplanten Bebaubarkeit herausgenommen werden soll. Nach dem Flächennutzungsplan soll es auch dort im Wesentlichen beim vorhandenen baulichen Bestand verbleiben und es sollen nach jener Planung die rückwärtigen waldnahen Grundstücksbereiche nördlich des Mühlthalweges entgegen der vor 40 Jahren erstellten Bebauungsplanung nach heutigen Vorstellungen nicht mehr bebaut werden. Es ist also auch in den östlich vom Eleonorengrundstück gelegenen Grundstücken nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplans in den Hangbereichen **ausdrücklich Landschaftsentwicklungsgebiet festgesetzt**.

Offenbar ist der Baugenehmigungsbehörde entgangen, dass eine Abweichung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes im Falle des Eleonorengrundstücks zwangsläufig auch Auswirkungen haben muss auf die gesamten vom Bebauungsplan von 1960 erfassten östlich gelegenen Grundstücke und deren rückwärtige Bebaubarkeit. Würde im Falle des Eleonorengrundstücks von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zum Landschaftsschutzgebiet abgewichen, beinhaltet dies erkennbar, dass auch der durch den Flächennutzungsplan bezweckte Schutz der Hangbereiche hinsichtlich aller östlich gelegenen Grundstücke faktisch entfällt, auch dort wäre künftighin unter Hinweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz eine dem Flächennutzungsplan entgegenstehende Bebauung möglich.

Der Gemeinderat ging ersichtlich bei seinen bisherigen Entscheidungen davon aus, dass die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Eleonorengrundstück und die damit verbundene Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine einzelfallbezogene lediglich jenes Grundstück betreffende Entscheidung sei. Dem

Gemeinderat ist hierbei nicht verdeutlicht worden, dass jene Annahme unzutreffend ist. Tatsächlich hätte dies **erkennbare Auswirkungen auf die gesamte weitere walddnahe Bebauung des Mühlalswegs**, die sich hieraus ergebenden Konsequenzen sind bislang erkennbar nicht gesehen worden.

Die Stadt Heidelberg hat sich im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vielfach geäußert und hat ihren planerischen Willen hinsichtlich der dort getroffenen Festsetzungen nachhaltig eingebracht, der Flächennutzungsplan wurde nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung entwickelt. Er bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die Ausarbeitung der Bebauungspläne (Steuerungsfunktion) und stellt das Entwicklungsprogramm der Kommunalpolitik für die nächsten 10-15 Jahre fest, die **Stadt Heidelberg ging mit dem Beschluss zum Flächennutzungsplan insoweit ausdrücklich eine Selbstbindung ein** (vgl. Ziff. 1.1 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan 2015/2020).

Es ist offenkundig, dass die Stadt Heidelberg im Rahmen ihrer Mitwirkung am Flächennutzungsplan ganz bewusst die vorewähnten Flächen als Landschaftsentwicklungsgebiet ausgewiesen haben wollte und damit zu den empfindlichen Randbereichen zwischen Wohnen und Natur eine Abgrenzung vornehmen wollte. Flächen der Landschaftsentwicklung sind nach § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauGB solche, die **"Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"** vorsehen und planerisch ausweisen. Die Stadt Heidelberg hat hierdurch deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie die als Landschaftsentwicklungsgebiet ausgewiesenen Grundstücke von einer künftigen Bebaubarkeit freihalten möchte.

Es ist oben dargelegt, dass diese planerische Grundsatzüberlegung ad absurdum geführt wird, wenn im hier gegebenen Falle eines Einzelgrundstücks eine Ausnahme von jenen Festsetzungen vorgenommen werden soll, es werden zwangsläufig hierdurch auch die weiteren entsprechenden Schutzausweisungen im Flächennutzungsplan in der unmittelbaren Umgebung des Mühltales, wie oben dargelegt, entwertet.

**Es darf deshalb die Frage erlaubt sein, welchen Sinn derartige planerische Vorgaben, die mit einer jahrelangen aufwändigen Untersuchung und Entwicklungsarbeit auf den Weg gebracht wurden, letztlich haben sollen, wenn sie im Ergebnis ins Gegenteil verkehrt werden.**

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beruhen auf vielfachen Vorgaben der Stadt Heidelberg und deren zuständigen Gremien.

Der für die Erstellung des Flächennutzungsplan verantwortliche Nachbarschaftsverband sieht dies ganz offensichtlich in gleicher Weise. Er hat im Rahmen seiner zur jetzigen Planung vorgetragenen Stellungnahme Bedenken geäußert, ob der Bebauungsplan tatsächlich noch **aus dem Flächennutzungsplan entwickelt** wurde, ob nicht doch eine geringere Baudichte als Plan festgesetzt werden kann und hat im Übrigen gefordert, die **Belange der Landschaftsentwicklungsfläche** nochmals ausdrücklich in die **Abwägungsentscheidung einzubeziehen**. Jenen Bedenken ist bislang erkennbar auch nicht ansatzweise Rechnung getragen worden.

Ärgerlich und befremdlich ist, dass in der städtebaulichen Begründung zum vorgelegten Plan die vom Nachbarschaftsverband mit Schreiben vom 04.08.2010 vorgetragenen Bedenken lediglich verklausuliert, verkürzt und unvollständig wiedergegeben werden, sodass z. B. die

entscheidende rechtliche Frage, ob der vorhabenbezogene Plan überhaupt noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, unbeantwortet bleibt. Jene Form der "Abarbeitung" gegebener Probleme haftet bedauerlicherweise der gesamten vorgelegten Begründung an.

d)

Im "**Modell Räumliche Ordnung**", das auf der Basis einer gemeinderätlichen Entscheidung die Zielbereiche der Stadtentwicklung konkretisieren soll, ist unter Bezugnahme auf die sonstigen planerischen Ausweisungen das Mühlthal und die Schutzbedürftigkeit der Hanggärten und Hangbereiche ausdrücklich angesprochen unter Hinweis darauf, dass derartige regionale Grünzüge ebenso wie Grünzessuren der Freiraumsicherung und Siedlungsgliederung dienen und im Hinblick auf ihre Schutzbedürftigkeit im **gegebenen Naturzustand erhalten bleiben sollen**.

e)

Gleiches gilt für das von der Stadt Heidelberg erarbeitete **Freiflächenstrukturkonzept**. Auch dort ist der Erhalt der hangseitigen Grünbereiche, Hanggärten u. ä. ausdrücklich festgeschrieben.

Auch im **Stadtteil Rahmenplan Handschuhsheim Teil II** werden - entgegen den unzutreffenden Behauptungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - die vorerwähnten Zielsetzungen ausdrücklich festgeschrieben. U. a. ist in jenem Rahmenplan die Bedeutung der großflächigen Naturräume für die Naherholung der Bevölkerung abgestellt und es hierbei auf die Bedeutung des Mühlthals, dessen angrenzende Waldbereiche, die Sicherung der Hanggärten und die erwünschte Ausdehnung der bislang bereits vorhandenen Landschaftsschutzgebiete abgestellt (vgl. u. a. S. 5 und 6, 8, 28, 29 des Rahmenplans). Auch wird im Rahmenplan auf die Einheit von Stadt- und Landschaftsraum und die Erhaltung der hochwertigen Grün- und Erholungsflächen abgestellt. Auf S. 35 des Plans wird ausgeführt, dass "Stadterweiterungsflächen für neue Wohnbaugebiete weder in dem beschlossenen Modell Räumliche Ordnung noch im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans 2015 vorgesehen" seien. Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Hangbereiche in Handschuhsheim aufgrund der dort vorhandenen Gegebenheiten nur wenig Möglichkeiten für eine Nachverdichtung aufweisen. Es ist ausdrücklich festgehalten: "**Der dringende Wohnbedarf muss in diesem Bereich zugunsten ökologischer und anderer Belange zurück gestellt werden, wobei Bebauungspläne lediglich zur Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes, nicht aber für neue bauliche Eingriffe in den geschützten Bestand erstellt werden sollen**."

Auf S. 22/23 des Rahmenplans ist festgehalten: "Die Siedlungsränder der bebauten Hangbereiche auf beiden Seiten des Mühlthals sind in hohem Maße durch die natürliche Topographie geprägt. Die Einzelhausbebauung ist weitgehend harmonisch in die landschaftlichen Gegebenheiten eingebunden. **Die großzügigen Gärten bilden hier einen fließenden Übergang zur Landschaft, der erhalten werden soll**".

Jenen Ausführungen im Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim ist an sich nichts hinzuzufügen. Aus welchen Gründen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Auffassung vertreten wird, die in das Landschaftsentwicklungsgebiet eingreifende Neubebauung entspreche den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans, lässt sich jedenfalls mit logischen Schlüssen nicht nachvollziehen.

f)

Entsprechendes gilt für die Vorgabe im städtischen **Siedlungsstrukturkonzept** und z. B. den von der Stadt Heidelberg erarbeiteten **Umweltplan**, der auch für Handschuhsheim die ökologischen Funktionen der bislang vorhandenen Grünbereiche einschließlich der Erhaltung ökologischer Funktionsbereiche etwa hinsichtlich Klima, Kaltluftabfluss, Ausgleichströmungen usw. ausdrücklich festschreibt.

g)

**Es ist damit festzuhalten, dass sämtliche einschlägigen planerischen und politischen Vorgaben des letzten Jahrzehnts bislang davon ausgingen, dass die im Mühlthal vorhandenen rückwärtigen bislang unbebauten Bereiche des Grundstücks Mühlthalstraße 101, wie auch im Bebauungsplan von 1960 vorgesehen, einer Bebauung nicht zugeführt werden dürfen und als schützenswerte Grünbereiche aufgrund der damit verbundenen vielfachen Funktionen bewahrt und erhalten werden müssen.**

Es ist erstaunlich und argumentativ nicht nachvollziehbar, dass über Jahre hinweg politische und planerische Ziele verfolgt werden, die dann, wenn ein einzelner Investor entgegenstehende Planungsabsichten verfolgt, plötzlich bedeutungslos sein sollen. Die bisherigen politischen und planerischen Vorgaben beruhen u. a. auf sachlich begründeten und allseits anerkannten Stadt- und landschaftsplanerischen Überlegungen. Die entsprechenden Zielvorgaben zu den schützenswerten Grünbereichen sind erkennbar nicht ohne Grund sondern gerade wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit jener Bereiche verfolgt worden.

Möglicherweise ist bei der Vorstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Gemeinderat die vorbeschriebene Problematik und der eindeutige Verstoß gegen die bisherigen Zielvorgaben nicht hinreichend erkannt worden.

## 2. Bauliche Ausweitung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

Der vormalige Bebauungsplan aus dem Jahre 1960 setzt in der Tat eine überbaubare Fläche für ein Pflegeheim vom 45 m x 74 m fest. Es handelte sich hierbei allerdings lediglich um die Festsetzung eines Baufensters, das zu keinem Zeitpunkt ausgenutzt wurde und im Übrigen den sonstigen Einschränkungen des Bebauungsplanes zur Geschossflächenzahl usw. unterworfen war.

**Die jetzt vorgesehene Bebauung geht tatsächlich in vielfacher Hinsicht über jene Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus.**

Im Einzelnen:

a)

Das Baufenster des Bebauungsplans von 1960 beinhaltet eine nördliche Baugrenze bei weitgehender Bewahrung der auf der rückwärtigen / hangseitigen vorhandenen hangtypischen Natur. Im jetzt zur Beurteilung anstehenden Plan sind außerhalb jener bisher maßgeblichen Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich und im Bereich der bislang als schützenswert ausgewiesenen Grünzonen (siehe oben Ziff. 1) nunmehr insgesamt 4

Doppelhäuser bzw. 8 Häuser vorgesehen, die jeweils 2 Vollgeschosse nebst nutzbarem Untergeschoss und großräumigem Dachgeschoss aufweisen.

Soweit ersichtlich, liegt auch das östlich in Straßennähe geplante Doppelhaus sowie das westlich geplante Einfamilienhaus zumindest teilweise außerhalb des bislang maßgeblichen Baufensters.

Nach der jetzt vorgesehenen Bebauung soll im Innenbereich des Grundstücks eine großflächige Tiefgarage realisiert werden, deren Grund- und Geschossflächen jedenfalls nach Maßgabe des bislang vorhandenen Bebauungsplanes u. a. gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO in die Geschossflächenberechnung einbezogen werden müssten.

Geht man mithin von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mühltal" aus dem Jahre 1960 aus, würde u. a. die Einplanung einer derartigen Tiefgarage einerseits das dort eingezeichnete Baufenster überschreiten, andererseits würden sich bei Einrechnung der Fläche der Tiefgarage und der geplanten Neubauten Geschossflächenzahlen errechnen lassen, die jedenfalls nach Maßgabe des bislang geltenden Bebauungsplanes die jetzt geplante Bebauung nicht zulassen würden.

Jene Problematik ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ersichtlich erkannt worden, denn nunmehr wird im jetzt konzipierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen, dass bei der Ermittlung der Grundflächen jene in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen Anrechnung der Grundfläche der Tiefgarage unterbleiben soll, es wird insoweit bewusst von der sogenannten "Bonusregelung" in § 21 a Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

Würde von jenem im heutigen Recht vorgesehenen "Trick" zur Reduzierung der anrechenbaren Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht werden, könnten die im Bebauungsplan nunmehr vorgesehenen Grund- und Geschossflächenzahlen nicht eingehalten werden.

Es zeigt sich jedenfalls, dass bei einer Einrechnung der vorgesehenen Tiefgaragenflächen tatsächlich eine **deutlich höhere Bebauung** des Eleonoregrundstücks realisiert wird, **als nach dem bislang geltenden Bebauungsplan zulässig gewesen wäre.**

b)

Daneben ist den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Mühltal von 1960 ausdrücklich vorgesehen, dass in den ausgewiesenen Baufenstern **talseits höchstens zwei Geschosse** bei einer **Traufhöhe über dem natürlichen Gelände von maximal 6 m** errichtet werden dürfte.

Besieht man sich die jetzt vorgelegte Planung, so beträgt bei den geplanten Neubauten die Traufhöhe unter Berücksichtigung des Ortanges mindestens 7,20 bis 7,30 m. Bereits jene Vorgaben liegen hinsichtlich insgesamt sämtlicher geplanter Häuser deutlich höher als die nach dem früheren Bebauungsplan von 1960 zugelassenen Bauten, im Hinblick auf Zahl und Umfang der geplanten Neubauten wirkt sich allein diese Erhöhung erheblich aus.

Im Übrigen soll nach Ziff. 6.1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bezugspunkt für die Traufhöhe die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe sein. Besieht man sich die Planzeichnung, zeigt sich, dass dort nicht etwa, wie im bisherigen Bebauungsplan von 1960 die Traufhöhe talseitig ab dem dort gegebenen natürlichen Gelände bemessen werden soll, sondern, soweit ersichtlich, vom bergseitigen natürlichen Gelände aus gemessen werden soll, wobei die Talseite des

Hauses jeweils eine Aufschüttung - etwa bis zur Höhe eines vollen Geschosses - erfahren soll. Insoweit wird tatsächlich gegenüber dem früheren Bebauungsplan von 1960 nicht lediglich -wie im jetzigen Plan behauptet- eine um ca. 1,30 m höhere Traufhöhe erreicht, sondern eine vielfach darüber liegende Höhe.

Es ergibt sich hierdurch eine gravierende Erhöhung der Baukörper gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. Diese Wirkung wird durch die jetzt vorgestellte Planung noch dadurch erhöht bzw. verschlimmert, dass über die oberirdischen zwei Vollgeschosse der Reihenhäuser ein weiteres Stockwerk als Dachgeschoss aufgebaut werden soll, es entstehen hierdurch faktisch neben dem nutzbaren Untergeschoss 3 oberirdische Stockwerke.

Ganz offensichtlich sind auch diese Punkte im Rahmen der Überlegungen des Gemeinderats nicht offen kommuniziert worden, so dass die Mitglieder des Gemeinderats insoweit wohl von unrichtigen Fakten ausgegangen sind.

c)

Berücksichtigt man, dass nach dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan die neu geplanten Baukörper im Wesentlichen außerhalb des bisherigen Baufensters errichtet werden sollen, dass die geplanten Neubauten mit wesentlichen höheren Trauf- und Firsthöhen hergestellt werden sollen, der vorhandene bauliche Bestand des Eleonorenhauses u. a. durch einen intensiven Dachausbau erweitert werden soll und gleichzeitig für die intensive Bebauung des Areals bislang unverplante bzw. nach der bisherigen Planung frei zu haltende Naturflächen in Wegfall kommen sollen, zeigt sich, dass die **geplante Bebauung** eben tatsächlich völlig andere und **wesentlich massivere Dimensionen hat, als dies nach dem bislang geltenden Bebauungsplan möglich wäre.** Berücksichtigt man weiterhin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den bisherigen aus dem Jahre 1960 stammende Bebauungsplan lediglich teilweise ersetzt und die Festsetzungen des alten Bebauungsplan hinsichtlich der östlich gelegenen Grundstücke mit den dort vorgesehenen massiven rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten offenbar beibehalten werden, zeigt sich, dass **die in Rede stehende Planung tatsächlich viel weitreichendere Folgen hat, als bislang kommuniziert.**

Richtigerweise sind all jene Fakten dem Gemeinderat mit allen Konsequenzen bekannt zu machen, dies ist bislang, soweit ersichtlich, bedauerlicherweise nicht geschehen.

### 3. Keine Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Auf jener rechtlichen Basis soll der Bebauungsplan bereits vor einer Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wirkung gebracht werden.

Die Planentwickler gehen tatsächlich zu Unrecht davon aus, dass im hier gegebenen Falle eine Innenentwicklungsplanung nach § 13 a BauGB zulässig ist.

#### a) Planungsrechtlicher Außenbereich

Der Plangeber geht zutreffend davon aus, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes berührt werden. Tatsächlich weist der Flächennutzungsplan für das konkrete Grundstück mit der Festsetzung von

Flächen zur Landschaftsentwicklung "eine vergleichsweise dichte Steuerungstiefe und für die Bewertung des Entwicklungsgebotes einen eher engeren Maßstab dar" (so zutreffend in der Begründung zu Ziff. 2.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen **Neubauten würden in wesentlichen Teilen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes widersprechen**. Dies ist oben unter Ziff. 1 c bereits umfangreich dargelegt. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, würden die geplanten Festsetzungen jenes Entwicklungsgebot verletzen, die geplante Bebauung wäre entsprechend **rechtswidrig**.

Jener Rechtsfolge kann im hier gegebenen Falle nun nicht dadurch ausgewichen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB deklariert wird. Jedenfalls hinsichtlich der Baukörper, die außerhalb der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans von 1960 liegen und die im Übrigen die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen und Flächen zur Landschaftsentwicklung tangieren, handelt es sich um faktisch und planungsrechtlich ausgewiesenen **Außenbereich**, der bislang von einer Bebauungsplanung nicht erfasst ist bzw. -soweit erfasst- als nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt ist.

Die jenseits des Baufensters im bisherigen Bebauungsplan "Mühltal" liegende Fläche war schon bisher von Bebauung frei zu halten und ist nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes und der eingangs dargestellten sonstigen planerischen und kommunalpolitischen Zielsetzungen ausdrücklich als schützenswerte und erhaltenswerte Grünzone ausgewiesen. Insoweit kann hinsichtlich jener Flächen **weder** von einer **"Nachverdichtung"**, **noch** von einer **"Wiedernutzbarmachung von Flächen"** **noch** von einer **"Maßnahme der Innenentwicklung"** im Sinne § 13 a Abs. 1 BauGB gesprochen werden. Nach herrschender Auffassung in der Literatur und ständiger Rechtsprechung ist für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ausschließlich entscheidend, ob die neu geplante Nutzung tatsächlich eine Maßnahme der Innenentwicklung ist oder nicht (vgl. Spannowsky/Uechtritz, Beckscher Online-Kommentar, § 13 a BauGB Rn. 6 und 6.1 zu § 13 a BauGB m. w. N.).

#### b) Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstücks

Vergleicht man im Übrigen die im bislang geltenden Bebauungsplan von 1960 ausgewiesenen Flächen mit den im nunmehrigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, zeigt sich, dass im bisherigen Bebauungsplan von 1960 die überplante und vom Plan erfasste Fläche etwa dort endet, wo im jetzigen Vorhaben- und Erschließungsplan die nördliche Grenze der vorgesehenen Häuser Nm. 11 und 12 verläuft. 1960 war das nördlich an jenen Bereich angrenzende Grundstück (seinerzeit wohl FSt.Nr. 14494/8, evtl. auch 14484/3 oder 14480), nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen eindeutig jenseits des Plangebietes des Bebauungsplanes und der hierzu ausgewiesenen Landschaftsschutzgrenze ausgewiesen und liegt damit ganz eindeutig im Außenbereich. Ich kennzeichne jenes Grundstück in der beiliegenden Plankopie farblich bzw. schraffiert (Anlage 1). Jenes Grundstück ist offensichtlich in der Zeit nach Verabschiedung jenes Bebauungsplans von den Eigentümern des Eleonoregrundstücks zugekauft worden. Jener kaufrechtliche Vorgang hat naturgemäß die gegebenen planungsrechtlichen Ausweisungen nicht verändern können.

Entsprechend war jedenfalls jenes **seinerzeit selbstständige nördlich gelegene Grundstück definitiv bis heute als Außenbereichsgrundstück vorhanden**.

Die Plangeber des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans beziehen nun stillschweigend jene Außenbereichsfläche in vollem Umfang in den jetzt vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein und **spiegeln hierbei vor, es habe sich insoweit gegenüber den Planungsgrenzen des Bebauungsplanes von 1960 nichts geändert. Dies ist, wie oben dargelegt unzutreffend.**

Es wird am Beispiel dieses Teilgrundstücks, das grundstücksmäßig heute zwar dem Eleonorengrundstück zugeschlagen ist, planungsrechtlich aber nach wie vor im Außenbereich liegt, **der Versuch unternommen, Außenbereich zum Innenbereich zu deklarieren.** Es zeigt sich auch an diesem Beispiel, dass hier unzulässigerweise versucht wird, ein Außenbereichsgrundstück in einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" einzubeziehen.

Das vorerwähnte unzulässige Vorgehen hat weitere Konsequenzen. Nach dem bislang geltenden Bebauungsplan von 1960 orientiert sich z. B. die dort festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 an den im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen geringeren Flächenbestand (also ohne Einrechnung des vorerwähnten nord-westlich gelegenen Grundstücks). Der jetzt in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan rechnet jene Außenbereichsfläche kurzerhand dem planungsrechtlich maßgeblichen Flächenbestand hinzu und kommt so zu unzutreffenden Ergebnissen. Eine 0,4 GFZ aus einem größeren Grundstück ergibt zwangsläufig eine höhere bauliche Nutzbarkeit. **Auch dieser Aspekt ist in den bisherigen Planungsüberlegungen erkennbar übersehen worden.** Er ist abwägungsrelevant.

### c) Planungsrechtliche Selbstbindung der Verwaltung

Nachdem im hier gegebenen Falle, wie oben dargelegt, im letzten Jahrzehnt durchgängig in sämtlichen planerischen und kommunalpolitischen Vorgaben die in Rede stehenden rückseitigen Hangbereiche, die bislang unangetastet blieben, als erhaltenswerte Naturbereiche ausgewiesen und bestimmt wurden, kann nach Ziel, Wortlaut und Sinn jener Vorschriften an exakt derselben Stelle nun nicht ernsthaft von einer Innenbereichsentwicklung ausgegangen werden. Dies um so mehr deshalb nicht, weil - wie oben dargelegt - die Stadt Heidelberg sich hinsichtlich der planungsrechtlichen Überlegungen im Flächennutzungsplan einer **Selbstbindung** derart unterworfen hat, dass sie das Eleonorengrundstück ausdrücklich als Fläche für die Landschaftsentwicklung im oben dargestellten Umfang (vgl. Ziff. 1 c) ausweisen ließ. Es ist erstaunlich, dass die Stadt Heidelberg die damit übernommene Selbstbindung zur planungsrechtlichen Bewertung heute ohne nachvollziehbare Gründe in das Gegenteil verkehren möchte.

Die Innenbereichsentwicklung ist tatsächlich im bislang geltenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1960 vorgegeben, dieselbe begrenzt die Bebaubarkeit der Mühlthalstr. 101 in nördlicher Richtung durch Festlegung einer Baugrenze und setzt ab jener Grenze der Innenbereichsentwicklung bewusst eine Grenze. Der jetzt in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet, dass mehr als die Hälfte der jetzt geplanten Neubauten außerhalb jener Grenzen und entgegen den Planvorgaben der letzten Jahre errichtet werden soll. Es unterliegt deshalb keinem Zweifel, dass insoweit eine Innenbereichsentwicklung nicht verfolgt wird, ganz im Gegenteil **verfolgt der nunmehrige Plan eine sämtlichen anderen Planungen entgegenstehende Außenentwicklung.**

#### d) Umgehung gesetzlicher Vorschriften

Lediglich ein zulässiger Bebauungsplan für die Innenentwicklung kann nach den gesetzlichen Vorschriften im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Lediglich im Falle einer tatsächlich vorliegenden Innenentwicklung müssen keine Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorsehen und kann - als Ausnahme - von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. All jene Erleichterungen zeigen, dass eine derartige Planung gerade dann nicht zulässig sein kann, wenn - wie hier - Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden in Bereiche, die vorab in sämtlichen planungsrechtlichen anderweitigen Überlegungen als schützenswert ausgewiesen werden.

Liegt also, wie hier, tatsächlich **kein gesetzlicher Fall einer sogenannten Innenentwicklung** vor, lässt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit lediglich über ein reguläres Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erreichen. In einem derartigen Verfahren ist es - anders als im beschleunigten Verfahren nicht zulässig, durch bloße Benachrichtigung den Flächennutzungsplan zu ändern, vielmehr muss der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahrens abgeändert werden. Dies soll erkennbar mit der jetzt gewählten Verfahrensart vermieden bleiben.

Mit der gewählten Verfahrensart **sollen erkennbar einschlägige gesetzliche Vorschriften umgangen werden**. Soweit - wie hier - gezielt die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb von Ortslagen und echten Außenbereichsflächen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung verfolgt wird, beinhaltet dies einen beachtlichen Fehler im Sinne § 214 BauGB, der zu Unwirksamkeit führt (so bereits in der Begründung zum Regierungsentwurf BB-Drs. 16/2496,17).

Anzumerken bleibt daneben, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 die **geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigen darf**. Mit jener Vorschriften sollen u. a. **Gefälligkeitsplanungen**, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung tatsächlich - wie hier - nicht erforderlich sind, **ausgeschlossen werden** (vgl. u. a. Battis/Krautzberger, BauGB, 11. Aufl. Rn. 15 zu § 13 a BauGB).

Es ist nach alledem erkennbar, dass die von der Stadt Heidelberg im konkreten Falle gewählte Verfahrensart einer rechtlichen Überprüfung nicht stand hält.

#### 4. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

Der in der Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 7.580 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm Grundflächen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> einer planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden sollen.

Unzutreffend gehen die Planer davon aus, dass jenes gesetzliche Erfordernis im Hinblick auf die deutlich darunter liegende Größe des Eleonorengrundstücks vorliegt.

Hierbei wird übersehen, dass der in Rede stehende Plan zur Bebauung dieses Grundstücks gleichzeitig eine Abänderung des seit ca. 40 Jahren existierenden Bebauungsplans "Baugebiet Mühlthal" aus dem Jahre 1960 beinhaltet.

Grundsätzlich kann natürlich jeder Bebauungsplan bei Einhaltung der gesetzlichen Regeln wieder abgeändert werden, doch muss eine derartige Abänderung regelmäßig im Rahmen des Verfahrens erfolgen, das hierfür nach den gesetzlichen Vorschriften auch vorgesehen ist.

Hierzu bleibt anzumerken:

Der bestehende Bebauungsplan "Baugebiet Mühlthal" kann jedenfalls nicht lediglich für einen Teilbereich dadurch einer Änderung zugeführt werden, dass für denselben ein eigenständiger "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13 a aufgestellt wird. Dies verbietet sich schon deshalb, weil der Gesetzgeber von vornherein ausschließen wollte, dass durch die Aufspaltung von Bebauungsplänen in mehrere kleinere Verfahren die ansonsten für Bebauungspläne geltenden gesetzlichen Vorschriften umgangen werden. Nicht umsonst sieht § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB vor, dass "die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen", zusammen zu rechnen sind. Jene Vorschrift gilt selbstverständlich nach Sinn und Zweck jener Regelungen nicht nur bei der Aufstellung mehrerer neuer Pläne sondern auch bei der Herausnahme von Teilbereichen bestehender Pläne mit dem - auch hier erkennbaren - Ziel, die ansonsten geltenden Vorschriften zu umgehen.

Es besteht zwar kein Zweifel daran, dass bereits bestehende Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auch geändert oder ergänzt werden können, diese Möglichkeit greift allerdings nicht, wenn im normalen Verfahren zustande gekommene Bebauungspläne - wie hier - einer Abänderung zugeführt werden sollen (vgl. etwa Schrödter in ZfBR 2010, 332 ff., 334 m. w. N.).

Aus der städtebaulichen Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt sich entnehmen, dass diese Problematik bislang ersichtlich nicht gesehen wurde.

Es ist deshalb im Zusammenhang mit der geplanten Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes durch den jetzt konzipierten Plan unterlassen worden, zu überprüfen, ob eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen ist, auf die Vorschrift § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB darf insoweit Bezug genommen werden.

Da im Übrigen § 13 BauGB zur Änderung bereits bestehender Bebauungspläne vorsieht, dass solche Änderungen lediglich dann in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden können, wenn bestimmte gesetzliche Voraussetzungen vorliegen, insbesondere die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist es schlechterdings undenkbar, jene Verfahrensanforderungen bei der Änderung bestehender Bebauungspläne dann entfallen zu lassen, wenn Änderungen mittels eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden sollen.

Im konkreten Falle werden durch die geplante Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Baugebiet Mühlthal" von 1960 zum Grundstück Eleonorengrundstück **tatsächlich die Grundzüge der bisherigen Planung berührt**. Nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung liegt eine Berührung mit den Grundzügen der Planung vor, je tiefer eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht des Bebauungsplanes eingreift (ständige Rechtsprechung). Danach kann z. B. bereits der Fortfall einer Grünfläche im Einzelfall bereits die Grundzüge der bisherigen Planung berühren (vgl. u. a. Ernst/Zienkan, BauGB, 97. Aufl., Rn. 20 zu § 13 BauGB). Nachdem im konkreten Falle die Änderungen

zum Eleonorengrundstück eine völlige Neukonzeption zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur baulichen Konzeption und Stellung sowie Umfang, Höhen der einzelnen Baukörper, Ausweitung des Baufeldes in den bisherigen Außenbereich und in ein bislang geschütztes Landschaftsentwicklungsgebiet vorgesehen sind, gibt es **keinen Zweifel daran, dass die Grundzüge der bisherigen Planung durch die jetzt vorliegende Planung in ihren Grundzügen wesentlich tangiert werden.**

U. a. ist oben bereits dargelegt, dass im bisherigen Bebauungsplan bspw. talseitige Traufhöhen für die Häuser von maximal 6 m, gerechnet ab vorhandener Bodenfläche, zulässig sind, während die Neuplanung insoweit eine völlig neue Bauweise mit völlig anderen Dimensionen als bislang zulässig erlauben würde.

#### 5. Probleme bei Grund- und Geschossflächenzahl

In den schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,3 und eine maximale GFZ von 0,4 festgesetzt. Dies erlaubt einerseits eine Baudichte und Bauintensität, die in der näheren Umgebungsbebauung bislang nicht vorhanden ist, andererseits scheinen jene Festsetzungen jedenfalls in Widerspruch zu stehen mit den in der Begründung zum Plan aufgezeigten Bauabsichten.

Im Einzelnen:

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Ziff. 7.2.1 der Begründung) wird ausgeführt: "die neuen Festsetzungen zur Dichte und zur Gebäudehöhe orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die angrenzenden Wohnbauflächen. ... die überbaubare Fläche wird insgesamt deutlich reduziert...". Es wird in der Begründung behauptet, es würden "die ursprünglichen Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachneigung, Firstrichtung etc. soweit wie möglich eingehalten" (vgl. Begründung 7.3.6).

Jene Begründung lässt sich mit der vorgelegten Neuplanung nicht in Übereinstimmung bringen.

a)

Geht man vom Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes "Baugebiet Mühlthal" von 1960 aus, wäre die jetzt geplante Bebauung mit einer GRZ von 0,3 tatsächlich nicht realisierbar und nicht zulässig.

Es ist oben vorgetragen (vgl. Ziff. 3 b), dass in jenem Plan aus dem Jahre 1960 sich an der Nordwestecke des Eleonorengrundstücks ein seinerzeit grundbuchrechtlich eigenständig ausgewiesenes Grundstück (siehe oben 3 a) befunden hat, das nach dem Plan von 1960 eindeutig im Außenbereich liegt. An jener Außenbereichslage hat sich planungsrechtlich bis heute nichts geändert. Durch den jetzigen Plan soll jenes Grundstück, das bislang lediglich rein grundbuchmäßig dem Eleonorengrundstück zugeschlagen ist, nunmehr auch planungsrechtlich Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit der nunmehr geplanten Herausnahme jenes Grundstücksteils aus dem Außenbereich und dessen Zurechnung zum Innenbereich, wird zwangsläufig die gesamte zur Bebauung zur Verfügung stehende Grundfläche des Eleonorengrundstücks vergrößert. Lediglich unter Hinzurechnung jenes Außenbereichsgrundstücks lässt sich letztlich die vom Investor geplante Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 realisieren. Würde man jenes Grundstück zutreffenderweise weiterhin dem Außenbereich zurechnen und nicht der geplanten Bebauung als Innenbereich

einverleiben, wäre der geplante Bebauungsumfang nicht zulässig, es würde bereits die Grundflächenzahl überschritten werden.

b)

Entsprechendes gilt zwangsläufig für die hieraus zu ermittelnde Geschossflächenzahl. Durch die unzulässige Einbeziehung des in der Nordwestecke des Eleonorengrundstücks liegenden Außenbereichsgrundstücks (s. o. 3 a) ergibt sich zugunsten des Investors eine deutlich verbesserte Ausnutzbarkeit der Geschossflächenzahl. Soweit mithin behauptet wird, es verbliebe hinsichtlich der GRZ und der GFZ bei den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1960 und es würde sich deshalb gegenüber dem bisherigen Bebauungsplanes keine höhere Verdichtung ergeben, ist dies unzutreffend.

Die vom Investor vorgelegten Planzeichnungen zu den beabsichtigten Gebäuden lassen im Übrigen nicht erkennen, dass die im Bebauungsplan vorgegebene Geschossflächenzahl von 0,4 tatsächlich eingehalten werden soll. Bei zutreffender Berechnung dürfte sich eine Geschossflächenzahl ergeben, die oberhalb von 0,65 liegt.

Die bislang vom Investor vorgelegten Planzeichnungen legen nahe, dass im Rahmen der beabsichtigten Planung der Einzelobjekte zwar ein Optimum an jeweiliger Wohnfläche pro Haus angestrebt wird, gleichzeitig aber versucht wird, durch geschickte Anwendung der gesetzlichen Regeln maßgebliche Bereiche nicht als Vollgeschosse im Sinne § 2 Abs. 6 LBO anrechnen lassen zu müssen. Dies ist zwar durchaus legitim, eine derartige Planungsoptimierung hat jedoch mit den Festsetzungen im Bebauungsplan von 1960, dessen Einschränkungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke und zur Geringhaltung der Baumassen, Höhenbeschränkungen der einzelnen Gebäude usw. schlichtweg nichts mehr gemein.

Im Zusammenhang bleibt anzumerken, dass die vorgelegte Planung u. a. auch zum Bestand des Eleonorenhauses hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen maßgebliche bauliche Erweiterungen zulässt. Es wird auch insoweit gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1960 eine maßgebliche bauliche Erweiterung geplant, die im Übrigen ohne Entsprechung in der näheren Umgebungsbebauung bleibt. Da das Eleonorenhaus, soweit ersichtlich, nicht unter Denkmalschutz steht, wäre es im Übrigen auf der Basis der vorgelegten Planung möglich, den vorhandenen Bestand abzurechen und stattdessen an gleicher Stelle eine intensive Neubebauung vorzunehmen mit der Wohltat der nunmehr im Plan ausgewiesenen erheblichen Trauf- und Firsthöhen. Eine derartige Planung mit derartigen Möglichkeiten hat mit der Bewahrung einer vorhandenen und langfristig gewachsenen Umgebungsbebauung nichts gemein. Hier wäre es ohne Weiteres möglich gewesen, den vorhandenen baulichen Bestand des Eleonorenhauses zu belassen. Eine planungsrechtliche Ausweisung der Höhen des Bestandes, die die Möglichkeit zur Errichtung eines Neubaus mit jenen Höhen erlaubt, ist weder notwendig, noch städtebaulich vertretbar.

## 6. Klima und Luft

Insbesondere ist zu sehen, dass der jetzt vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich sämtlicher umweltrelevanter Belange im Bereich des gesamten bisherigen Bebauungsplanes (1960) einer Neubewertung zugeführt werden muss.

Der bestehende Bebauungsplan "Baugebiet Mühlthal" von 1960 sieht erkennbar bewusst gewisse Höhenbeschränkungen zu den zulässigen Gebäuden vor. Die Ausweisung solcher

Beschränkungen im bisherigen Bebauungsplan einerseits und die gleichzeitige Ausweisung freizuhalten Flächen, die einer Bebauung entzogen werden sollen andererseits, gewährleistet, dass z. B. die vom Berg kommenden Kaltluftströme und die damit verbundenen klimabeeinflussenden Faktoren wirksam bleiben können. Die Herausnahme eines Teilgebiets jener Planung aus der bisherigen Gesamtplanung und dessen Zuführung zu einer wesentlich intensiveren Bebauung führt zwangsläufig zur Notwendigkeit einer Neubewertung des gesamten Planungsgebiets.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006, der an sich sämtlichen heutigen Neuplanungen zugrunde gelegt werden muss und auf dessen Selbstbindung sich die Stadt Heidelberg ausdrücklich verpflichtet hat, stellt die Schutzwürdigkeit und Erhaltenswertigkeit der Schutzgüter Klima und Luft gerade zum Bereich Mühlthal ausführlichst fest. Im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, der Teil der Flächennutzungsplanung ist und als abwägungsrelevanter Aspekt bei planungsrechtlichen Vorgängen zu gelten hat, sind sehr ausführlich die erhaltenswerten Berg-/Tal-Windsysteme angesprochen, das Handschuhseimer Mühlthal wird hierbei unter die "bedeutsamen Talwinde im Bereich Bergstraße" aufgenommen (vgl. u. a. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, dort die Ausführungen unter 2-43 ff., insbesondere 2-47/48 und II-20).

In der Begründung zum jetzt vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Bezugnahme auf ein eingeholtes Gutachten ausgeführt, durch die geplante Bebauung des Eleonoregrundstücks vermindere sich der Kaltluftvolumenstrom um ca. 2,5 % und dies könne aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden. Weshalb dies akzeptiert werden kann, wenn in den vielfachen Untersuchungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes und der weiteren von der Stadt Heidelberg in der Vergangenheit betriebenen weiteren Untersuchungen andererseits eine besonders hohe Schutzwürdigkeit jener Wirkungsfaktoren herausgestellt wird, ist nicht erläutert und bleibt auch nicht nachvollziehbar.

Im Übrigen wurde die Berechnung in jenem Klimagutachten ausschließlich vorgenommen für das Eleonoregrundstück und es blieb völlig unberücksichtigt, dass bei einer weiteren bislang zulässigen Bebauung des Mühlthals im Bereich des bis heute geltenden Bebauungsplan "Baugebiet Mühlthal" praktisch im gesamten Bereich entlang der Mühlthalstraße in den Hangbereichen eine weitere Zunahme der Bebauung erlaubt ist. Es ist schlechterdings undenkbar, jene nach bisheriger Planung zulässige Bebauung bei der Berechnung von Strömungs- und Luftaustauschgeschehen außer Acht zu lassen und so zu tun, als ob dort eine Bebauung ausgeschlossen wäre. Würde man eine gutachterliche Auswertung vornehmen, die nicht nur das Eleonoregrundstück sondern das Gesamtgebiet des bisherigen Bebauungsplan in den Fokus nimmt, würde sich ergeben, dass die nach dem alten Bebauungsplan heute noch zulässige Bebauung letztlich eine maßgebliche Störung der Schutzgüter Klima und Luft herbeiführen würde und insbesondere der Kaltluftvolumenstrom in schädlicher Weise abgeschwächt würde, so dass dies Auswirkungen für den gesamten an das Mühlthal angrenzenden Stadtteil bis hin zur Rheinebene haben würde. Gerade bei einer Betrachtung des bisherigen Gesamtplans zum "Baugebiet Mühlthal" aus dem Jahre 1960 wird deutlich, dass die dort noch vorgesehenen Grünbereiche und nicht verbaubaren Bereiche zur Aufrechterhaltung des vorerwähnten Wirkungsmechanismus beibehalten werden müssen, weil ansonsten ein **"Umkippen" der gesamten bislang gegebenen Luftaustauschsituation droht.**

Es ist mithin undenkbar, dass zur Untersuchung jener Wirkungsmechanismen lediglich der jetzt zur Neubebauung vorgesehene Teilbereich einer Überprüfung zugeführt wird. Insoweit

sind auch insoweit bislang maßgebliche abwägungsrelevante Gesichtspunkte keiner näheren Überprüfung zugeführt.

## 7. Verstoß gegen Grundsätze der Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind ganz generell bei der Aufstellung von Bebauungsplänen "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt usw. als abwägungsrelevante Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch umweltschützende Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zum Tragen zu bringen und soll ein Beitrag geleistet werden zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. **All jene grundlegenden gesetzlichen Anforderungen an den Inhalt von Bebauungsplänen sind im hier gegebenen Falle unbeachtet geblieben.** Nachdem die Stadt Heidelberg im Rahmen einer jahrzehntelangen politischen Willensbildung einerseits und hierauf basierender vielfacher Planvorstellungen andererseits und im Rahmen ihrer im Rahmen des Flächennutzungsplanes bekundeten Selbstbindung ganz ausdrücklich für die in Rede stehende Randzone eine künftige Bebaubarkeit des Eleonorengrundstücks ausgeschlossen hat, würde der jetzige vorhabenbezogene Bebauungsplan all jene Überlegungen konterkarieren. Hierbei bleibt unberücksichtigt, dass das Baugesetzbuch die Planungshoheit ausschließlich der Kommune überlässt, die Kapitalinteressen eines Investors hingegen werden von den planungsrechtlichen Vorschriften gerade nicht geschützt. **Der jetzige vorhabenbezogene Bebauungsplan verkehrt jene rechtlichen Gegebenheiten praktisch ins Gegenteil.**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hält hinsichtlich der vorgetragenen Gesichtspunkte einer Überprüfung nicht stand, die oben dargestellten Leitlinien einer Bauleitplanung sind gänzlich unbeachtet geblieben, eine sachgerechte Einbeziehung jener Argumente im Rahmen des Abwägungsvorgangs ist nicht erfolgt.

## 8. Unbewältigte Verkehrsproblematik

Nach der jetzt vorliegenden Planung soll die bisherige im Übrigen schwer einsehbare Grundstückszufahrt zum Eleonorengrundstück erhalten bleiben. Neben geplanten 5 oberirdischen Besucherstellplätzen soll auf dem Grundstück eine Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen sowie eine erdüberdeckte Doppelgarage für das frei stehende Einfamilienhaus geschaffen werden. Nach der Planung sollen im Altbau des Eleonorenhauses 8 Wohneinheiten sowie eine zweigeschossige Penthousewohnung hergestellt werden, daneben sind insgesamt 12 Doppelhaushälften und 1 Einfamilienhaus geplant. Bei der geplanten Nutzung würden mithin insgesamt über 20 selbstständige Wohneinheiten entstehen, wobei aufgrund der Größe und Höhe der geplanten Doppelhaushälften zusätzliche Einliegerwohnungen denkbar sind, die vorliegende Planung ließe dies jedenfalls zu. Da die Wohnungen und Häuser teilweise sehr große Grundrisse aufweisen und die Objekte wohl allenfalls für die kaufkräftige Kundschaft erschwinglich wären, kann bereits jetzt davon ausgegangen werden, dass die geplanten Stellplätze in ihrer Gesamtheit den erforderlichen Bedarf nicht decken. Dies wiederum würde dazu führen, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf für Nutzer und deren Besucher auf dem Eleonorengrundstück selbst nicht gedeckt werden kann, so dass zwangsläufig Parkfläche außerhalb des Grundstücks in

Anspruch genommen werden müsste. Abgesehen davon, dass derartiger zusätzlicher Stellplatzbedarf im freien Verkehrsraum tatsächlich nicht vorhanden ist, würden entsprechende zusätzliche Parkierungsversuche zu einer Verschärfung der bereits im Mühlthalstraße gegebenen Verkehrsproblematik führen.

Die Mühlthalstraße im Bereich des Eleonorenhouses stellt eine Engstelle dar, die einerseits vom fließenden Verkehr, andererseits und gleichzeitig aber auch - mangels Fußweg - von Fußgängern genutzt wird. Die massive Bebauung des Eleonorengrundstücks mit Ein- und Ausfahrt an der vorerwähnten Engstelle beinhaltet zwangsläufig ein nicht kalkulierbares Risiko für den Verkehr, die Anwohner und deren Kinder. Dies um so mehr, als die aus dem Grundstück in die Mühlthalstraße ausfahrenden Fahrzeuge aufgrund der dortigen Gegebenheiten keinen hinreichenden Ausblick auf den vorbeifahrenden Verkehr und den Fußgängerverkehr haben.

Die unbewältigte Verkehrsproblematik entspricht jedenfalls entgegen den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB weder den allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung, noch den Anforderungen an einen geordneten und sicheren Verkehr, geschweige denn den Kriterien einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die vorgesehene Planung schafft insoweit Gefahren, ohne dieselben bewältigen zu können. Fürsorglich bleibt anzumerken, dass sich die Problematik auch nicht etwa dadurch entschärfen lässt, dass die Mühlthalstraße zur Einbahnstraße umgewidmet wird. In diesem Falle würde der gesamte fließende Verkehr im weiteren Umfeld umgeleitet werden müssen mit entsprechenden Nachteilen für die weitere von Wohnnutzung geprägte Umgebung. Die Folgen einer derartigen Verkehrsverlagerung sind bislang auch nicht ansatzweise überprüft.

#### 9. Flora und Fauna

Dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist u. a. ein Umweltbericht beigefügt, der sich u. a. mit den Umweltauswirkungen und dem Artenschutz auseinandersetzt. Zutreffend ist dort festgehalten, dass die aufgrund des vorhabenbezogenen Planes verfolgte Bebauung den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten im Sinne § 44 Abs. 1 des BNatSchG verstößt und insoweit einen sogenannten "artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand" im Sinne § 44 Abs. 5 BNatSchG auslöst. In einer hierzu vom Investor veranlassten "Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung" wird unterstellt, es würde das tatsächliche Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten und der unvermeidbaren Tötung und Verletzung durch Maßnahmen vermieden werden können, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten blieben. Jene gutachterlichen Darlegungen halten einer fachlichen Nachprüfung nicht stand. Das hierzu vorgelegte Gutachten weist Defizite auf.

Ganz offensichtlich sind in dem Gutachten die geplanten baulichen Eingriffe nur unvollständig erfasst. U. a. fällt bereits auf, dass im Gutachten auf Seiten 1 und 3 das auf dem Eleonorengrundstück geplante Einfamilienhaus nicht erwähnt wird, das Gutachten berücksichtigt mithin lediglich Teilbereiche der geplanten Bebauung.

Daneben wird im Gutachten ausgeführt, Eingriffe im Projektgebiet hätten lediglich geringe Auswirkungen auf die lokale Population der einzelnen Arten, der Vorhabensbereich sei lediglich ein kleines randlich gelegenes Teilareal eines größeren zusammenhängenden Lebensraumes entlang der Bergstraße (vgl. S. 1 Zusammenfassung der Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung).

Richtigerweise unterliegt auch der Eingriff in den Artenschutz der Abwägung. U. a. gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7, 1 a BauGB ist letztlich nicht entscheidend, ob ein Eingriff "nur gering" oder etwa groß ist, maßgeblich ist vielmehr die Frage, ob ein Eingriff -wie hier- vermeidbar wäre und ein nicht vermeidbarer Eingriff noch im öffentlichen Interesse liegt. Für die jetzt geplante zusätzliche und intensive Wohnbebauung des Mühltales ist die erforderliche Begründung für einen zulässigen Eingriff nicht gegeben. Dies ergibt sich bereits aus den Begründungen der eingangs dargestellten städtischen Pläne und des Flächennutzungsplanes zum Natur- und Artenschutz, auf deren Inhalt Bezug genommen werden kann.

Selbstverständlich haben die hier in Rede stehenden -auch im Gutachten eingeräumten- Eingriffe in den Artenschutz Auswirkungen auf denselben, da eben der Lebensraum der betroffenen Tiere schleichend und über längere Zeiträume in der Vergangenheit nach und nach ausgehöhlt wurde und nach wie vor zerstört wird, es müssen insoweit die hieraus resultierenden Einwirkungen in ihrer Gesamtheit gesehen werden. Insoweit kann richtigerweise von einem lediglich "geringen Eingriff" in die lokale Population der einzelnen Arten nicht gesprochen werden. Auch ein "kleines randlich gelegenes Teilareal eines größeren zusammenhängenden Lebensraums entlang der Bergstraße" ist Bestandteil desselben und prägt dasselbe mit. Die auf Erhalt des Lebensraums und Vermeidung von Eingriffen in den Artenschutz vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzrechts und des Baurechts lassen jedenfalls im konkreten Falle keine Ausnahme vom Artenschutz zu.

In dem vom Investor vorgelegten "Artenschutz-Gutachten" werden verschiedene dem artenschutzrechtlichen Verbot unterliegende Vogelarten (Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mauersegler, Starr, Trauerschnäpper) gleich behandelt und gewertet, obwohl deren artenschutzrechtliche Bedrohung tatsächlich in unterschiedlichem Maße gegeben ist. Dies bleibt im vorgelegten Gutachten unreflektiert. Leben z. B. in einem eng unrisenen Bereich lediglich 10 Brutpaare des stark bedrohten Trauerschnäppers, würde sich bei einer Zerstörung des Brutreviers dessen Population bereits um 10 % reduzieren. Die im Gutachten erwähnten Bestandszahlen der aufgezählten europäischen Vogelarten sind allesamt negativ. Für keine einzige von ihnen ist eine Beschneidung ihres Lebensraums ohne weiteres zulässig. Der Flächenverbrauch und damit der Rückgang des Lebensraums der Tiere ist unverkennbarer Faktor beim Rückgang der Gesamtpopulation und muss deshalb richtigerweise im Rahmen vorzunehmender Abwägungen Berücksichtigung finden.

Soweit im vorgelegten Gutachten im Übrigen angenommen wird, es werde durch den partiellen Erhalt von Vegetationsstrukturen innerhalb des Vorhabensbereichs und der Neupflanzung von lebensraumtypischen Pflanzenarten der Eingriff auf die Tierwelt gering gehalten, wird dies bereits dadurch widerlegt, dass im selben Gutachten davon ausgegangen wird, dass von den erhobenen Biotoptypen Streuobstbestände, Sukzessionswald, Gestrüppe, Wiesen, Einzelbäume, Zierstrauchpflanzungen und Verkehrsflächen nur wenig verbleibt. Die geplante Bebauung erfordert die Einrichtung einer Großbaustelle, die praktisch das gesamte Eleonorengrundstück erfasst und bei der, wie bei Großbaustellen üblich, kein Stein auf dem anderen bleibt. Es ist nicht erkennbar, wie die neu entstehenden Freiflächen nach Art der "umliegenden Kulturlandschaft mit ihren Streuobstwiesen und Weinbergen" wieder gestaltet werden kann.

Insgesamt bleibt festzuhalten und wird letztlich im Gutachten auch eingeräumt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen der Lebensraum der bislang vorhandenen Tiere verkleinert wird bzw. wegfällt, hinreichende Konsequenzen werden hieraus allerdings nicht gezogen.

Soweit im Gutachten pauschal darauf hingewiesen wird, dass der Vorhabenträger sich zur Durchführung "eventuell erforderlicher Folgenpflege für CEF-Maßnahmen verpflichtet" lässt sich nicht erkennen, was hierunter konkret zu verstehen ist. Mit undeutlichen Absichtserklärung lässt sich eine Planung, die sich mit abwägungsrelevanten Gesichtspunkten nicht sachlich fundiert und nachvollziehbar auseinandersetzt, nicht rechtfertigen.

Im erhobenen "Artenschutz-Gutachten" wird zutreffend eingeräumt, dass die Brutvogelkartierung bislang lediglich unvollständig erfassbar war, da dieselbe erst nach der Paarungs- und Reproduktionszeit begonnen hat. Zu eventuellen hierzu zwischenzeitlich erhobenen Nachuntersuchungen liegen bislang keine Ergebnisse vor. Die Kartierung der Reptilien ist bislang lediglich unzureichend erfolgt. Offensichtlich ist hierbei lediglich das Eleonorengrundstück als solches "langsam abgeschritten" worden (Seite 5 des Gutachtens) richtigerweise müssen hierbei auch Vorkommen auf Nachbargrundstücken mit einbezogen werden. So ist z. B. bekannt, dass auf dem Grundstück Mühlthalstraße 105 Ringelnattern nachgewiesen sind. Nördlich des Eleonorengrundstücks hat das Umweltamt der Stadt Heidelberg eine Steinschüttung als Trittstein für Eidechsenpopulationen und andere Reptilien (z. B. Schlingnattern) angelegt in Kenntnis des Umstandes, dass entsprechende Vorkommen dort vorhanden sind und entsprechend gefördert werden müssen. Jene Förderung entspricht den Vorgaben des oben angesprochenen Flächennutzungsplanes, der vorsieht, jenes Gelände "einer höherwertigen naturschutzfachlichen Nutzung zuzuführen".

Aus Obigem zeigt sich, dass die vorgelegte Artenschutzbetrachtung mit den gesetzlichen Anforderungen erkennbar nichts gemein hat.

Im Artenschutzgutachten wird zutreffend die Population des Körnerbocks angesprochen. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, den Lebensraum dieser Tiere zu zerstören bzw. Bäume, in denen entsprechende Larven leben, zu fällen. Soweit im Gutachten Maßnahmen zur Rettung des Körnerbocks bei Fällung der Bäume angesprochen werden, bleibt unklar, wie man sich den Transport der gefällten Bäume vorstellt, wohin genau die gefällten Bäume verbracht werden sollen und ob die vorgeschlagenen Maßnahmen an dem denkbaren Ort überhaupt möglich sind. Das Gutachten bleibt auch insoweit unverbindlich und pauschal.

Nach Maßgabe der bislang vorliegenden Planung sollen in erheblichem Umfang geschützte und erhaltenswerte Bäume, die bislang das Gebiet der Landschaftsentwicklung und deren Umgebung sowie das Straßenbild prägen, gefällt werden. U. a. ist auch die Fällung solcher Bäume beabsichtigt, die außerhalb der eigentlichen Baugruben liegen. Auch hieraus wird deutlich, dass die vorgelegte Planung den vom Gesetzgeber zwingend geforderten Kriterien zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, 1 a BauGB nicht gerecht wird.

Im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fällt daneben auf, dass zum "**Schutzgut Wasser**" festgehalten wird, es würden im Plangebiet des Bebauungsplanes keine Oberflächengewässer existieren. Tatsächlich ist das Schutzgut Wasser auf dem fraglichen Grundstück keiner hinreichenden Überprüfung zugeführt worden. Offensichtlich befinden sich auf dem Eleonorengrundstück insgesamt 5 oberirdische Quellen und Brunnen, eine der Quellen ist im Keller des Eleonorenhauses gefasst.

#### 10. Keine sachlichen Gründe für Zielabweichungen

Die Schutzbedürftigkeit insbesondere des rückwärtigen Hangbereichs des Eleonorengrundstücks und der Fläche, die im Flächennutzungsplan als

Landschaftsentwicklungsfläche festgehalten ist, ist in all den eingangs erwähnten Plänen, Zielsetzungen, Konzepten, Modellen und Plänen einschließlich des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Landschaftsplanes umfangreich und unter Ausführung von Details belegt. Jenen umfangreichen Darlegungen ist ansich nichts hinzuzufügen. Hätte man dieselben im Zuge der Aufstellung des nunmehrigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ernst genommen und in den Abwägungsvorgang, so wie es die gesetzlichen Vorschriften vorsehen, einbezogen, wäre klar geworden, dass **als Ergebnis der Abwägungsvorgänge ausschließlich eine Ablehnung des Planes folgen muss**. Die Planersteller haben es im hier gegebenen Falle verstanden, die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte entweder zu ignorieren, nicht zu erwähnen oder durch ungeeignete und nicht haltbare Erklärungen zu verharmlosen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass in einer praktisch 10-jährigen kommunalen Planungspraxis in einer Vielzahl von städtischen und überregionalen Planungen und Überlegungen die Schutzbedürftigkeit des Eleonoregrundstücks und der rückwärtigen Hangbereiche der Mühlthalstraße einschließlich deren Funktion für Artenschutz, Flora und Durchlüftung immer wieder herausgestellt und in einer Vielzahl von Gutachten ausdrücklich bestätigt und festgehalten wurde und all jene Argumente nunmehr im Rahmen eines grundstücksbezogenen Großprojekts allesamt keine Bedeutung mehr haben sollen.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie bei einer derartigen widersprüchlichen planungsrechtlichen Haltung wirksamer Umweltschutz tatsächlich bewerkstelligt werden soll. Auch die politischen Entscheidungsträger machen sich unglaubwürdig, wenn einerseits über Jahre hinweg Pläne, Gutachten und andere Nachweise gefordert werden, um klare Leitlinien für künftige Entscheidungen zu haben, und andererseits dieselben in der konkreten Praxis und im Einzelfall dann schlichtweg -wie hier- unbeachtet bleiben. Tatsächlich ist auch **kein sachliches Argument erkennbar, weshalb im hier gegebenen Falle eine Ausnahme gemacht werden soll von den langjährigen und eindeutigen planungsrechtlichen Überlegungen und Zielen**. Solange nachvollziehbare Gründe für eine Abweichung von jenen Plänen nicht vorgetragen werden können, lassen sich auch keine abwägungsrelevanten Gesichtspunkte zu der in Rede stehenden Planung finden, die dieselbe rechtfertigen könnten.

Dass im konkreten Falle mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan letztlich der Versuch unternommen wird, die grundsätzlich bereits problematische Planung dadurch zur Wirksamkeit zu bringen, dass Verfahrenswege gesucht werden, den Bebauungsplan ohne hinreichende Prüfung der Umweltverträglichkeit und sonstige Verfahrensgarantien im beschleunigten Verfahren durchzusetzen, entspricht im Übrigen jedenfalls nicht dem Stil, den die Einwender zu diesem Verfahren für richtig erachten.

Der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in formeller und materiell-rechtlicher Hinsicht nicht haltbar und müsste im Falle eines zustimmenden Satzungsbeschlusses einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

**Anlage (nur per Post)**  
Unterschriftenliste  
Anlage 1

14. Juni 2011

Eingang bestätigt Wi

An das  
Technisches Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

61.00 Stadtplanungsamt 0878

14. Juni 2011

61.10	61.20	61.30	61.40	61/12

Heidelberg, 14.06.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhshiem- Mühlthalstraße 101,  
Areal ehemaliges Eleonorenhaus. Öffentliche Auslegung.  
**Stellungnahme und Einwendungen.**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan habe ich grundsätzliche und im Folgenden näher erläuterten Einwendungen vorzubringen:

**1. Allgemeine Information des Gemeinderates.**

Gespräche haben ergeben, daß der Gemeinderat für seine Entscheidungsfindung offensichtlich nicht ausreichend informiert war. So ist zu vermuten, daß für eine Entscheidung wichtige Bestandteile nicht in erforderlichem Maß dargestellt und erläutert wurden. Speziell Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf bestehende Infrastrukturen, auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und die Belange des nicht motorisierten Verkehrs. Mit besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung ( § 1 BauGB ).

**2. Verbreiterung der Mühlthalstraße.**

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.12.2010 wird die im Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 festgelegte Verbreiterung der Mühlthalstraße um 3,00m auf gesamter Grundstücks-Länge nicht weiterverfolgt. Eine absurde Entscheidung, deren Grund nicht offensichtlich ist. Immerhin war es 1960 erklärter Wille des damaligen Gemeinderates vorausschauend einem zukünftigen Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Waren unmittelbar vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes etwa neue Erkenntnisse zur Sicherheit von Schul-Kinder und Fußgänger maßgebend -, oder nur ein " Trick " ? Jedenfalls ist ein Entgegenkommen der Verwaltung, zum uneingeschränkten Vorteil des Investors festzustellen. ( Ein Schelm der was schlechtes denkt ).

Andere Anwohner der Mühlthalstraße werden damit irreführt und gleichzeitig verhöhnt, deren Grundstücksanteile einer Verbreiterung der Mühlthalstraße zugeführt wurde, unter Androhung der Verwaltung bei Weigerung eine anstehende Baugenehmigung nicht zu erteilen. Ein finanzieller Ausgleich ist außerdem mit Verweis auf fehlende Haushaltsmittel seit über 50 Jahren nicht erfolgt ( ! ).

Wo bleibt eine Gleichbehandlung von Bürger und Investor ?

**3. Nutzung vorhandener Infrastrukturen.**

Lt. schriftlichem Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist beabsichtigt vorhandene Infrastrukturen uneingeschränkt zu nutzen. Über Eignung und ausreichende Dimension der Einrichtungen gibt es keinen weiteren Kommentar.

Damit werden Verpflichtungen zur Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange nicht eingehalten ( § 1, Abs.7+9 u. §2, Abs.3 BauGB ). Statt dessen wurden Formulierungen in den Vordergrund gestellt wie z. B. " kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes bewältigt werden ", " durch das Vorhaben nicht betroffen " oder " Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden von der Verwaltung geprüft ".

Überlegungen die nach Maßgabe des BauGB vor Aufstellung des Bebauungsplanes zu überlegen und zu prüfen sind. Eine Handhabung die alle Wünsche offen läßt und keine verantwortungsbewußte Bearbeitung darstellt.

Grundsätzlich bewirkt die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone keine Minderung der Verkehrsbelastung. Im Falle der Mühlalstraße deshalb eine völlig ungeeignete Maßnahme. ( Empfehlungen und Richtlinien für die Erschließung von Wohngebieten ).

Die in den östlichen Grundstücksbereich verlegte Zu-.Abfahrt bringt keine Besserung der Verkehrssicherheit in der Mühlalstraße. Fehlende Sichtfelder auf dem Planungsgebiet und die hohe Begrenzungsmauer des östlichen Nachbargrundstückes verhindern eine dringend erforderliche Übersicht.

Der vorhandene Straßenentwässerungskanal ist schon jetzt bei mittlerem Regenwasser-Abfluß fast ausgelastet und nicht in der Lage weitere Abflussmengen aus dem Plangebiet ohne Überflutung aufzunehmen und abzuführen. ( vergl. Ziff. 9 ).

**4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.**

Für eine umfassende Beurteilung des Bebauungsplanes fehlen in der Vorlage grundlegende Angaben und Darstellungen ( §§ 1, 1a +9 BauGB ):

- Höhenlage des Ursprungsgeländes, sowohl im Planungsgebiet als auch im Bereich der angrenzenden Mühlalstraße,
- Höhenlage der Begrenzungsmauer entlang der Mühlalstraße,
- beabsichtigte Geländeanschüttungen, sowohl im Lageplan als auch im Schnitt,
- Angaben geplanter Stützmauern und Terrassierungen,
- Darstellung beabsichtigter Erdbewegungen im gesamten Planungsgebiet, da von einer generellen Änderung der Geländestruktur im gesamten Planungsgebiet mit Anschüttungen bis 3,0m auszugehen ist.

**5. Gebäude.**

Die geplanten Gebäude sind zu uniform und passen architektonisch nicht zur Umgebungs-Bebauung. Die Giebelbreite überwiegt deutlich die Trauflänge. Aus baugestalterischen Gründen ist m.E. die so gewählte Gebäudeform zu verwerfen.

**6. Höhenlage.**

Gemäß schriftlichem Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ( Ziff. 6.3 ) wird das Eleonorenhaus " als prägendes Gebäude die Neubebauung deutlich überragen ".

Das entspricht nicht der Wahrheit. Tatsächlich betragen lt. Planangaben:

Firsthöhe Eleonorenhaus	170,06 m ü.NN
Firsthöhe Gebäude 7+8	170,77 m ü.NN
Gebäude 5+6	ohne Angaben.

Nicht das Eleonorenhaus, sondern die wichtigen Neubauten werden dadurch das Landschaftsbild dominant bestimmen. Die neuen Gebäude fügen sich weder gestalterisch noch städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.

7. **Traufhöhe.**

Die Angaben der Planvorlage zur Traufhöhe sind irreführend und verursachen durch drei Geschosshöhen über dem Ursprungsgelände, bzw. über gewachsenem Boden eine Verunstaltung des Landschaftsbildes.

Das zulässige Maß von max. 7,20 m bezieht sich auf die Höhe zwischen gedachter Traufe und EFH. Tatsächlich liegt jedoch die Höhe EFH durch Anschüttung ca. 3,00 m über Urgelände, sodaß die tatsächliche Traufhöhe 10,20 m beträgt.

8. **Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl.**

Die Ausführungen der Planvorlage zur anrechenbaren Grundfläche der Tiefgarage sind aus folgenden Gründen nicht zutreffend:

- Die Dachfläche der Tiefgarage ist nicht begrünt, sondern befahrbar befestigt. Selbst bei Verwendung einer durchlässigen Oberflächenbefestigung kommt der überwiegend größere Anteil des Regenwassers oberflächlich zum Abfluß. Aus Gründen der Frostsicherheit des Fahrbelages kann die Überdeckung der Tiefgarage nicht als Rückhaltespeicher genutzt werden. Die Fläche der Tiefgarage ist daher auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

9. **Entwässerung.**

Entsprechend der Erläuterung zum Bebauungsplan bestehen auf dem überplanten und den angrenzenden Grundstücken **keine Versickerungsmöglichkeit**. Schmutz- u. Regenwasser werden in die Vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Einwand:

Durch die quer zur Hangneigung angeordnete Tiefgarage werden die im nahen Untergrund zum Abfluß kommenden Hangwässer auf einer Länge von 70 m extrem angestaut (Staumauer). Diese nicht unerheblichen Abflussmengen müssen zusätzlich zum Oberflächenwasser der Befestigungsflächen und dem Abwasser der Gebäude vom bestehenden Straßenkanal (Durchmesser 30 cm) aufgenommen und abgeleitet werden.

Ohne einer Abflußberechnung vorzugreifen wird die Kapazität des Kanals selbst bei Trockenwetterabfluß stark beansprucht und bei Regenwetterabfluß nicht mehr ausreichend sein. Überflutungen im Ortsbereich der Mühlalstraße sind die Folge mit erheblichen Schäden für Anwohner und Einrichtungen.

**10. Gebäudeerhaltung ehemaliges Eleonorenhaus.**

Das bestehende Eleonorenhaus soll als " Charakteristisches, Identität stiftendes, Gebäude " erhalten und ausgebaut werden.

Zur zwingenden Durchführung der Maßnahme und um einem Abbruch auch in Teilen entgegenzuwirken ist meines Erachtens die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes gemäß § 177 BauGB mit dem Investor ratsam.

**11. Schlußbetrachtung.**

Ein verantwortungsbewußter Umgang mit Landschaft, Natur und Klima , sowie einer nicht die Augen verschließenden Beurteilung der sehr begrenzten und auch nicht mehr zeitgemäßen Infrastrukturen, führt unweigerlich zu dem Ergebnis, daß eine Nachverdichtung der Wohnbebauung in dem geplanten Umfang weder sinnvoll noch machbar ist.

Mit freundlichen Grüßen

amt für Baulegitimation und Bauleitplanung  
Technisches Bürgeramt  
**14 Juni 2011**

An das  
Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Stadtplanungsamt <span style="float: right;">0580</span>				
<b>14. Juni 2011</b>				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
				

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Bauvorhaben Mühlthalstrasse 101 lege ich hiermit mit folgender Begründung

### EINSPRUCH

ein.

- 1) Bei der Berechnung der zulässigen bebaubaren Fläche ist das Teilgrundstück, das ehemals im Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde, voll berücksichtigt worden. Die Lage eines geplanten Doppelhauses berührt zudem diesen Bereich.
- 2) Die jetzt ausgewiesene Grundstücksbegrenzung zur Straßenseite verhindert die Einrichtung eines Gehwegs und ist nicht vereinbar mit der teilweise erfolgten Rücksetzung der Grundstücksgrenzen im Bereich des oberen Mühlthals.
- 3) Die ausgewiesene Traufhöhe ist mit 8,50 m statt der üblichen 6,00 m exzessiv und beeinträchtigt massiv das Landschaftsbild. Des Weiteren ist offenbar geplant, durch Aufschüttung einer Böschung vor jedem Haus die Höhe der geplanten Bebauung weiter zu vergrößern. Sowohl die Aufschüttung als auch die vorgesehene Änderung der Traufhöhe ist unzulässig und eine Bebauung mit diesen Maßen stellt einen massiven Eingriff in die Topologie des Mühlthals dar.
- 4) Der Bau der geplanten Tiefgarage ist wegen des felsigen Untergrunds nicht ohne massive Sprengarbeiten möglich und würde vermutlich wegen der resultierenden Bauschäden im Nahbereich zu einem notwendigen (vermutlich vom Investor ins Auge gefassten) Abbruch des Eleonorenhauptgebäudes führen. Weiterhin wurde die Vielzahl an Quellen in diesem Gebiet nicht berücksichtigt. Das „Restrisiko“ dieser Massnahme ist nicht hinnehmbar.
- 5) Die allgemeine prekäre Verkehrslage im Siebenmühlental wird nicht nur temporär sondern dauerhaft weiter verschlechtert. Es kommt schon jetzt auf dem schmalen Verkehrsstreifen zu Behinderungen, die bei dem absehbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommen mit Baumaschinen drastische verkehrslenkende Maßnahmen erfordern. Dadurch wäre vermutlich auch der Bereich Friedens/Kriegsstrasse und Steinberg sowie die Bergstrasse betroffen.
- 6) Insgesamt wird durch das Großbauprojekt der Charakter des Mühlthals irreversibel verändert und alle Vorgaben des Flächennutzungsplans bezüglich der klimatischen Bedeutung des regelmäßig auftretenden Talwindes für den Handschuhsheimer Bereich werden außer Acht gelassen. Das gleiche gilt für die jetzt noch im Biotop des Eleonorenhauses angesiedelte Tier- und Pflanzenwelt.

Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
- Technisches Bürgeramt -  
14. Juni 2011

An das  
Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	12			

61.10 Stadtplanungsamt  
14. Juni 2011  
0889

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner  
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Bauvorhaben Mühltalstrasse 101 lege ich hiermit mit folgender Begründung

### EINSPRUCH

ein.

An vielen Stellen der Stadt nimmt die Verschandelung in großem Stil zu.

Zum Glück wurde der Anbau der Stadthalle verhindert. Leider sind auf der gegenüberliegenden Seite die herrlichen alten Villen abgerissen und im 08/15 Stil die Lücken bebaut. Der Abriss des Schlossberg-Hotels und der neu erstandene Kasten ist bei der Betrachtung des Schlossberges ein sehr störendes Element. Usw. usw.

Jetzt muß auch noch unbedingt das romantische Siebenmühlental verschandelt werden. Wie kurzfristig muß eine Stadtverwaltung sein, um das zuzulassen? Verkehrstechnisch gesehen ist es ein Ding der Unmöglichkeit! Es kommt jetzt schon jetzt zu täglichen Staus, denn ohne das Fahrzeug zu stoppen, kommt man kaum am Gegenverkehr vorbei.

Es gibt sehr viel neu ausgewiesene Baugebiete z. B. die Bahnstadt, das Areal um das amerikanische Head Quarter etc., etc.

Aus diesem Grund schließe ich mich den vielen empörten Bürgern an, die gegen diesen Irrsinn protestieren!

Mit freundlichen Grüßen

**61 - Sekr. Amtsleitung**

U.2 Ag 15.06.

**Von:**  
**Gesendet:** Dienstag, 14. Juni 2011 23:51  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** Einsprüche - Bauvorhaben Eleonorenhaus / Mühlalstrass 101  
**Anlagen:** Einspruch-Siebenehler.pdf

156.11

Sehr geehrte Damen und Herren,  
anbei finden Sie im Anhang.( pdf) unsere Einwände zu dem obigen Bauprojekt.  
Das Schelben geht auch noch aus Fax zu.  
Mfa

Technisches Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Heidelberg, den 14.06.2011

**Einwendungen betreffend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mühlal-  
straße 101 - Areal ehemaliges Eleonorenhaus; Nr. 61.32.10,33.00 in der Fassung  
vom 14.02.2011.**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die nachfolgenden Einwendungen betreffen das oben genannte Bauvorhaben.

### **Einbindung der Öffentlichkeit / Offenlegung projektbezogener Informationen**

Zunächst ist zu beanstanden, dass alle eingereichten Einwendungen im Internet dem Punkt „**umweltrelevante Stellungnahmen**“ zugeordnet sind. Dies ist irreführend und falsch, weil keineswegs nur umweltrelevante Bedenken, sondern vielmehr auch bau-rechtliche, verkehrstechnische und genehmigungsrelevante Bedenken und Einsprüche eingebracht worden sind.

Die Stadt sollte dafür sorgen, dass Einwendungen als solche eindeutig deklariert und gegenüber der Öffentlichkeit kommuniziert werden. Das Gleiche gilt selbstverständlich auch für die Antworten der Stadt auf die Einwende, die alle dezidiert beantwortet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden müssen.

Es ist zu rügen, dass die der Öffentlichkeit zu Einsicht angebotenen Planungsunterlagen in **Umfang** und **Qualität** nicht dazu geeignet sind, um sich ein **allumfassendes und objektives Bild** über das Großbauprojekt im Mühlal machen zu können. Dies gilt für das Bauprojekt selbst insbesondere aber für die damit verbundenen Belastungen für den Stadttell Handschuhshelm und seiner Bürger. Ganz wesentliche Aspekte, wie z.B. die zu erwartende Verkehrsbelastung werden überhaupt nicht thematisiert. Man ist geneigt der Stadt respektive den hierfür Verantwortlichen zu unterstellen, dass man die Bürger bewusst im Unklaren lässt, was auf da sie zukommen wird. Die Informationspolitik der Stadt, der Bürgervertreter und des Investors ist wenig transparent, unvollkommen und leider in vielerlei Hinsicht unaufrichtig.

Es ist überaus bedenklich und nicht nachvollziehbar, dass Bezirksbeiräte und Gemeinderäte auf Basis **faktisch unvollständiger und unpräziser Planungsunterlagen** Entscheidungen über die Köpfe der Bürger hinweg treffen.

#### **Dimensionierung und Visualisierung des Bauvorhabens.**

Die Ansichten und Schnittzeichnungen verdeutlichen nicht den wirklichen Umfang der Bebauung. Es fehlen Ansichten, die die Dimensionen, Höhen und Breiten aller Gebäude im Verbund und aus verschiedenen Perspektiven, z.B. von der Heiligenbergstraße aus, zeigen. So wird z.B. in der Frontalansicht (Blatt 4/10) die hintere Häuserreihe nur „schemenhaft“ und kaum erkennbar dargestellt. Dies wurde sicherlich bewusst so gemacht um nicht zu zeigen, wie sehr der derzeit ländliche Charakter des Geländes durch die hangseitig viel zu hohe Bebauung zerstört werden wird und optisch ein massiv Häuserkomplex das Tal verschandeln wird.

#### **Kritik / Forderung:**

Nur eine perspektivische Ansicht von der gegenüberliegenden Hangseite aus würde zeigen, dass das Gelände massiv überbaut wird. Der Öffentlichkeit wird absichtlich vorenthalten, wie sich die hoch „im Hang“ stehenden Häuser in das Landschaftsbild einfügen werden. Das „Stadthallenprojekt“ hat zeigt, wie bewusst mit visuellen Techniken gearbeitet wird, um Projekt „positiv“ aussehen zu lassen. Deshalb wird gefordert, die Darstellung und Visualisierung des Bauvorhabens so zu überarbeiten, dass alle für die Bürger alle wesentlichen Aspekte erkennbar sind.

### **Beteiligung der Behörden.**

Unter Punkt 7.3. werden die Behörden und Organisationen aufgeführt, die am 12.7.2010 über das Bauvorhaben informiert wurden. Zu kritisieren ist, dass z.B. die Polizei nicht aber die **Berufsfeuerwehr Heidelberg** auf dieser Liste zu finden ist. Dies ist irreführend und könnte ein Indiz dafür sein, dass im Planverfahren nicht sorgfältig gearbeitet wurde. Denkbar wäre aber auch, dass bewusst nicht alle für das Projekt relevanten Behörden involviert wurden, um so wichtige Stellungnahmen hinauszuzögern. In jedem Falle sollte bis zur abschließenden Entscheidung des Gemeinderates eine detaillierte Stellungnahme und Planungsvorlage vorliegen, wie der Vorhabenträger gedenkt, den Baustellen- und das Verkehrsmanagement zu organisieren. Weder die Bürger wollen hingehalten werden, noch können die Gemeinderäte guten Gewissens entscheiden, wenn diesbezüglich ein kolossales Informationsdefizit besteht.

### **Kritik / Forderung:**

Bei der Behördenbeteiligung wurden anscheinend nicht alle relevanten Stellen informiert. Unklar ist auch, auf welchem Informations- bzw. Planungsstand die Behörden informiert wurden. Das ausstehende Informationsdefizit in Bezug auf die Verkehrsplanung während der Bauphase muss der Öffentlichkeit präsentiert werden.

### **Klimaschutzgutachten**

Zunächst ist zu beanstanden, dass dem Gutachten nicht zu entnehmen ist, wer Auftraggeber ist. Zudem ist zu beanstanden, dass unter dem Gliederpunkt 4.1. „*Allgemeine klimatische Bedingungen in Weinheim*“ steht und dann auf Seite 6. die Allgemeine klimatischen Bedingungen von **Heidelberg** behandelt werden. Es könnte sich hierbei um einen banalen Textfehler handeln aber auch ein Indiz dafür sein, dass das Gutachten nicht mit der nötigen **Sorgfalt und Aufmerksamkeit** erarbeitet wurde.

Das Klimagutachten ist aus folgenden Gründen **vollumfassend abzulehnen**.

Bei der Beurteilung des ortsspezifischen Strömungs- und Ventilationsgeschehens wird auf Windmessungen aus den Jahren **1989-1992** zurückgegriffen. Es ist davon auszugehen, dass binnen **zehn Jahren** sich die klimatischen wie auch die Windverhältnisse

(Mühtalabwinde) verändert haben und zeitnahe Messungen zu abweichenden Ergebnissen führen werden. Es ist nicht überprüfbar, ob die damaligen Messungen akkurat durchgeführt wurden. Es ist nicht bekannt, wie viele Messungen durchgeführt und ob diese über alle Jahreszeiten hinweg durchgeführt wurden, was wichtig wäre um ein ganzheitliches Klimabild zu erstellen.

Das „Mikroklima“ wurde im Zeitverlauf durch viele Faktoren beeinflusst, die im Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sehr wohl können sich binnen zehn Jahren die Windverhältnisse, die Temperaturen und Kühleffekte in einem Gebiet verändern. Dies gilt es gutachterlich festzustellen, weil Einflussfaktoren, wie nachfolgend beispielhaft aufgeführt, sich verändert haben:

- Zwischenzeitlich durchgeführte Baumaßnahmen / Verbauung im Tal und im Ort
- Zunahme saisonale Temperaturschwankungen, Schwankungen in Bezug Niederschlagsverteilung, Sturmhäufigkeit und Sturmintensität. „Klimaerwärmung“ etc.
- Großflächige Sturmschäden im Wald, Rodungen in den umliegend Gartengrundstücken etc.
- Starke Zunahme des Verkehrs, beidseitig zugeparkte Straßen
- Verändertes Heizverhalten
- Hoher Baumbestand
- u.v.m.

Auf Seite 9. des Gutachtens wird die Feststellung getroffen, es würden sich im Mühtal nach Sonnenuntergang Talwinde einstellen. Dies ist nur teilweise richtig, denn diese Winde treten auch anderen Tageszeiten auf und zwar jahreszeitlich bedingt unterschiedlich heftig und unterschiedlich lange.

Es wird ausgeführt, dass die breiten Abstandflächen zwischen den Häuserreihen eine „Ventilationsachse“ darstellen (vergl. S. 15), die zu einer Zunahme der bodennahen „Belüftungsintensität“ führen kann.

Dies bedeutet, dass die westlich und direkt am Ende dieser „Ventilationsachse“ stehenden Häuser vermehrt starken Winden ausgesetzt sein werden. Dies könnte die Lebensqualität der Bewohner negativ beeinflussen, wenn die Anordnung der Bauten zu einem „Düseneffekt“ führen wird. Dies wird anscheinend billigend in Kauf genommen.

Das Gutachten berücksichtigt nicht die Auswirkungen einer möglichen **Inversionswetterlage**.

Dies ist höchst bedenklich weil zu erwarten ist, dass Immobilien in dieser Qualität und Ausstattung auch mit holzbetriebenen Kaminöfen ausgestattet werden. Aufgrund der Baudichte könnte dies in den Wintermonaten zu einer starken

- **Feinstaubbelastung** und
- **Rauchentwicklung** und
- **Geruchsbelästigung**

führen. Dies gilt natürlich auch dann, wenn Rauch durch die Talwinde Richtung Ortskern getragen wird.

#### **Kritik / Forderung:**

Erstellung eines aktuellen Gutachtens und Einsatz moderner Messtechnik und Messmethoden

#### **Verkehrssituation während und nach der Bauphase.**

Schon heute ist die Verkehrssituation in Handschuhheim angespannt. Für die Großbaustelle gibt es nur wenige Anfahrtsmöglichkeiten (direkt durch den Ortskern, über die Friedensstraße oder die Bergstraße). Alle Zufahrtswege sind eng und teilweise beidseitig beparkt. Teile der Mühlentalstraße sind als „Spielzone“ ausgewiesen. Dort ist nur **Schrittgeschwindigkeit** zulässig. Es gibt teilweise überhaupt keine Gehwege, die ältere Personen oder Kinder einen sicheren Weg bieten. Aufgrund der Enge der Straßen ist aus gutem Grund in der Bergstraße und in der Mühlentalstraße **Schwerlastverkehr nicht zugelassen**.

Ein fließender, gegenläufiger PKW-Verkehr ist schon heute kaum möglich.

Die Öffentlichkeit wird **nicht informiert**, welche verkehrstechnischen Auswirkungen das Bauprojekt haben wird, wenn hunderte LKW's und andere Baufahrzeuge die Baustelle anfahren werden. Weder ist bekannt wie lange die Bauarbeiten voraussichtlich andauern werden noch wird kommuniziert, ob ganze Straßenzüge gesperrt oder vielleicht über Monate hinweg mit Parkverboten zu rechnen ist.

Ohne Zweifel wird der Baustellenverkehr zu einer **drastischen Verkehrsbelastung** und Störungen führen. Es ist zu beanstanden, dass weder die Stadt noch die Projektplaner sich zu diesem Thema äußern und ihre verkehrsrelevanten Absichten und Planungen offen legen obwohl davon auszugehen ist, dass hierfür zumindest Grobplanungen bestehen müssten. Dies lässt den Schluss zu, dass sie zu erwartenden Behinderung derart drastisch sein werden, dass man diesbezügliche Informationen gegenüber den Bürgern absichtlich unter Verschluss hält.

Viele Anwohner wissen bis dato nicht, welchen verkehrsbedingten Belastungen sie ausgesetzt sein werden. Die restriktive Haltung der zuständigen Stellen in diesem wichtigen Punkt die Karten offen auf den Tisch zu legen lässt den Schluss zu, dass man die Bürger absichtlich vor **vollendete Tatsachen** stellen will.

Im Mühlthal leben viele ältere Personen und Schüler, die den Hangbus nutzen. Unklar ist, ob während den Bauarbeiten ein regelmäßiger Busverkehr gewährleistet werden kann?

Viele Straßen, wie z.B. die Bergstraße oder Teile der Mühlthalstraße sind technisch in einem miserablen Zustand. Aufgrund des zu erwartenden Schwerlastverkehrs wird es zwangsläufig zu weiteren Straßenschäden kommen. Es stellt sich die Frage, wer diese „Kollateralschäden“ beseitigt? Der Investor oder die Stadt und somit die Bürger?

#### **Kritik / Forderung:**

Aufgrund der vorliegenden engen Straßensituation und dem Fehlen jeglicher Ausweichmöglichkeiten, wie Straßenbuchten o.ä. ist es unzumutbar, ein bauliches Großprojekt in dieser Größenordnung der Bevölkerung zuzumuten.

Die Entscheidung über das Projekt sollte so lange verschoben werden, bis die Bürger umfassend über die zu erwartende Verkehrssituation und die damit verbundenen Behinderungen informiert worden sind.

In diesem Zusammenhang sollte darauf hingewiesen werden, dass im Bahnhofweg ein **weiteres Bauprojekt** ansteht und aufgrund von Sanierungsarbeiten in der Bergstraße eine halbseitige Straßensperrung geplant ist.

Es ist überaus bedenklich, wenn ein Großteil des Bezirksbeirates und des Gemeinderates sich für ein Projekt aussprechen, ohne die damit verbundenen Verkehrsprobleme im Detail zu kennen oder sich damit intensiv zu befassen.

Dem Bezirksbeirat ist vorzuwerfen, dass die Handschusheimer in diesem Punkt überhaupt nicht ausreichend informiert worden sind. Zumindest den Mitgliedern des Bezirksbeirates sollte bekannt sein, wie prekär die Verkehrs- und Parksituation schon jetzt ist.

Die Ausführungen unter Punkt 2.3. „*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen*“ sind derart allgemein gehalten, dass sich weder ein konkreter noch brauchbarer Informationsgehalt ableiten lässt.

#### **Infrastruktur:**

Es stellt sich die Frage, ob die in der Mühlstraße vorhandene Kanalkapazität und Kanalkonstruktion so ausgelegt ist, dass die zusätzlichen Mengen an Ab- und Regenwasser abgeführt werden kann?

In der Vergangenheit kam es schon mehrfach zu sturzbachähnlichen Wasserabgängen auf der Mühlstraße und im Waldweg bis hinunter zum Ortskern. Diese Wasserabgänge waren so stark, dass ganz Straßentelle unterspült und Asphaltdecken abgerissen wurden.

Dies könnte daran liegen, dass der jetzige Kanal- bzw. Rohrdurchmesser in Verbindung mit dem Straßengefälle nicht mehr ausreicht, um solch große Wassermassen aufzunehmen. Durch die Tiefgarage und die Neubauten werden große Flächen versiegelt. Neben dem Abwasser der Bewohner könnte es insbesondere bei heftigen Regenfällen zu einem sehr hohen Abwasseraufkommen kommen. Dies würde sich insbesondere schlecht für die untere Mühlstraße auswirken, da durch das Straßengefälle und dem Zusammenlauf von Kanälen (Mühlstraße und Waldweg) die Kanalkapazität nicht mehr ausreichen werden und das Abwasser seinen Weg über die Straßen suchen wird.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass durch das Bauvorhaben zusätzliche infrastrukturelle Baumaßnahmen erforderlich werden, die dann von den Bürgern getragen werden müssen.

### **Abriss des Nebenbaus:**

Das Nebengebäude des Eleonorenhauses soll abgerissen werden. Es stammt aus einer Bauzeit in der oftmals **asbesthaltige Baumaterialien** verwendet wurden.

### **Kritik / Forderung:**

Es ist gutachterlich festzustellen, ob das Gebäude asbestbelastet ist und ggf. eine fachgerechte Entsorgung erfolgen muss. Nur so kann verhindert werden, dass beim Einsatz brachialer Abrisstechnik es zu keiner gesundheitsgefährdenden Kontamination kommen wird.

### **Architektur, Pläne und Bauweise:**

Das Eleonorenhaus ist ein architektonisch schönes Gebäude. Hingegen handelt es sich bei den Neubauten um stilistisch wenig anspruchsvolle Funktionsbauten, die weder optisch insbesondere aber aufgrund der hohen Bauweise nicht zum Altbestand und in das Landschaftsbild passen. So werden z.B. drei völlig unterschiedliche Dachkonstruktionen vorgeschlagen, die konträrer nicht sein können.

Im Bezug auf die Entwurfspläne, wie z.B. einiger Frontal- und Seitenansicht ist zu bemängeln, dass mit unterschiedlichen Maßstäben gearbeitet wird (Blatt 7/10 und 4/10), was die Einschätzung der Dimensionen erschwert. Zu bemängeln ist zudem, dass auf den Ausweis absoluter Höhenmaße verzichtet wird.

### **Kritik / Forderung:**

Erarbeitung neuer Entwürfe, die konzeptionell zum Landschaftsbild passen und weniger hoch sind.

### **Genehmigungsverfahren / Ablehnung von Bauvorhaben**

Im Mühltal wurden bereit **wesentlich** kleiner Bauvorhaben von Privatpersonen mit nachfolgenden Begründungen abgelehnt.

- *...es würde eine im Verhältnis zur Grundstücksfläche massive Überbauung entstehen, die den Rahmen des Überbauungsgrades der umliegenden Grundstücke erheblich überschreiten würde...*

- ....das beantragte Vorhaben wäre geeignet, als negatives Vorbild zu wirken...
- ....eine Bebauung würde den Charakter dieses Gebiets als aufgelockert bebautes Wohngebiet mit Grünbereich erheblich stören oder sogar auf Dauer zerstören...
- ... ebenso würde das Landschaftsbild sehr stark beeinträchtigt..
- ... das Bauvorhaben würde sich nicht in die nähere Umgebung einfügen, ohne aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung bewältigungsbedürftige Spannungen zu erzeugen...

Sofern die Stadt Ihrer eigenen Argumentationslinie treu bleiben würde, dürfte das das in Rede stehende Bauprojekt so und in diesem Umfang nicht genehmigt werden.

#### **Kritik / Forderung:**

Darlegung der Entscheidungsgründe, warum für einen finanzkräftigen Investor andere Maßstäbe gelten, als für eine Privatperson.

#### **Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung**

Gem. Punkt 4.5. Artenschutzgutachten wird auf Seite 12. ausgeführt, dass zur Konkretisierung der vorliegenden „**Worst-Case-Betrachtung**“ im **Frühjahr/Sommer 2011** durch weitere Begehungen und Artenerfassungen die Bestandsdaten verifiziert werden sollen.

**Völlig unklar** ist, ob die oben beschriebenen Maßnahmen nunmehr erfolgt sind und die Ergebnisse der Öffentlichkeit und den Entscheidungsgremien zugänglich gemacht wurden?

Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind wesentlicher Bestandteil der Meinungsbildung und dienen als Entscheidungsgrundlage für Behörden und Organisationen aktiv zu werden.

Das vorliegende Gutachten (Fassung **November 2010**) kann denklogischerweise die noch ausstehenden Untersuchungsergebnisse nicht enthalten. Dies ist zu beanstanden, wenn hierdurch neue Erkenntnisse der Öffentlichkeit vorenthalten werden oder in Aussicht gestellte Untersuchungen nicht durchgeführt wurden. Das Gutachten ist somit abzulehnen.

Es ist zudem zu beanstanden, dass in dem Bebauungsplan auf das Artenschutzverträglichkeitsgutachten vom **September 2010** verwiesen wird, im Internet selbiges Gutachten aber mit Datum Fassung **November 2010** zu finden ist. Welches Gutachten ist jetzt maßgeblich?

Zudem ist zu beanstanden, dass das Gutachten auf eine „**Worst-Case-Betrachtung**“ hinweist ohne zu konkretisieren, worum es sich hierbei überhaupt handelt?

Es wird in der Zusammenfassung des Gutachtens ausgeführt, dass die **tatsächliche Artenzahl** innerhalb des Vorhabenbereiches und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wesentlich geringer ausfallen, als in der Worst-Case Betrachtung angenommen. Das Gutachten erklärt und begründet diese Aussage nicht!

Selbst einem naturkundlichen Laien ist doch klar, dass beim Bau von sieben Häusern und einer Tiefgarage schon durch die massiven Erdbewegungen und Aushebungen jegliche dort lebende Tierart getötet oder für immer verbannt werden. Zu Bedenken ist, dass viele weitere Tiere, wie z.B. Maulwürfe und Schlangen unter Artenschutz stehen und wahrscheinlich auf dem Gelände zu finden sind. Das Gutachten ist diesbezüglich wenig präzise.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt in unmittelbarer Nähe ein Habitat für Reptilien angelegt hat. Bei einem Spaziergang wurde am heutigen Tag eine größere Schlange gesichtet und fotografiert. Es ist anzunehmen, dass auch auf dem Gelände des In Eleonorenhauses Schlangen leben.

Auf S. 10 wird u.a. ausgeführt, dass es von Juli bis September 2010 Erfassungen gab. Diese Angaben sind in Bezug auf die Tageszeit, die Anzahl und die Dauer der Be-

gehungen relativ und unpräzise. Bei einer Begehung ist es natürlich immer denkbar, dass man Dinge nicht sieht, die man nicht sehen will.

#### **Kritik/Forderung**

Anfertigen eines neuen und unabhängigen Gutachtens zum Artenschutz,

#### ***Die Siebenmühlentaler***

## **61 - Sekr. Amtsleitung**

U.2 Af 5.06.  
15.6.11  
TOR

**Von:**  
**Gesendet:** Dienstag, 14. Juni 2011 16:25  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** Bebauungsplan Eleonorenareal: Einspruch

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, sehr geehrte Vertreter der Stadt, die in dieser Angelegenheit zuständig sind,

**hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Eleonorenareal.**

**Begründung:**

- es besteht kein Bedarf: Bahnstadt, freiwerdende amerikanische Flächen (Siedlungen)
- wieder wird ein wertvolles Stück Natur, zerstört (Heimat von zahlreichen artgeschützten Tierarten)
- verstärkte Nachverdichtung
- verstärktes Verkehrsaufkommen

Mein Eindruck ist, dass die zustimmenden Gemeinderatsmitglieder lediglich die Wirtschaft im Auge hatten, das heißt den Profit. Hauptprofiteure in dieser Sache sind der Investor Kalkmann und die Pflege Schönau. Es scheint sich hier um Filzwirtschaft zu handeln, nach dem Motto "hilfst Du mir, helfe ich Dir". Die Sache erinnert mich an das Verhalten der Bahn bei Stuttgart 21.

Mein Vertrauen in die zustimmenden Gemeinderäte von GAL und Grüne ist dahin. Von den konservativen Parteien war erfahrungsgemäß kein an anderes Abstimmungsverhalten zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Muster für eine Stellungnahme

Eigene Adresse:

61/00 Stadtplanungsamt				
				85A
15. Juni 2011				
61/10	61/20	61/30	61/40	61/12

An das  
Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Heidelberg, den.....

Amt für Baurecht und Denkmalschutz						
14. JUNI 2011						
AL	1	2	3	4	10/5	10/6
	Wohn.	0	20	10	10/10	10

X 61

Betreff: Bauvorhaben Mühlthalstraße 101

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

(hier kommt der persönliche Grund hin warum man das Bauvorhaben nicht gut findet)

Beispiel: Mit dem Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden, weil .....  
Durch jahrelange Bautätigkeit Lärm (verstärkt durch die Tunnelwirkung)

Schmutz  
Übertragelocher Verkehrsaufkommen  
Schützenswerte Tiere + Pflanzen verschwinden unwiderruflich

Mit freundlichen Grüßen

Meine Eltern wohnen in der Mühlthalstraße und sind davon betroffen.

↳ Spaziergehen wird unmöglich

**Dr. Kaiser • Kappes u. Kollegen****RECHTSANWÄLTE**

www.ra-kaiser-kappes.de

**FACHANWÄLTE**

RAAn, Dr. Kaiser • Kappes u. Kollegen • Postfach 1131 • D-74710 Buchen

Stadt Heidelberg  
Postfach 105 520

69045 Heidelberg

vorab per Fax: 06221/58-23900

67000 <sup>0586</sup> Stadtplanungsamt				
14. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12

Dr. Ulrich Kaiser  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mag. rer. publ.  
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Dirk Kappes  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Mag. rer. publ.

Grazyna Finiewicz  
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin  
(DVEV)

Almuth Galm

Uta Schwander  
Fachwältin für Arbeitsrecht

Stefanie Stoppa

Markus Haas

Unser Zeichen: 10/6270/86/UR/mk ☎ 0 62 81/56 44 0-0 Buchen, den 14.06.2011

Vorhabensbezogener **Bebauungsplan Handschuhsheim**  
Mühlthalstraße 101; Areal ehemaliges **Elisenorenhaus**  
hier: **Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung**  
des **Bebauungsplanentwurfs**

Ihr Zeichen: 62.23 mr

**BÜRO BUCHEN**  
Waldmühlstraße 21  
D-74722 Buchen  
Tel. 0 62 81 / 56 44 0-0  
Fax 0 62 81 / 56 44 0-20  
E-Mail: info.buchen@ra-kaiser-kappes.de

**BÜRO EBERBACH**  
Bahnhofstraße 28  
D-69412 Eberbach  
Tel. 0 62 71 / 92 50 00  
Fax 0 62 71 / 92 50 20  
E-Mail: info.eberbach@ra-kaiser-kappes.de

**BÜRO LIMBACH**  
Ringstraße 6  
D-74830 Limbach  
Tel. 0 62 87 / 92 90 66  
Fax 0 62 87 / 92 90 68  
E-Mail: info@ra-kaiser-kappes.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir geben für unsere Mandantschaft, die **Ehelerute**

im Rahmen der öffentlichen Auslegung die nachfolgende  
Stellungnahme ab. Insgesamt verweisen wir vollumfänglich auf den  
bisherigen Vortrag und machen diesen zum Gegenstand der Stellungnahme  
im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Zum Teil wiederholend, aber auch  
ergänzend ist folgendes zu sagen:

Sparkasse Neckartal-Odenwald  
Konto 3 11 55 99  
BLZ 674 500 48

Volksbank Franken eG  
Konto 10 984 505  
BLZ 674 614 24

In Kooperation mit

Rechtsanwalt  
Dr. Thorsten Leist  
Bad Friedrichshall

Rechtsanwalt  
Dr. W. Ostpocz  
Breslau

Steuerberater  
Haimstätter \* Schmitt \* Buding \* Ernst  
Elztal



## I. Verweis auf bisherigen Vortrag

1.

Zum bisherigen Vortrag übersenden wir nochmals die gesamte Korrespondenz bzw. Stellungnahmen unsererseits, ergänzt auch die Schriftsätze zum Verfahren nach § 13 a BauGB mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe. Die Schriftsätze sind in zeitlicher Reihenfolge geordnet und diesem Schriftsatz nochmals insgesamt in Kopie beigelegt. Wir verweisen auf das Anlagenkonvolut A 1. Im Rahmen der zeitlichen Reihenfolge wird allerdings keine Differenzierung zwischen Schreiben an die Stadt Heidelberg und Schreiben an das Regierungspräsidium Karlsruhe vorgenommen.

2.

Insbesondere wird auf die eigenen Planungen der Stadt Heidelberg verwiesen, die im Einzelnen in unserem seinerzeitigen Schriftsatz an die Stadt Heidelberg vom 13.08.2010 ausführlich dargestellt worden sind. Im bisherigen Verfahren ist keinerlei Auseinandersetzung mit diesem Vortrag erfolgt. Es geht hier vor allem um Verstöße gegen den Regionalplan, gegen den Flächennutzungsplan, den Stadtentwicklungsplan, gegen das Modell „Räumliche Ordnung“ (MRO), gegen den Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim, das Siedlungsstrukturkonzept und gegen den Umweltplan der Stadt Heidelberg. Es ist gerade nicht so, dass man in dem Beschluss eines zeitlich später gefassten Bebauungsplans eine „Abstandnahme“ von diesen vorgenannten Einzelplänen und zum Teil auch intern bindenden Vorstellungen der Stadt Heidelberg und übergeordneten Planungsträgern sehen könnte. Hierzu bedarf es einer umfassenden Information der über die Satzung beschließenden Gemeinderäte bzw. des Gesamtgremiums und der jeweiligen Einzeldarlegung, in welchem Plankonzept der Stadt Heidelberg entgegenstehende Interessen bzw. Schutzzwecke geregelt sind und wie diese in dem nun entgegenstehenden Bebauungsplan aufgelöst werden sollen. Ansonsten leidet die nach § 1 Abs. 7 BauGB zu treffende Abwägungsentscheidung an entsprechenden Fehlern, da das Tatsachenmaterial nicht ausreichend und umfassend aufgearbeitet und zum Gegenstand der Beschlussfassung gemacht worden ist. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat darzulegen, inwiefern er bisher die für ihn bindenden und selbst beschlossenen Plankonzepte im konkreten Einzelfall eines Bebauungsplans bzw. einer Bebauungsplanänderung – und dies noch im

beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB – relativiert, partiell aufgibt, bzw. keine Kollisionen mehr sieht. Würde man dies anders sehen wollen und eine solche Auseinandersetzung als nicht geboten betrachten, würde es sich bei diesen vorgenannten Zielvorgaben und Konzepten der Stadt Heidelberg um im Grunde „sinnlose Beschlussfassungen“ handeln. Mit diesen Konzepten hat die Stadt Heidelberg selbst Vorgaben getätigt und diese zur Leitlinie künftiger Handlungen und Planungen gemacht. Im Ergebnis muss jedem einzelnen Gemeinderat bei der Abwägungsentscheidung klar sein, welche Festsetzungen des jetzt vorhandenen Bebauungsplanentwurfs mit welchen vorgenannten Konzepten kollidieren und ggf. nicht in Einklang zu bringen sind. Insofern handelt es sich bei den bisher beschlossenen Konzepten um öffentliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, die nicht nur gegeneinander, sondern auch untereinander „gerecht abzuwägen sind“. Es wird wiederholt, dass in der bisherigen Korrespondenz hierzu keinerlei Ausführungen vorgenommen worden sind, so auch nicht in Ihrem Schreiben vom 24.05.2011, für das wir Ihnen danken.

## II. Verfahren nach § 13 a BauGB

### 1.

Auch hier bleibt es beim bisherigen Vortrag, auf den vollumfänglich verwiesen wird. Wir stellen fest, dass in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (§ 13 a BauGB) die jetzt streitgegenständlichen Verfahrensfragen wohl noch keine Rolle gespielt haben bzw. noch keine Entscheidung getroffen werden musste.

### a)

Möglicherweise wird in der vorhandenen Literatur die Sichtweise entsprechend den Wertungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe bezüglich der Lesart des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB geteilt. Dies ist angesichts des vorhandenen Wortlauts, der Grundlage der Auslegung ist und der auch Gegenstand einer gerichtlichen Überprüfung sein müsste, allerdings zweifelhaft. Die von der Stadt Heidelberg und dem Regierungspräsidium Karlsruhe bisher vertretene Auffassung geht dahin, die Ziffern 1 und 2 des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB als Voraussetzungen anzusehen, die den beiden alternativ

aufgestellten Tatbestandsmerkmalen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB jeweils zuzuordnen sind. Dies ist nicht zwingend. Wenn man nämlich § 13 a Abs. 1 Satz 2, 1. Alternative (bzw. erstes Tatbestandsmerkmal in Form der dort geregelten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) separat liest, so wird deutlich, dass es dem Gesetzgeber ggf. auch darum gegangen sein könnte, lediglich die Einhaltung der Vorgaben nach der Baunutzungsverordnung geregelt zu wissen. Dies wäre in vorliegendem Fall wegen der Überschreitung der Grundflächenzahl gerade nicht gegeben. Bezieht man nämlich die Ziffern 1 und 2 auf die Ebene dieser zulässigen Grundflächen nach der Baunutzungsverordnung wie auch auf das zweite Tatbestandsmerkmal, so machen die Vorschriften nach diesseitiger Auffassung insgesamt keinen Sinn mehr. Sie stellen eine wohl verfassungswidrige Verfahrenserleichterung mit der Möglichkeit der Umgehung gravierender und wichtiger Rechtsvorschriften (vgl. gerade die Vorschriften über Umweltbericht, Artenschutz u.a.) dar, da es im Grunde im Bereich der Innenentwicklung kaum Bebauungsplangebiete geben wird, die in diese Flächenvorgaben nicht hineinfallen dürften. Wären größere Flächen vorhanden, so dürfte es sich ohnehin um Flächen im Bereich des Außenbereichs handeln. Dies führt zu dem Ergebnis, dass im Grunde durchgängig Innenbereichsverfahren nach § 13 a BauGB an der Tagesordnung wären mit einer einhergehenden Umgehung von ansonsten gültigen Rechtsvorschriften.

b)

Mögliche Größenangaben aus dem UVPG ohne weiteres dem Baurecht zu unterlegen, ist nicht möglich.

c)

Vorstehender Vortrag hat mit der Frage nichts zu tun, dass es als legitimes gesetzgeberisches Ziel angesehen werden kann bzw. sogar muss, dass eine Nachverdichtung im Innenbereich auf Grundlage des Bodenschutzgedankens eine entsprechende Priorität besitzt. Dies gleichwohl auf nahezu alle relevanten Bereiche des Innenbereichs aufgrund vorgegebener Flächenangaben und Größenordnungen auszuweiten, ist sinngemäß als „das Kind mit dem Bade ausgeschüttet“ zu bezeichnen.

Dies gilt auch angesichts der Tatsache, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Berichtigungsverfahren möglich ist.

d)

Ein sachliches Kriterium zur Differenzierung im Vergleich zu sonstigen Flächen im Außenbereich, die z.B. neu überplant werden, mit Fällen im Bereich der Innenentwicklung, ist angesichts der Privilegierung dieser Entwicklungsflächen im Umgang mit Vorschriften, die bei der Abwägung sodann eine erhebliche Rolle spielen können, nicht gegeben.

2.

Im Übrigen ist das beschleunigte Verfahren wegen § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ebenfalls unzulässig. Auch wenn in der Literatur häufig die Auffassung vertreten wird, dass es sich beim Vorliegen dieser Voraussetzungen um sogenannte FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete handeln müsse, so widerspricht dies dem Wortlaut des § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Wenn dies nämlich vom Gesetzgeber so hätte geregelt werden sollen, so hätte er die Formulierung wählen können, dass das beschleunigte Verfahren in den vorgenannten beiden Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebieten) unzulässig sei. Im Gegenteil hierzu hat er geregelt und zwar unter Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist *„wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung ... genannten Schutzgütern bestehen“* (Hervorhebung und Kursivschrift durch den Unterzeichner). Im BauGB findet sich eine Regelung, nach der es nicht um beeinträchtigte Gebiete geht, sondern um individuell zu betrachtende „Schutzgüter“, die auch außerhalb dieser Gebiete relevant sein können. Verwiesen wird hierzu auch auf die sogar noch vom Vorhabensträger in Auftrag gegebene Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung. Hierbei wird nicht nur gerügt, dass nicht die Stadt Heidelberg als satzungsbeschließende Stelle das Gutachten in Auftrag gegeben hat, sondern der Vorhabensträger selbst. Es handelt sich um ein klassisches Parteigutachten. Dies hat mit der Frage nichts zu tun, dass im Falle der Beauftragung durch die Stadt Heidelberg die Kosten vom jeweiligen Vorhabensträger im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung zu tragen sein könnten. Aber selbst bei Zugrundelegung der genannten Untersuchungen haben die Gutachter erhebliche Eingriffe und Gefahren dargestellt, so unter Ziffer 4.2 „Europäische Vogelarten“ auf Seite 10, so auch

unter Ziffer 5.1 „Tötung von Tieren der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten“ im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNaturSchG (Seite 23 der Untersuchung) sowie unter 5.2 „Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNaturSchG (Seite 24 der Untersuchung).

Mit diesen Feststellungen innerhalb der vorgenannten Punkte sind klare Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNaturSchG gegeben. Dort handelt es sich um ausgewiesene Verbotstatbestände, gegen die eine Satzung nicht verstoßen darf, da dies zur Unwirksamkeit der entsprechenden Satzung führt.

Im Übrigen sind diese Feststellungen im Ergebnis nicht verifiziert, da die Gutachter auf Seite 28 der Untersuchung selbst darstellen und zwar unter Ziffer 7 ihrer Untersuchung „weitere Erfassungen, Monitoring und Risikomanagement“, dass *durch eine Untersuchung des Brutvogelbestandes auf dem Grundstück der Mühlthalstraße 101 im Jahr 2011 (fünf Begehungen zwischen April bis Juni) die tatsächlichen Brutvogelvorkommen erfasst werden*. Die Tatsache, dass diese Begehungen ganz offensichtlich noch nicht abgeschlossen sind und bereits jetzt eine Offenlage erfolgt, zeigt, dass die Bewertungsergebnisse, die in der Zusammenfassung (interessanterweise unter Ziffer 0 „Zusammenfassung“, Seite 1 und 2) niedergeschrieben sind, keine Bedeutung haben. Denn dort ist das Ergebnis angenommen worden, dass mit der Umsetzung der CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können (vgl. Seite 2 der Untersuchung). Wenn man dann auf Seite 28 der Untersuchung unter Ziffer 7 oben im dritten Satz der eigenen Feststellungen niederschreibt, dass *„sich dadurch die tatsächlich anfallenden CEF-Maßnahmen quantifizieren und umsetzen lassen“*, so zeigt dies, dass im Ergebnis ein dem Vorhabensträger und Auftraggeber angenehmes Ergebnis bescheinigt wurde, von dem die Gutachter nicht einmal wissen, ob dies so mit den bisherigen Ergebnissen und Feststellungen übereinstimmen wird. Denn gerade hierzu sollten entsprechende Ergebnisse und Untersuchungen bis Juni 2011 vorgenommen werden. Somit stehen klare Verbotstatbestände, insbesondere jene des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNaturSchG einem Satzungsbeschluss entgegen.

### III. Kaltluftschneise

1.

Hinsichtlich der Wirkung und der Schutzwürdigkeit der vorhandenen Kaltluftschneise wird zunächst vollumfänglich auf die diesseitigen und bisherigen Ausführungen, insbesondere jene aus dem Schriftsatz vom 13.08.2010, verwiesen. Hier erfolgte insbesondere eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik auf Seite 7 unter b), Seite 8 c), Seite 9 und 10 e), aber auch auf Seite 11 unter Ziffer 5. Darüber hinaus befinden sich Ausführungen auf Seite 14 unter c). Die im Rahmen der Stellungnahme der Stadt Heidelberg vom 24.05.2011 dargestellte Situation ist unzutreffend. Wäre das Gutachten zutreffend, würde sich damit die Unrichtigkeit der bisherigen Festlegungen durch die Stadt Heidelberg zeigen. Diese wären allesamt ohne inhaltliche Begründung festgelegt worden, was die Einwender bezweifeln. Es bleibt dabei:

Nach diesseitiger Auffassung wurde im Jahre 2006 eigens der Flächennutzungsplan geändert und die beiden letzten Gebäude bzw. die Baureihe hin zu den Eheleuten Backfisch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wegen der Kaltluftschneise aus dem bebaubaren Bereich herausgenommen.

Wir beantragen

**ergänzende Akteneinsicht in die seinerzeitige Flächennutzungsplanänderungsakte zum Flächennutzungsplanverfahren im Jahre 2006 und Übersendung entsprechender Kopien in unsere Kanzleiräume nach Buchen.**

2.

Jedenfalls kann ein solcher Wertungsanspruch nicht im Wege des Berichtigungsverfahrens im Sinne des § 13 a Abs. 2 Ziffer 2, 3. HS BauGB angepasst werden. Diese Vorschrift enthält nämlich eine verfahrensrechtliche Komponente, was nicht bedeutet, dass die materiellrechtliche Situation nicht im Wege der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Dies heißt nichts anderes, als dass der Frage

nachzugehen ist, ob eine solche Kaltluftschneise vorhanden ist oder nicht und ob im Falle des Bejahens, diese einer entsprechenden Bebauung oder Teilbebauung im Wege steht. Jedenfalls wird es nach diesseitiger Auffassung so sein, und zwar nach Auswertung der hier vorhandenen Planunterlagen, dass die letzte Baureihe (gesehen vom Eleonorenhaus in Richtung Grundstück unserer Mandantschaft, ) nicht gebaut werden darf oder zumindest eine erhebliche Reduzierung der Geschosse erfolgen muss. Es wird hierzu nicht die Reduzierung um einen Meter bezüglich der Fürsthöhe reichen, die in den kommunalen Gremien zwischenzeitlich als Modifizierung der bisherigen Planung beschlossen wurde. Hier müsste nach diesseitiger Auffassung jedenfalls, wenn eine Bebauung in dem dortigen Bereich überhaupt zulässig wäre, mindestens ein ganzes Geschoss reduziert werden.

### 3.

Vorstehende Ausführungen, insbesondere jene unter Ziffer 2 zeigen, dass es bei dem Vorliegen einer Kaltluftschneise um einen Abwägungsbelang geht, der nicht „wegberichtigt“ werden kann, sondern mit dem man sich im Rahmen der Abwägung auseinandersetzen muss. Eine Stellungnahme dazu, dass man sich in den früheren Planungen und Konzepten und nach diesseitiger Auffassung auch im Flächennutzungsplanverfahren mit der Kaltluftschneise so auseinandergesetzt hat, dass eine Freihaltung beschlossen wurde und nun diese - in Kehrtwendung um 180 Grad - einfach wegfallen kann, ist nicht nachvollziehbar und auch nicht im Verfahren dargestellt worden. Eine entsprechende Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägungsentscheidung hat hier in materiellrechtlicher Form zu erfolgen.

### 4.

Im Übrigen reichen die bisherigen Feststellungen hierzu überhaupt nicht aus. Die Feststellungen in dem von der Stadt Heidelberg genannten Klimagutachten sind allenfalls als vage zu bezeichnen. Höhenangaben sind überhaupt nicht gemacht worden. Es ist nicht ersichtlich, dass irgendwelche Messungen oder sonstige Auswertungen zum Gegenstand der Betrachtung gemacht worden sind. Ohne entsprechende Höhenangaben zeigt sich nur, dass die Wertungen abstrakt und ohne Substanzauswertung erfolgt sind, mit dem Ergebnis, dass eine Bebauung in der vorhandenen Form

zulässig sein soll. In welcher Höhe und Breite Kaltluftströme ins Mühlthal ziehen, ist bezüglich des dortigen Grundstücksbereichs nicht abschließend nachvollziehbar.

Wir weisen nochmals auf obiges Akteneinsichtsgesucht zum Flächennutzungsplanverfahren hin.

#### IV. Sonstige private Belange der Eheleute

##### **I. Trockenmauer**

Im Hinblick auf die vorhandene Trockenmauer wurden bereits Ausführungen getätigt. Wir verweisen diesbezüglich auf das beiliegende Gutachten (Leitzordner) Nummer 120511, Ausfertigung 2 von Herrn Dipl.-Ing. Hubert Link, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Hochbau, Schäden an Gebäuden (von der Industrie- und Handelskammer Oberrhein), Mühlenstraße 9, 76669 Bad Schönborn. Herr Sachverständiger Link hat nachvollziehbar dargelegt, dass im Falle der Umsetzung einer Bebauung in der geplanten Form aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse mit Sprengungsarbeiten zu rechnen ist. Im Übrigen sind im Bereich früherer Bebauungen ebenfalls Sprengarbeiten vorgenommen worden, so dass diese Wertung auch von daher nicht zu beanstanden ist. Es werden hierzu erhebliche Gefährdungen für die vorhandene, einzigartige Trockenmauer auftreten. Die Trockenmauer erfüllt selbst eine entsprechende ökologische und für die Natur bedeutsame Funktion, die bislang im Bebauungsplanverfahren von der Stadt Heidelberg trotz der entsprechenden Hinweise nicht untersucht worden ist. Sollten hier entsprechende Gefährdungen realisiert werden, würde es um Schadensersatzbeträge, die im 6-stelligen Bereich (nach Auffassung des Unterzeichners) anzusiedeln sein werden, gehen. Ein solcher privater Belang ist entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägungsentscheidung des Gemeinderats einzubeziehen. Entsprechende Grundlagenverhältnisse bezüglich der Geologie und der notwendigen Arbeiten der Sprengungen, insbesondere auch für die geplante Tiefgarage sind den Verwaltungsakten nicht zu entnehmen. Es handelt sich insofern bei Umsetzung der jetzigen Beschlussituation um einen Zustand, der zu einem Abwägungsausfall führen würde.

## 2. Gebäude der Eheleute

Auch hier wird vollumfänglich auf das Gutachten des Herrn Sachverständigen Dipl.-Ing. Link verwiesen, der hierzu bereits vorab eine Beweissicherung durchgeführt hat. Im Falle der Bebauung des Eleonorenhaus Areals mit den unter Ziffer 1 genannten und zu erwartenden Sprengarbeiten würden hier erhebliche Gefährdungen bestehen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 1 wird verwiesen.

## 3.

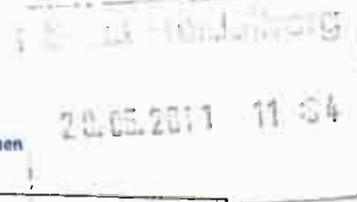
Rein vorsorglich wird wegen der Präkursionswirkung und der Notwendigkeit der umfassenden Stellungnahme auf die vorhandenen Gesundheitsprobleme von Frau [redacted] verwiesen. Frau [redacted] leidet an Hyperkussis und schwerem Tinnitus, so dass durch Baulärm weitere gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kaiser  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



RAe, Dr. Kaiser • Kappes u. Kollegen • Postfach 1151 • D-74710 Buchen



Stadt Heidelberg  
Postfach 105 520

69045 Heidelberg

61.00 Stadtplanungsamt 0732				
23. Mai 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12

Unser Zeichen: 10/6270/86/UK/mk ☎ 0 62 81/56 44 0-0 Buchen, den 18.05.2011

./ Stadt Heidelberg

Ihr Zeichen: 61.23 la

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Handschuhshcim

Unser Mandant:

69121 Heidelberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 2, vom 16.05.2011 ist uns zugegangen. Nach dem Schreiben liegt dieser Schriftsatz Ihnen ebenfalls vor. Wir übersenden in Kopie eine Stellungnahme hierauf und bitten um Kenntnisnahme. Wir weisen darauf hin, dass eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch erfolgt, aber bereits der Inhalt des Schreibens des Regierungspräsidiums Karlsruhe hinsichtlich der arten- und naturschutzrechtlichen Situation, aber auch unser Schreiben hierzu, insbesondere auch zur Kaltluftzone bereits Gegenstand des Vortrags im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kaiser  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Ulrich Kaiser** 1  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mag. rer. publ.  
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

**Dirk Kappes** 2  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Mag. rer. publ.

**Grazyna Finiewicz** 3  
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin  
(DVEV)

**Almuth Galm** 2

**Ute Schwander** 1  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

**Stefanie Stoppa** 1

**Markus Haas** 2

**BÜRO BUCHEN** 1  
Walldürmer Straße 21  
D-74722 Buchen  
Tel. 0 62 81 / 56 44 0-0  
Fax 0 62 81 / 56 44 0-20  
E-Mail: info.buchen@ra-kaiser-kappes.de

**BÜRO EBERBACH** 2  
Bahnhofstraße 26  
D-69412 Eberbach  
Tel. 0 62 71 / 92 50 00  
Fax 0 62 71 / 92 50 20  
E-Mail: info.eberbach@ra-kaiser-kappes.de

**BÜRO LIMBACH** 3  
Ringstraße 6  
D-74838 Limbach  
Tel. 0 62 87 / 92 90 66  
Fax 0 62 87 / 92 90 68  
E-Mail: info@ra-kaiser-kappes.de

Sparkasse Neckartal-Odenwald  
Konto 3 11 55 99  
BLZ 674 500 48

Volksbank Franken eG  
Konto 10 984 505  
BLZ 674 614 24

In Kooperation mit

Rechtsanwalt  
Dr. Thorsten Leist  
Bad Friedrichshall

Rechtsanwalt  
Dr. W. Osipacz  
Breslau

Steuerberater  
Helmstättner \* Schmitt \* Buding \* Ernst  
Elztal





RAe. Dr. Kaiser • Kappes u. Kollegen • Postfach 1151 • D-74710 Buchen

Regierungspräsidium Karlsruhe  
- Abteilung 2 -  
Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,  
Denkmal- und Gesundheitswesen  
Markgrafenstraße 46

76133 Karlsruhe

Fotokopie

Unser Zeichen: 10/6270/86/UK/mk ☎ 0 62 81/56 44 0-0 Buchen, den 18.05.2011

./ Stadt Heidelberg  
Bebauungsplanverfahren „Mühltalstraße 101“  
Heidelberg-Handschuhsheim  
Ihr Zeichen: 21-2511.3-9/146

Sehr geehrte Frau Friede,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.05.2011, das hier am 17.05.2011 eingegangen ist. Wir danken Ihnen ausdrücklich für die umfassende Beschäftigung mit der Sach- und Rechtslage und der internen Beteiligung der Abteilung Artenschutz/Naturschutz. Hinsichtlich der Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 13 a BauGB in vorliegendem Fall haben wir zwischenzeitlich auch die zugrunde liegende Bundestagsdrucksache geprüft. Danach dürfte es so sein, dass die überwiegende Literatur Ihre Auffassung bestätigt und die in Ziffer 1 und 2 genannten Quadratmeterzahlen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die in diesem Satz alternativ genannten Voraussetzungen anwenden. Somit wäre ein Bezug z.B. von Ziffer 1 (weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) sowohl für eine zulässige

Dr. Ulrich Kaiser 1  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mag. rer. publ.  
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Dirk Kappes 2  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Mag. rer. publ.

Grazyna Finiewicz 3  
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin  
(DVEV)

Almuth Galm 2

Ute Schwander 1  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Stefanie Stoppa 1

Markus Haas 2

BÜRO BUCHEN 1  
Walldürner Straße 21  
D-74722 Buchen  
Tel. 0 62 81 / 56 44 0-0  
Fax 0 62 81 / 56 44 0-20  
E-Mail: info.buchen@ra-kaiser-kappes.de

BÜRO EBERBACH 2  
Bahnhofstraße 26  
D-69412 Eberbach  
Tel. 0 62 71 / 92 50 00  
Fax 0 62 71 / 92 50 20  
E-Mail: info.eberbach@ra-kaiser-kappes.de

BÜRO LIMBACH 3  
Ringstraße 6  
D-74838 Limbach  
Tel. 0 62 87 / 92 90 66  
Fax 0 62 87 / 92 90 68  
E-Mail: info@ra-kaiser-kappes.de

Sparkasse Neckartal-Odenwald  
Konto 3 11 55 99  
BLZ 674 500 48

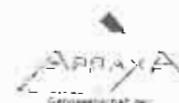
Volksbank Franken eG  
Konto 10 984 505  
BLZ 674 614 24

In Kooperation mit

Rechtsanwalt  
Dr. Thorsten Leist

Rechtsanwalt  
Dr. W. Osipacz

Steuerberater  
Helmstätter \* Schmitt \* Buding \* Ernst



Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche einschlägig. Es ist wohl so gewesen, dass dies dem gesetzgeberischen Willen entspricht, wobei die Auslegung vom Wortlaut her nach wie vor auf Grundlage dessen bestehen bleibt, was wir Ihnen mitgeteilt haben. Hintergrund ist nämlich jener, dass ansonsten der Gesetzgeber eine Differenzierung (wie in § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB geschehen) nicht hätte vornehmen müssen. Es hätte z.B. folgende Formulierung gereicht:

*„Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm zulässige Grundflächen festgesetzt werden von insgesamt*

*1. ....oder*

*2. ....“*

Es könnte dann dahingestellt bleiben, ob sich eine Festsetzung der Grundfläche nach der BauNVO ergibt oder in Form einer Größengrundflächensetzung als solcher.

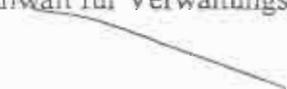
Wir danken auch für die Feststellungen zum Artenschutz und gehen davon aus, dass dies von der Stadt Heidelberg sachgerecht bearbeitet wird. Nach diesseitiger Auffassung muss dies Eingang in die Abwägung finden, da man eine Bedrohung gefährdeter Arten und bei Feststellung dieser Arten vor Ort nicht auf Grundlage verfahrenstechnischer Vereinfachungen solcher Fragen umgehen darf.

Zur Frage der Kaltluftschneise bzw. Kaltluftzone (vgl. unser Schreiben an die Stadt Heidelberg vom 29.03.2011 auf Seite 3 und 4 unter 3. und 4.), die im Flächennutzungsplan in den Vorjahren eigens in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden ist, haben Sie (noch) keine Stellungnahme abgegeben. Wir bleiben diesbezüglich bei unserer Auffassung. Eine solche Darstellung und Wertung im Flächennutzungsplan kann nicht im Wege der Berichtigung „weggewischt“ bzw. „wegberichtigt“ werden. Es handelt sich nämlich um eine materielle Aussage. Das Vorliegen einer Kaltluftzone kann nicht durch die Negierung in einem beschleunigten Verfahren vor Ort zu Nichte gemacht werden. Entweder es ist eine Kaltluftzone vorhanden, die freizuhalten ist, oder es ist eine solche nicht vorhanden bzw. ihre Schutzfunktion wäre zweifelhaft. Dann müsste sich die Stadt Heidelberg

allerdings die Frage gefallen lassen, weswegen eine Aufnahme im Flächennutzungsplan erfolgt ist, auf Grundlage derer eigens eine entsprechende Baureihe, die im damaligen Bebauungsplan enthalten war, entfallen ist. Ggf. bitten wir hier noch um ergänzende Stellungnahme Ihrerseits. Eine Mehrfertigung dieses Schreibens erhält die Stadt Heidelberg.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kaiser  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



An das  
Technische Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

61100 Stadtplanungsamt 0994  
04. Juli 2011

61.10	61.20	61.30	61.40	61.50

Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
04. JULI 2011

AI				TR5	TR6

gll  
P  
761

17.06.2011

Bauvorhaben Mühlthalstr. 101

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

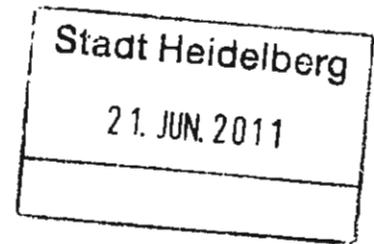
mit dem Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden, weil dies eine massive  
Nahverdichtung ist. Der Verkehr im Mühlthal wird stark zunehmen und Staus sind somit  
vorprogrammiert.

Das Klima wird negativ beeinflusst, weil die Talwinde durch die große Anzahl an  
Gebäuden behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

61.10	61.20	61.30	61.40	61/12

Stadtplanungsamt  
 22 Juni 2011  
 939



An das  
 Technische Bürgeramt  
 Kornmarkt 1  
 69117 Heidelberg

Heidelberg, den 20.06.2011



Betreff: Bauvorhaben Mühltalstraße 101

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

Mit dem Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden, weil voraussichtlich die für Handschuhsheim wichtigen klimaausgleichenden Winde nicht mehr ungehindert zirkulieren können. Zudem erwarte ich, bei der Größe des Projektes, mit einem massiven Baustellenverkehr auf der jetzt schon erschwert befahrbaren Mühltalstraße. Ferner wird sich die angespannte Verkehrs- und Parksituation in Handschuhsheim weiter negativ entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

**61 - Sekr. Amtsleitung**

U.2 AP 17.05.

**Von:** technisches Buergeramt  
**Gesendet:** Dienstag, 17. Mai 2011 10:43  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** WG: Einspruch zum Bebauungsplan Mühlthalstr. 101

18.5.11  
TR

Ja 23.05.11

---

**Von:**  
**Gesendet:** Freitag, 13. Mai 2011 17:52  
**An:** technisches Buergeramt  
**Betreff:** Einspruch zum Bebauungsplan Mühlthalstr. 101

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich möchte Einspruch zum Bebauungsplan Mühlthalstr. 101, ehem. Eleonorenhaus einlegen.  
1. ist die Mühlthalstr. so eng (kein Gehweg!, keine ausgewiesenen Parkplätze), dass der Verkehr bereits an seine Grenzen kommt und unmöglich nochmal 30 bis 40 Autos zusätzlich verträgt (da bringt auch die Tiefgarage keine Erleichterung).  
2. ist dieses Gebiet tatsächlich eine grüne Oase mit angrenzendem Landschaftsschutzraum, die, wenn überhaupt, nur ein bis zwei neue Häuser verträgt.  
3. war die Nutzung der Fläche auf soziale Gebäude ausgelegt! Mein Vorschlag: Altenheim mit großem Parkgelände (wird für Handschuhsheim ja auch gesucht! mit Shuttleservice in die Stadt) oder Kingergarten (wird ebenfalls benötigt) mit großer Freifläche zum Spielen, eventuell auch beides. Für das Bauen von Privathäusern kann man nun wirklich die neuen Flächen: Bahnstadt und amerikanische Wohngebiete nutzen.  
4. Im Bebauungsplan wurde das Baufenster um einen Teil des Landschaftsschutzgebietes vergrößert, was unzulässig ist.

Ich bitte Sie, diese Argumente zu bedenken!

Mit freundlichen Grüßen,  
.....

13.5.2011

## 61 - Sekr. Amtsleitung

H.2 AP 23.05.

**Von:**  
**Gesendet:** Samstag, 21. Mai 2011 23:12  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim - Mühlthalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus

24.5.11  
[Signature]

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bebauung des Geländes um das Eleonorenhaus halte ich schlichtweg für überflüssig. Die gegenwärtige Planung wird eine Verdichtung der Siedlungsfläche bedeuten mit einer Konzeption, die ausschließlich zugunsten der oberen Einkommensklasse gerichtet ist.

Die Verkehrssituation ist in der Mühlthalstraße von der Dossenheimer Landstraße bis zur Gabelung zum Waldweg jetzt schon sehr schwierig, der Durchgangsverkehr fährt durch eine Spielstraße. Durch die Vergrößerung des Eleonorenhauses und die sieben zusätzlichen Häuser werden Anwohner einziehen, die bei solchen Immobilien in der Regel ein bis zwei Autos haben. Da jetzt schon die Parksituation in Höhe des Eleonorenhauses schwierig ist - ich kenne die Situation, da ich genau gegenüber wohne und größere Fahrzeuge oft kaum an parkenden Fahrzeugen vorbeikommen oder kaum dem Gegenverkehr ausweichen können, insbesondere wenn Fußgänger auf dieser Gehweglosen Straße unterwegs sind - erfordert das scheinbar die geplante große Tiefgarage, um die zusätzlichen Fahrzeuge unterbringen zu können.

Wird das Bauvorhaben nicht durchgeführt entsteht keinerlei Schaden. Wirklich nicht. Entgangene Gewinne aus Immobiliengeschäften kann man keineswegs als Verlust bezeichnen, schon gar nicht für die Gemeinde.

Also brauchen wir diese Bebauung nicht. Niemand braucht diese Bebauung.

Die Südstadt wird bald größtenteils unbewohnt, Oberbürgermeister Würzner hatte die Bewohner (die Amerikaner) erfolglos zum Bleiben bewegen wollen. Es gibt also bald mehr als genug Wohnraum für junge Familien. Zu bezahlbaren Preisen. Ein Luxussegment im Mühlthal auf Kosten der jetzt weiter unten in der Mühlthalstraße wohnenden Bürger und der unmittelbar angrenzende Anwohner ist nicht notwendig.

Ich halte es für sinnvoller, wenn das Eleonorenhaus unverzüglich bezugsfertig gemacht wird, auch mit einigen neuen Garagen nebendran. Dies wäre ein verkraftbarer Zuzug, und das Eleonorenhaus würde sinnvoll genutzt werden - die Mieteinnahmen gingen natürlich zugunsten der evangelischen Stadtmission, der das Gebäude gehört.

Mit freundlichen Grüßen

69121 Heidelberg

**61 - Sekr. Amtsleitung**

*h.2 AP 30.05.*

**Von:**

im Auftrag von *31.5.11*  
*DR*

**Gesendet:**

Sonntag, 29. Mai 2011 23:16

**An:**

61 - Sekr. Amtsleitung

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim -Mühlalstraße 101,  
Areal ehemaliges Eleonorenhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen obigen Bebauungsplan erhebe ich Einspruch, da die vorgesehene Bebauung wesentliche umweltschädliche **klimatische** Auswirkungen (Erwärmung) **haben** würde. Ich fordere Sie daher auf, keinen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen.

**Begründung:**

Die Wände und insbesondere die Dächer der geplanten Gebäude heizen sich bei Sonneneinstrahlung stark auf und tragen so zu einer weiteren Erwärmung des Handschuhsheimer Klimas bei. Unbebaute Flächen dagegen heizen sich weit weniger auf, da die eingestrahelte Energie zum Teil durch Verdunstung und zum Teil durch Wärmeleitung in das Erdreich **abgeführt** wird. Außerdem erhöht sich durch die Bebauung die Größe der der Sonneneinstrahlung ausgesetzten Fläche beträchtlich.

Leider wurden diese Belastungen in dem von der Fa. Ökoplana nicht berücksichtigt, sonst wäre diese nicht zu der Beurteilung gelangt, dass sich „gegenüber dem vorgelegten Planungskonzept aus klimaökologischer Sicht keine Vorbehalte ergeben“.

Mit freundlichen Grüßen

69120 Heidelberg

## 61 - Sekr. Amtsleitung

---

**Von:**  
**Gesendet:** Sonntag, 5. Juni 2011 15:49  
**An:** 61 - Sekr. Amtsleitung  
**Betreff:** Einspruch - Bebauungsplan-Handschuhshaus Mühltalstrasse 101/ Areal am und um Eleonorehaus

G.G.11  
K

→ G1.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Meinen Einspruch gegen diese Bebauung richte ich an Sie. Die Erhaltung der Natur am Eleonorehaus mit den alten, gesunden Bäumen, die Hanggärten und der allgemeine Hangbereich um dieses Areal ist notwendig für unser Ökosystem. Das beinhaltet Klima, Kaltluftabfluß, Ausgleichströmungen und natürlich die Tierwelt die sich dort angesiedelt hat. Eidechsen, Ringelnatter, Gartenrotschwanz, Heckenbraunelle etc.

Bitte halten sie sich an die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, dieses Gebiet ist ausdrücklich als schützenswerte und erhaltenswerte Grünzone ausgewiesen.

Und an dieser Tatsache ändert sich im Laufe der Jahre nichts, es ändern sich nur die Menschen die Dinge zu entscheiden haben und dies manchmal zum Nachteil der Natur.

Der Strassenverkehr ist im Mühltal schon jetzt ein Problem und nicht nur dort..... mit dem Bauvorhaben würde wertvolle Natur zerstört werden und durch die Tiefgarage und neue Anwohner mehr Autos und Lärm+ Abgase....bringen.

Zu unser aller Nachteil.

Mit freundlichen Grüßen



Geographikum - Mikroskop 101

Rotanne - Picea Abies

über 10 m hoch

dichtbare dicke Wurzel

Umfang in 1,30 m Höhe = 2,44 m

Umfang unten = 3,50 m



Leonorehaus

Militärstr. 101, 65121 (H)

Rotanne - Picea Abies

über 40 m hoch

Kerngesund!

Umfang in 1,30 m Höhe = 2,44 m

Umfang unten = 3,50 m



Eleonorenhaus, Müllertalstr. 101

Rotanne - Picea Abies

Umfang in 1,30 m Höhe = 2,44 m

Umfang unten = 3,50 m

über 40 m hoch

absolut gesamt

13.4.2011

Sehr feuchte Frau Böttiger,  
des sind die Bredel zu dem  
ehrent Brief meine Solens  
sehrlich frohen; besonders Baum,  
das unbedingte erhalten werden Auf!  
Nur freudlichen frohen und  
finten Wünschen für eine schöne  
Ostertzeit, Ihre

den 19. April 2011

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
z.Hd. Frau Battige

69045 Heidelberg

**Vorhabensbezogener B-Plan Handschuhsheim - Mühlthalstr. 101 (ehem. Eleonorenhaus)**

Sehr geehrte Frau Battige,

ich schreibe Ihnen auch namens

Nach aktualisierter Planung ist die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke des Planungsfurstücks **geplant**.

In diesem Bereich befindet sich ein ortsbildprägender Einzelbaum, eine mächtige Rottanne (*Picea abies*), mit über 40m Höhe der höchste Baum in der Ortslage Handschuhsheim. Der Baum wurde mit der Errichtung des Eleonorenhauses **gepflanzt**, ist also über 100 Jahre alt. In 1,30m Höhe beträgt der Stammumfang 2,44m. Der Baum wurde von **bestimmt** und begutachtet. Er ist kerngesund und unbedingt erhaltenswürdig. Rottannen dieses Alters und dieser Größe sind eine absolute Seltenheit.

Beiliegend finden Sie **eine Lageskizze**. Aus **der** Luftaufnahme ist die **Höhe des Baums** an der Länge des Schlagschattens ersichtlich.

Wir beantragen daher dringend die Erhaltung dieses Einzelbaums und die Verlegung der Garageneinfahrt um 20m nach Norden in den **Seitenbereich** des Grundstücks.

Mit besten Grüßen

B-Plan Handschuhsheim - Mühlthalstr. 101

**Antrag auf Erhaltung eines  
ortsbildprägenden *Einzelbaums***



Schlagschatten

Standort Rottanne

Alter >100 Jahre

Höhe >40 Meter

Stammumfang 2,44m in 1,30m Höhe

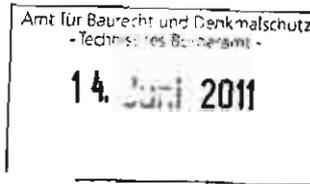
Von: Freitag, 10. Juni 2011 14:46  
Gesendet: 61 - Sekr. Amtsleitung; Battigge, Andrea; Rebel, Thomas  
An: Klaus Nachtrieb; Henning.Kalkmann@kalkmann-wohnwerte.de; f.stichs@ssv-architekten.de; j.hernandez@ssv-architekten.de; info@pbstadtlandschaft.de  
Cc: info@pbstadtlandschaft.de  
Betreff: Vorhabenbezogener **Bebauungsplan** "Heidelberg - Handschuhsheim Mühltalstraße 101" - Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Anlagen: br-hd-stadtplanung-03-637.pdf; 2006-60\_BA\_LP\_Verschiebung\_110608.pdf

16.6.11  
TR

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie eine Anregung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heidelberg - Handschuhsheim Mühltalstraße 101" vorab per Mail.

Freundliche Grüße



Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

10.06.2011/gr

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Heidelberg – Handschuhshiem „Mühltalstraße 101“  
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

61.06 Stadtplanungsamt 814				
14. Juni 2011				
61.10	61.20	61.30	61.40	61/12
	DE			

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des oben genannten Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB möchten wir als Vorhabensträger folgende Anregungen zur Verbesserung der Planung im Hinblick auf die Einfügung der Gebäude in das Gelände vortragen:

1. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe wird bei den drei östlichen Baufenstern (Doppelhaushälften 5/6, 7/8 und 9/10) in der hinteren Baureihe um jeweils 1,00 m reduziert.
2. Die beiden östlichen Doppelhäuser in der hinteren Baureihe sollen geringfügig verschoben und die Baufenster entsprechend angepasst werden.

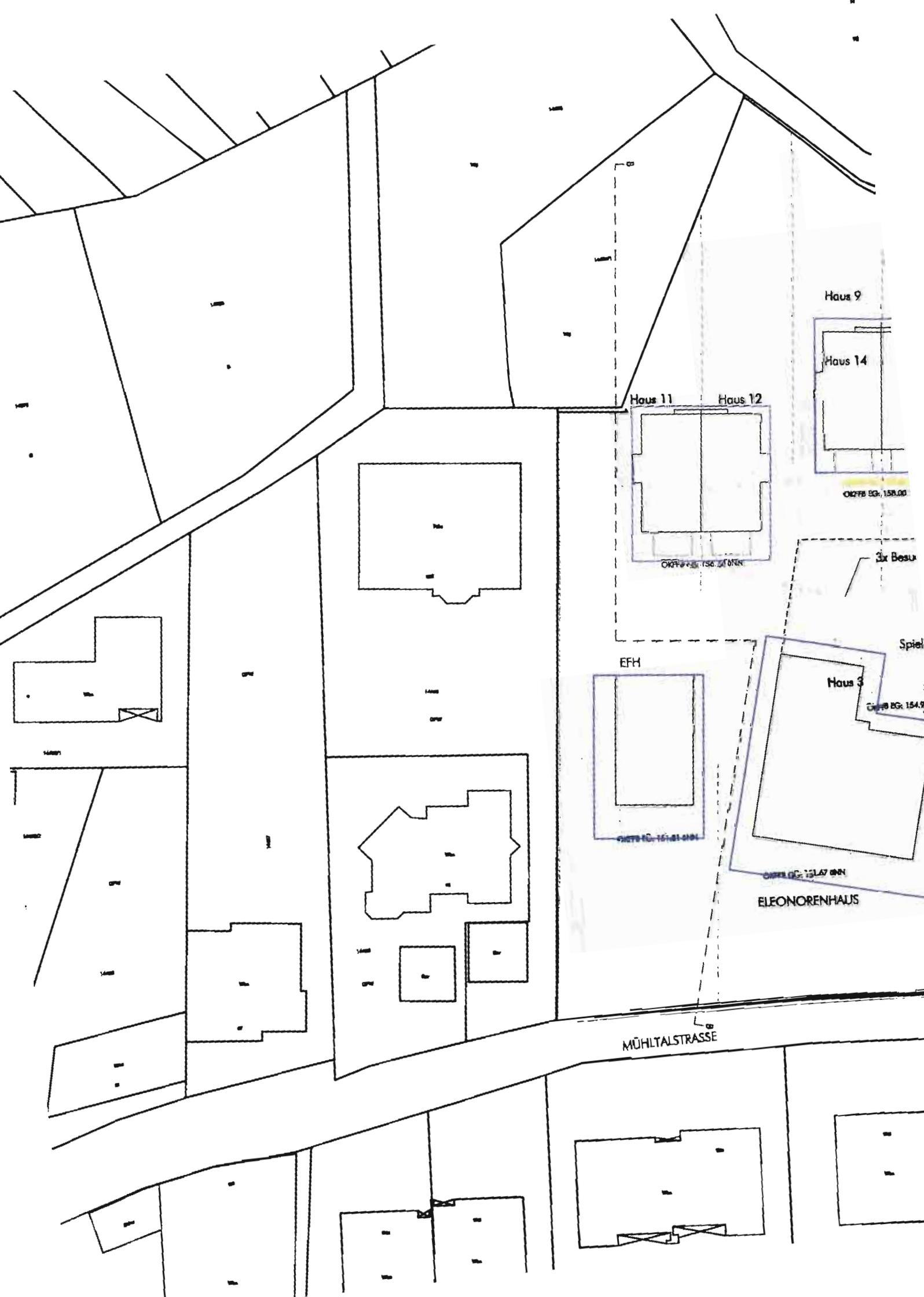
Die Reduzierung der Höhenlage ermöglicht eine behutsamere Einfügung der drei am höchsten gelegenen Doppelhäuser in die gegebene Hangsituation. Außerdem wird den in diesem Zusammenhang vorgebrachten Einwänden von Anwohnern noch stärker Rechnung getragen.

Durch die Herabsetzung des nordöstlichsten Doppelhauses ergibt sich an dessen Nordost-Ecke eine größere Höhendifferenz zu dem in unmittelbarer Nähe vorbeiführenden Feldweg. Um diese Engstelle zu entzerren, soll das Doppelhaus stärker von der Grundstücksgrenze abgerückt werden. Das nach Westen anschließende Doppelhaus wird ebenfalls geringfügig verschoben, um die Abstände in der hinteren Gebäudereihe zu vermitteln.

Zur Erläuterung ist eine Planskizze beigelegt, aus der die vorgeschlagenen Änderungen zu entnehmen sind.

Freundliche Grüße





Haus 9

Haus 14

00778 EG, 158,00

Haus 11

Haus 12

00778 EG, 156,00

3x Besu

Spiel

EFH

Haus 3

00778 EG, 154,00

00778 EG, 151,00

ELEONORENHAUS

MÜHLTALSTRASSE

Frust: 21.06.11

U244 9.06.11

**0 - Buero des Oberbuergemeisters**

Von:  
Gesendet: Dienstag, 7. Juni 2011 21:31  
An: 0 - Buero des Oberbuergemeisters  
Betreff: Areal Eleonorenhaus

Stadt Heidelberg  
- Dez. I -  
08 JUNI 2011  
OB.HI. / 13/61

Guten Abend Herr Würzner!

Die Diskussion wird immer lauter um und ob der Bebauung des Areals des Eleonorenhaus.  
Die Mühlalstraße ist ein Stück Kultur in unserer Stadt. Der Übergang von Stadt zur Natur ist dort fließend und wie natürlich gewachsen gegeben.  
Jeden Abend spürt man, wie die Talwinde kühle Waldluft in die Handschuhheimer Gassen schieben. Mit jeder verbauten Naturfläche wird es damit weniger werden.  
Ganz abgesehen davon, dass die Tendenz der Neubauten in der Mühlalstraße dahin geht, sich überhaupt nicht an dieses gewachsene Viertel anzupassen. Noch kommen Touristen zu Fuss die Straße rauf um sich die schön erhaltenen Mühlen oder die alten Hinterhöfe der Bauernhäuser anzugucken. Und ungläubig bleiben sie auf diesen Touren vor Neubauten stehen, wie dem strahlend weissen, mit Holzgittern umschlossenen und wie ein Gefängnis anmutenden Kasten auf halber Höhe.  
Ich bin dafür, dass Heidelberg zukunftsorientiert plant und auch baut. Nur ihr Gesicht und das Flair, welches unsere Stadt berühmt gemacht hat sollte nicht dabei verloren gehen. Und Reihenhäuser, wie sie in der Trübnerstr. oder im Weiher stehen haben im Mühlal, dass es zum Glück geschafft hat seine Identität zu wahren, nichts verloren.  
Setzen Sie sich für den Willen der Bürger und nicht den irgendwelcher Spekulanten ein. Das ist Ihr Job!

Mit freundlichen Grüßen,

61.10 Stadtplanungsamt 0883				
14. Juni 2011				
61.10	61.11	61.12	61.40	61/12

Es geht nicht um Spurensuche