

Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg
Herrn Dr. Eckart Würzner
Rathaus
Marktplatz 10
69117 Heidelberg

9. Oktober 2012

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für das Anwesen Philosophenweg besitze ich eine Baugenehmigung zum Bau eines Mehrfamilienhauses im unteren Teil des Anwesens. Aus heutiger Sicht würde ich es nun vorziehen, das genehmigte Gebäude im unteren Bereich nicht zu bauen und stattdessen die bestehende Villa auf dem oberen Teil des Anwesens etwas zu vergrößern. Aus städtebaulicher und ökologischer Sicht ist meines Wissens diese Idee sinnvoll und daher der Verzicht auf ein weiteres Mehrfamilienhaus am Philosophenweg zu begrüßen.

Am 17.09. fand zu diesem Thema ein Termin beim Baurechtsamt, statt, unter Beteiligung des Architekten und des Stadtplanungsamtes.

In diesem Zusammenhang konnte keine verbindliche Zusicherung gegeben werden, dass im oberen Teil des Grundstücks ein entsprechendes Baufenster zur Vergrößerung der bestehenden Villa im aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen sei, um damit einen Verzicht auf das Baurecht im unteren Teil des Grundstücks zu begründen. Dies bedeutet, dass ich aus wirtschaftlichen Gründen jetzt vor Ablauf der Baugenehmigung (17.12.2012) anfangen müsste, das Mehrfamilienhaus zu bauen oder trotzdem auf den Neubau verzichten – im guten Glauben, dass die Stadt Heidelberg meinen Verzicht auf den Neubau dadurch honorieren wird, dass sie später eine Vergrößerung der Villa durch ein geeignetes Baufenster ermöglicht.

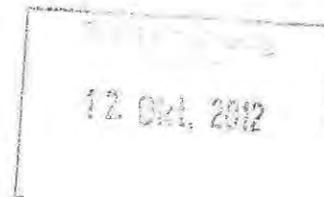
Da, wie gesagt, die letztere Lösung für diesen Bereich im Philosophenweg wohl die beste darstellt, darf ich Sie bitten, sich frühzeitig dafür einzusetzen, dass dieses angesprochene Baufenster im Bebauungsplan eingezeichnet wird und in der Vorlage für den Gemeinderat die Begründung entsprechend formuliert wird. Sollte ich eine Zusage von Ihnen erhalten, so bin ich bereit, auf den genehmigten Neubau zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

61.00		1361 Stadtplanungsamt	
17. Okt. 2012			
61.10	61.20	61.30	61.40
	DK		

Anlage
Vorschlag für ein Baufenster oben

Kopie
Erster Bürgermeister Bernd Stadel



Schlatter Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft
Kurfürsten-Anlage 59 69115 Heidelberg

- vorab per Telefax: **5 82 39 00** -

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Herrn Rudolf
Alte Feuerwache - Emil-Maier-Straße 16
69115 Heidelberg

0920			
Stadtplanungsamt			
05. Aug. 2013			
61.10	61.20	61.30	61.40

Es schreibt Ihnen

RA Behrendt

Tel. +49.6221.9812 17

Fax +49.6221.9812 75

s.muenzer@kanzlei-schlatter.de

Unser Zeichen (bitte stets angeben)

13/01205 BE/sa

Datum

02.08.2013

Bebauungsplanverfahren "Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße"

hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rudolf,

von uns wird – wie der Stadt Heidelberg bekannt – die Familie

als Eigentümer des Grundstücks Philosophenweg
in Heidelberg vertreten. Auf Wunsch reichen wir
eine Vollmacht gerne nach.

Namens und in Vollmacht unsere Mandanten äußern wir uns zum
vorliegenden Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans wie folgt:

1. Ausgangslage

Um eine zutreffende, abwägungsgerechte Planung für dieses Grund-
stück im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens zu erreichen,
halten wir es für erforderlich, die bisher erfolgten Versuche unserer
Mandanten, das Grundstück weiter zu bebauen, zu schildern, da die

Heidelberg

Wolf Herzberger
Rechtsanwalt

Dr. Christian Albrecht
Fachanwalt für Steuerrecht, Steuerberater

Dr. Jörg Klingmann
Fachanwalt für Bank- u. Kapitalmarktrecht

Dr. Hanns-Uwe Richter
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Jürgen Behrendt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Britta Schubel
Rechtsanwältin

Dr. Heiko Hofstätter
Fachanwalt für Bank- u. Kapitalmarktrecht
Fachanwalt für Strafrecht

Corinna Stiehl
Fachanwältin für Erbrecht
Fachanwältin für Familienrecht - Mediatorin

Jochen Hummel
Steuerberater, Dipl.-Volkswirt
Fachberater für intern. Steuerrecht

Dr. Daniel Schneidenbach
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt für IT-Recht

Dr. Björn Lange
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Martin Andreas Duncker
Fachanwalt für Bank- u. Kapitalmarktrecht

Dr. Nicole Heitsch
Rechtsanwältin

Stefanie Mann
Fachanwältin für Bank- u. Kapitalmarktrecht

Anna-Karina Braun
Rechtsanwältin

Dr. Henning Albrecht
Rechtsanwalt

Mannheim

Prof. Dr. Jens Kollmar
Fachanwalt für Steuerrecht

Jan Erik Jonescheit
Fachanwalt für Steuerrecht

Prof. Dr. Peter Baumeister
Rechtsanwalt

Jochen Rienth
Rechtsanwalt

Prof. Dr. Dirk Löhr
Steuerberater

Bankverbindungen

Deutsche Bank Heidelberg
BLZ 672 700 03
Konto-Nr. 0 46 06 67
IBAN DE17672700030046066700
BIC DEUTDE33HAN

Sparkasse Heidelberg
BLZ 672 500 20
Konto-Nr. 9 07 05 40
IBAN DE02672500200009070540
BIC SOLADE33HAN

VR Bank Rhein-Neckar
BLZ 670 900 00
Konto-Nr. 8 72 32 90 5
IBAN DE2567090000087232905
BIC GENODE33HAN
www.kanzlei-schlatter.de

Heidelberg

Kurfürsten-Anlage 59

69115 Heidelberg

Telefon +49.6221.9812 – 0

Mannheim

Seckenheimer Landstr. 4

68163 Mannheim

Telefon +49.621.4608474 – 0

Partnerschaftsgesellschaft

Mannheim PR 700082

berechtigten Belange unserer Mandanten als Eigentümer des Grundstücks in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Hinblick auf die nachfolgend geschilderte Vorgeschichte kommt dieser gesetzlichen Forderung besonderes Gewicht zu:

a)

Unsere Mandanten hatten vor ca. 2 ½ Jahren eine Bauvoranfrage gestellt. Diese hat die Stadt Heidelberg aus planungsrechtlichen Gründen versagt. Sie hielt den östlich vom Bestandsgebäude liegenden Grundstücksteil für Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Diese planungsrechtliche Beurteilung der Stadt Heidelberg war unzutreffend. Hierauf hatte ämterintern bereits das Baurechtsamt der Stadt Heidelberg hingewiesen. Das Regierungspräsidium hatte diese unzutreffende planungsrechtliche Beurteilung, wie sie sich im Versagungsbescheid fand, ebenfalls festgestellt und beabsichtigt, im Widerspruchsverfahren den begehrten Bauvorbescheid zu erteilen. Dem kann die Stadt Heidelberg durch einen Aufstellungsbeschluss für den jetzt streitgegenständliche Bebauungsplan zuvor. Die Stadt Heidelberg hat entsprechend ihren ursprünglichen Versagungsbescheid im laufenden Widerspruchsverfahren aufgehoben und einen Zurückstellungsbescheid erlassen und damit zunächst die Bebauung des Grundstücks vereitelt.

Das Grundstück unserer Mandanten ist sehr groß und für diese Größe mit einem unverhältnismäßig kleinen Gebäude, das nicht allzu viel Wohnfläche aufweist, bebaut. Grundstücke dieser Größe und in dieser Lage sind typischerweise mit deutlich größeren Gebäuden, mit einem Vielfachen an Wohnfläche, bebaut. Es ist der Stadt Heidelberg bekannt, dass es unseren Mandanten nicht darum geht, das Grundstück etwa an einen Bauträger o.ä. zu veräußern. Es geht unseren Mandanten lediglich um die zukunftsichernde Überplanung des Grundstücks, die ihren – zurückhaltenden – Erweiterungsinteressen Rechnung trägt und so das gesamte Anwesen zukunftsfähig macht.

Um diesem Anliegen Rechnung zu tragen, hat bekanntlich Herr Architekt Burger, der sich diesbezüglich auch bereits direkt an Herrn Ersten Bürgermeister Stadel gewandt hat, die Planung überarbeitet. Auf dieser Basis wurde eine erneute Bauvoranfrage gestellt, die unter Verweis auf das laufende Bebauungsplanverfahren ebenfalls zurückgestellt wurde.

Diese Planung war mit dem Baurechtsamt, aber auch mit Vertretern der Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe, abgestimmt und fand allgemein Zustimmung. Gegenstand dieser moderaten weiteren Bebauung war der vollständige Verzicht auf die Bebauung eines weiteren Baufensters im Osten, dafür die Errichtung eines weiteren kleinen zusätzlichen Gebäudes im Westen des Bestandsgebäudes einschließlich eines Verbindungsgangs zum Hauptgebäude sowie moderate Erweiterungen insbesondere im Gartengeschoß auf der Südseite sowie ein erkerähnlicher Ausbau an der Ostseite des Bestandsgebäudes. Auch bei Realisierung dieser Erweiterung handelt es sich immer noch um eine ungewöhnlich zurückhaltende Bebauung dieses großen Grundstücks. Dies gilt umso mehr, zieht man den Vergleich zur Bebauung von Nachbargrundstücken heran, auch solcher, die erst in den letzten Jahren erfolgt ist, ohne dass diese – aus unbekanntem Gründen – als Bestand im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellt wurde.

2.

Um die Planung so zu gestalten, wie dies unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen unserer Mandanten als Eigentümer mindestens erforderlich ist, bedarf es daher zweierlei.

a)

Es steht außer Frage, dass von den beiden vorgestellten Varianten Grundlage für die weitere Planung nur die "Variante 2" sein kann, die ein weiteres kleines Baufenster im Westen des Bestandsgebäudes ausweist.

Bisher sind auf dem gesamten Grundstück weniger als 300 m² Wohnfläche realisiert. Ein Grundstück dieser Größe und in dieser Lage ist damit bei weitem nicht ausreichend baulich genutzt. Es werden sich in späteren Zeiten kaum Kaufinteressenten finden, die angesichts der Größe des Grundstücks mit einer solchen vergleichsweise geringen Wohnfläche zufrieden sind. Es ist daher die Erweiterung durch ein kleines, zurückhaltendes Gebäude im Westen notwendig. Insofern ist ohne Weiteres erkennbar, dass die Ausgangsvariante (Variante 1) der Vorplanung in nicht hinnehmbarer Weise die Interessen unserer Mandanten als Eigentümer des Grundstückes negiert.

b)

Allerdings bedarf auch die "Variante 2" hinsichtlich des Grundstücks unserer Mandanten einer Überarbeitung. Wie der Stadt Heidelberg und dort insbesondere dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz bekannt ist, hat man sich dort – vorbehaltlich der Bebauungsplanung – auf einen Entwurf des Herrn Architekten Burger (dessen "Variante 4") bereits verständigt, der zum einen eine Verbindung des zusätzlichen im Westen entstehenden Gebäudes mit dem Bestandsgebäude vorsieht und der eine moderate Erweiterung des Bestandsgebäudes ebenfalls beinhaltet. Dabei soll vor allem im Süden das Gartengeschoss erweitert werden und außerdem ein erkerartiger Anbau in halbrunder Form im Osten das Gebäude erweitern und abschließen. Die Erweiterung des Gartengeschosses tritt nicht in Erscheinung, weder von den weiter hangaufwärts gelegenen Bereichen, noch wird diese von unten oder der Altstadtseite wahrnehmbar sein. Sie wird es aber ermöglichen, dass künftig – bislang gibt es eine solche Möglichkeit nicht – vom Wohnzimmer aus ein Zugang auf eine dann neu zu schaffende Terrasse, die gleichzeitig die Decke des erweiterten Gartengeschosses darstellt, erfolgen kann. Bislang gibt es keinen Zutritt von den Wohnräumen zu einem solchen Freisitz am Gebäude.

Die vorgesehenen Baugrenzen liegen gleichsam eng wie ein Gürtel um das Bestandsgebäude herum und verkennen in nicht hinnehmbarer Weise die naheliegenden und hiermit nochmals mitgeteilten Erweiterungsinteressen unserer Mandanten. Es ist mit Händen zu greifen, dass die bisherige Planung – auch in der Variante 2 –, soweit sie keine Erweiterung des Bestandsgebäudes in der oben beschriebenen Form zulässt, die zu berücksichtigenden Belange unserer Mandanten in abwägungsfehlerhafter Weise zugunsten einer zu eng verstandenen Bestandserhaltung negiert.

Eine solche Planung können unsere Mandanten nicht hinnehmen, dies gilt insbesondere im Hinblick auf die oben beschriebene Vorgeschichte. Unsere Mandanten werden nicht akzeptieren, dass ihnen zunächst rechtswidrig ein Bauvorbescheid versagt wird und sodann in der Bebauungsplanung ihre moderaten Erweiterungsinteressen keine Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Behrendt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Freitag, 2. August 2013 15:39
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Planungsbrief Nr. 36 Bebauungsplan Heidelberg Neuenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen von Frau Eigentümerin des Anwesen Albert Überleb Strasse in
69120 Heidelberg möchte ich Bedenken bezüglich der Ausweisung des an die Albert Überleb Strasse 24
angrenzende Grundstück Neuenheimer Landstrasse anmelden.

Im Gegensatz zu allen angrenzenden Grundstücken ist dieses Grundstück auf dem vorgelegten
Bebauungsplanung nicht in den Bestandsschutz aufgenommen.

Da es sich bei dem Gebäude Haus Nr. um die Doppelhaushälfte des angrenzenden Grundstück
Neuenheimer Landstrasse Nr. handelt, regen wir an, sich an dieser vorhandenen Bebauung bezüglich Traut
und Firsthöhe zu orientieren und damit sicher zu stellen, dass die vorgegebene Baulinie mit Bauvolumen bei
einer eventuellen Neubebauung nicht überschritten wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
 Stadtplanungsamt
 Herrn Michael Rudolf
 Kornmarkt 1
 69117 Heidelberg

69118 Heidelberg

0930
 Stadtplanungsamt

05. Aug. 2013

61.10	61.20	61.30	61.40

Heidelberg 02.08.2013

Planungsbrief 36 Bebauungsplan Heidelberg Neuenheim „ Nördliches Neckarufer zwischen Karl Theodor Brücke und Bergstrasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen von Frau Eigentümerin des Anwesen Albert Überle Strasse
 in 69120 Heidelberg möchte ich Bedenken bezüglich der
 Ausweisung des an die Albert Überle Strasse angrenzende Grundstück
 Neuenheimer Landstrasse Nr. anmelden.

Im Gegensatz zu allen angrenzenden Grundstücken ist dieses Grundstück auf dem
 vorliegenden Bebauungsplan nicht in den Bestandschutz aufgenommen.

Da es sich bei dem Gebäudes Haus Nr. um die Doppelhaushälfte des
 angrenzenden Grundstückes Neuenheimer Landstrasse Nr. handelt, regen wir an,
 sich an dieser Bebauung bezüglich Trauf- und Firsthöhe zu orientieren und damit
 sicher zu stellen, dass die vorgegebene Baulinie mit Bauvolumen bei einer
 eventuellen Neubebauung nicht überschritten wird.

Mit freundlichen Grüßen

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Freitag, 2. August 2013 15:39
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Planungsbrief Nr. 36 Bebauungsplan Heidelberg Neuenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen vor Eigentümerin des Anwesen in
möchte ich Bedenken bezüglich der Ausweisung des an die Albert Überleb Strasse 24
angrenzende Grundstück Neuenheimer Landstrasse 46 anmelden.
Im Gegensatz zu allen angrenzenden Grundstücken ist dieses Grundstück auf dem vorgelegten
Bebauungsplanung nicht in den Bestandsschutz aufgenommen.
Da es sich bei dem Gebäude Haus Nr. 46 um die Doppelhaushälfte des angrenzenden Grundstück
Neuenheimer Landstrasse Nr. 44 handelt, regen wir an, sich an dieser vorhandenen Bebauung bezüglich Traut
und Firsthöhe zu orientieren und damit sicher zu stellen, dass die vorgegebene Baulinie mit Bauvolumen bei
einer eventuellen Neubebauung nicht überschritten wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
02.08.2013 08:51

weiterleiten

Jakob & Kollegen
Rechtsanwälte

30	61.40

2013

Jakob & Kollegen | Rechtsanwälte | Bergheimer Straße 49 | 69115 Heidelberg

Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl
Erdgeschoss
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Archiv für Baurecht und Denkmalschutz
-2. AUG. 2013

AL	1	2	3	4	TR/5	TB/E
Verw.	D	ZE	E	Verw.	So	

Simon G. Jakob
Rechtsanwalt
auch Fachanwalt für Steuerrecht

Dr. Michael Humphrey
Rechtsanwalt

Harald Schöning
Rechtsanwalt

Peter von Traitteur †
Rechtsanwalt

Bergheimer Straße 49
69115 Heidelberg
simon.jakob@web.de

Tel.: 06221. 14 07-14
Fax: 06221. 14 07-40
www.jakob-ra.de

In Kooperation mit: *

jakob & partner

Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft
Partnerschaftsgesellschaft

Bergheimer Straße 49
69115 Heidelberg
steuerbuero@jakob-stb.de

Tel.: 06221. 14 07-0
Fax: 06221. 14 07-40
www.jakob-stb.de

*ohne gemeinsame Haftung

Vorab per E-Mail: stadtplanung@heidelberg.de

Heidelberg, 01.08.2013
Mein Zeichen: 00311-13

./ Stadt Heidelberg

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Neuenheim - Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße

Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend das Grundstück Neuenheimer Landstr. , 69120 Heidelberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

laut anliegender Vollmacht zeige ich Ihnen an, dass uns Herr , Neuenheimer Landstr. , 69120 Heidelberg beauftragt hat, in der im Betreff genannten Angelegenheit seine Interessen zu vertreten.

Unserer Mandant ist Miteigentümer des Anwesens Neuenheimer Landstr. in Heidelberg und beabsichtigt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach seines Hauses zu installieren. Konkret besteht derzeit die Absicht einen Solaranlage auf einem Teil des Daches des Gebäudes auszuführen, welches als Flachdach ausgebildet ist.

Der geplante Bebauungsplan, sowie die von Ihnen ausgelegte Begründung des Bebauungsplans weist unter Punkt 6.10.1.1 ein generelles Verbot für Solaranlagen auf Dächern aus. Solaranlagen in Farbe und Gestaltung von Dachziegeln seien nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine Genehmigung durch den Denkmalschutz vorliegt. Eine solche Genehmigung soll nur dann zu erteilen sein, wenn die Anlagen in Farbe und Gestaltung von Dachziegeln sind.

Banken:

Volksbank Rhein-Neckar, Kto. 16 037 800 (BLZ 670 200 00)
Volksbank Neckartal, Kto. 22 481 401 (BLZ 672 917 00)
Sparkasse Heidelberg, Kto. 909 77 40 (BLZ 672 500 20)
BW-Bank, Kto. 742 132 41 00 (BLZ 600 501 01)

Jakob & Kollegen

Rechtsanwälte

- 2 -

Diese Einschränkung ist allerdings aus diesseitiger Sicht zu weitgehend und hält sich nicht an die gesetzlichen Vorgaben des § 19 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes BW. Dort ist geregelt, dass: „Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen.“

Ein generelles Verbot mit einem derart engen Ausnahmetatbestand, wie im geplanten Bebauungsplan enthalten schränkt die Zulässigkeit von Solaranlagen nochmals deutlich ein. Es sind aus diesseitiger Sicht auch Fälle denkbar, in denen die geplante Solaranlage nur eine unerhebliche Veränderung des Bildes der Gesamtanlage darstellt, selbst wenn diese nicht Dachziegeln nachenpfunden ist.

Im Fall unseres Mandanten handelt es sich konkret gesehen um ein Flachdach auf dem etwa 40 cm hohe Solarkollektoren angedacht sind. Das Dach hat die Farbe grau, so dass eine recht unauffällige Gestaltung möglich wäre.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass Kommunen, die Anforderungen der Sonnenenergienutzung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten und diese gegen eventuell konkurrierende Belange abzuwägen haben. Jeder Bebauungsplan soll günstige Voraussetzungen zur passiven, thermischen und photovoltaischen Sonnenenergienutzung schaffen, siehe § 1 Abs.5 BauGB. In Zeiten immer knapper werdender Ressourcen und der bereits eingeleiteten Energiewende wird es erforderlich sein in Zukunft ausreichend erneuerbare Energien zu produzieren. Dies ist ein gewichtiger Grund des Allgemeinwohls. Auch vor diesem Hintergrund erscheint ein generelles Verbot von Solaranlagen als bedenklich und als Verstoß gegen § 19 Abs. 2 DSchG BW.

Es wird hiermit höflichst um hinreichende Berücksichtigung des Anliegens unseres Mandanten bei der erforderlichen sachgerechten Abwägung der verschiedenen Belange gebeten.

Klargestellt sei, dass unserer Mandant eine Solaranlagen auch als architektonisches Gestaltungselement versteht und hilfsweise auch bereits wäre, kleinteiligere, farblich angepasste Solaranlage soweit dies möglich ist unauffällig zu integrieren. Es wird hilfsweise um eine weitergehende Öffnungsklausel für Solaranlagen gebeten.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass nach dem aktuellen Wortlaut der Planunterlagen, unser Mandant eine Genehmigung nach dem Denkmalschutz für die Installation einer Solaranlage bräuchte, obwohl das Haus nach den uns vorliegenden Informationen gerade nicht unter Denkmalschutz steht. Auch dies führt zu Bedenken.

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Simon G. Jakob
Rechtsanwalt

VOLLMACHT

Der Unterzeichner/die Unterzeichnerin erteilt hiermit

Jakob & Kollegen, Bergheimer Str. 49, 69115 Heidelberg

VOLLMACHT in der Sache:

./. Stadt HD

Gegenstand des Mandats: Rechtsmittel gegen Bebauungsplan

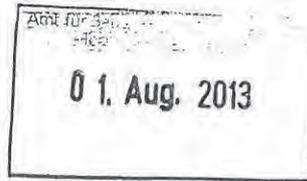
Die Vollmacht umfasst die Befugnis

1. zur **Prozessführung** (u.a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis der Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Verfahren gemäß dem FamFG, insbesondere in **Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen**, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in **Strafsachen und Bußgeldsachen** (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 Abs. 2 StPO, mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 Abs. 1, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145a Abs. 2 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in **sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen** aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von **Vertragsverhältnissen** und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen).

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf **Neben- und Folgeverfahren** aller Art (z.B. **Arrest** und **einstweilige Verfügung**, **Kostenfestsetzungs-**, **Zwangsvollstreckungs-**, **Interventions-**, **Zwangsversteigerungs-**, **Zwangsverwaltungs-** und **Hinterlegungsverfahren** sowie **Insolvenz- und Vergleichsverfahren** über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit/das Verfahren oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Heidelberg, den

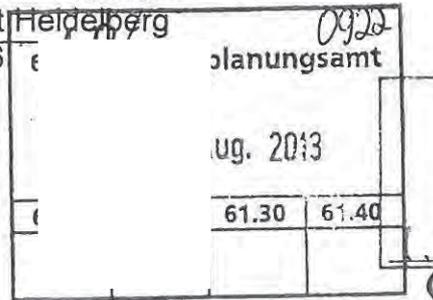
27. 7. 2013



Heidelberg College · Neuenheimer Landstraße 16 · 69120 Heidelberg
 heidelberg-college@t-online.de · www.heidelberg-college.de

Stadtplanungsamt Heidelberg
 Emil-Maier-Str. 16

69115 Heidelberg



Stadt Hei-

02. Aug.

HEIDELBERG COLLEGE

PRIVATES STAATLICH ANERKANNTES GYMNASIUM
 FÜR JUNGEN UND MÄDCHEN MIT INTERNAT

01.08.2013

S 83 u.d. f.

betr.: Bebauungsplanentwurf Neuenheim, nördliches Neckarufer zwischen
 Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße
 Stellungnahme des Schulträgers und Schulleiters des Heidelberg College
 Neuenheimer Landstr. 16

Sehr geehrter Herr Rudolf,

bei unserer Besprechung am Freitag, den 26. Juli 2013 im Modellraum in der alten
 Feuerwache haben wir unsere Wünsche und Bedenken vorgetragen und fassen hier
 nochmals schriftlich zusammen:

Zum Grundstück 6437 Neuenheimer Landstr. 16:

Die Grenze zum Grundstück 6436/4 ist nicht gemäß den aktuellen Besitzverhältnissen
 eingezeichnet. Sie läuft im unteren Bereich entlang der Gartenmauer.

Das Rückgebäude, der nord-östliche Flügel, ist als Denkmal bezeichnet. Das ist
 unseres Wissens falsch. Dieser Flügel ist nicht als Denkmal eingestuft.

Das Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da das
 Stadtplanungsamt davon ausgeht, daß hier die Schule als soziale Einrichtung als
 Regelnutzung zugelassen und zulässig ist. Sie wollen uns noch die Fundstelle
 benennen, aus der dieser Sachverhalt eindeutig hervorgeht.

Wir wollen die Grundstücke Flst. 6432 und Flst. 6433 als allgemeines Wohngebiet WA
 ausgewiesen haben, da die städtebaulichen Erwägungen unter Pkt. 6.1.2 die zur
 Ausweisung WA führen, hier genau zutreffen.

Im Gegensatz dazu ist folgende Begründung nicht nachvollziehbar: "Ein weiterer Teil
 der Bildungseinrichtung, der nicht anschließt, wird mit einer textlichen Festsetzung
 definiert um keinen stetigen Wechsel der Gebietsarten entlang der Neuenheimer
 Landstr. zu erzeugen."

Es ist nicht nachvollziehbar, warum an den Hausnummern 24 und 26 nicht der gleiche
 Wechsel der Gebietsart ausgewiesen werden soll, wie er im Rhythmus von 1 – 2
 Grundstücken 95 m Richtung Osten bei den Hausnummern 2 – 18 bereits dargestellt
 ist, insbesondere, da seit 1887 die Nutzung durch das Heidelberg College und andere
 ohne Unterbrechung dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes entsprochen hat,
 während beispielsweise auf dem Grundstück Nr. 12 bis vor 7 Jahren die Nutzung eines
 reinen Wohngebietes vorgelegen hat und jetzt als WA ausgewiesen werden soll.

Für die Begründung des Sondergebietes der Universität auszuweisen, wird die Historie seit 1913 herangezogen. Damit begründet auch die ununterbrochene, entsprechende Nutzung seit 1887 die Festsetzung WA für das gesamte Heidelberg College auf allen Grundstücken.

Wir beantragen auch die Grundstücke Flst. 6432 und Flst. 6433, Schule und Internat des Heidelberg College, als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Damit wird in der Planung deutlich zum Ausdruck gebracht, was in der textlichen Ergänzung bereits genannt ist.

Damit wird jedes Mißverständnis ausgeschlossen.

Mit freundlichem Gruß

61 - Stadtplanungsamt
Abteilung Bauleitplanung und Städtebau

Heidelberg, 26.07.2013
61.23 – Michael Rudolf
☎ 58-23181
📠 58-4623000

Betr.: Bebauungsplan Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße

Herr _____, wohnhaft in Heidelberg war am 26.07.2013 im Stadtplanungsamt um eine Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB zu o.g. Bebauungsplanverfahren abzugeben.

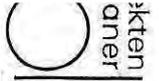
Niederschrift:

Im Gebiet des Bebauungsplans sollen keine Baufenster festgesetzt werden, die über den jetzigen Bestand hinausgehen.

Heidelberg, den 26.07.2013

Niederschrift durch M. Rudolf:

Unterschrift:



Stadtverwaltung Heidelberg
z.H. Herrn 1. Bürgermeister Bernd Stadel

Palais Graimberg
69117 Heidelberg

Entwurfsplanung	Projektentwicklung
Genehmigungsplanung	Bestandsanalysen
Bauleitung	Bebauungspläne
Denkmalpflege	Rahmenpläne
Sanierung / Umbau	Visualisierungen

23.07.2013

Bezug: Projekt Philosophenweg , Villa
AZ: 2010/ 0275 und 2012/1231
hier: Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Stadel,

am 18.07. fand im Seniorenzentrum Neuenheim im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Veranstaltung statt zur Präsentation des Entwurfs zum Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer“. An diesem Abend zeigte sich, dass für Teilbereiche des Entwurfs noch Ergänzungen, bzw. Korrekturen sinnvoll wären. Einige Punkte werden wir in einem gesonderten Schreiben ansprechen. Hier wollen wir lediglich im Rahmen unserer Bauherren, , eine Stellungnahme bezüglich des Grundstücks Philosophenweg abgeben.

Für diesen Bereich zeigt der Entwurf zum Bebauungsplan unüblicherweise zwei Varianten:

- a. Eine sehr restriktive Begrenzung der Bebauung auf den Bestand und
- b. die sog. Variante 2, welche die laufende Bauvoranfrage berücksichtigt.

Ich darf Sie im Namen von Familie bitten, die Variante 2 als Planungsgrundlage im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Hintergrund ist ein längeres Verfahren, in dem ursprünglich für Familie Reutner eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück in mehreren Gesprächen am Baurechtsamt und Regierungspräsidium positiv in Aussicht gestellt wurde. Geplant war ein relativ großes Gebäude östlich der Villa. Anschließend wurde aber per Diskussion zur Ausformung das Projekt zeitlich so weit in die Länge gezogen, dass es letztlich abgelegt werden konnte. Ferner existierte eine Baugenehmigung für einen schmalen südlichen, eingeschossigen Anbau, damit Familie endlich ebenerdig eine Terrasse vor dem Wohnzimmer erhalten konnte.

Wegen des geplanten östlichen Neubaus entstand nach erster Zustimmung (einschließlich Obere Denkmalschutzbehörde) eine längere Diskussion zur Gestaltung, da gerade diese vielen noch unbefriedigend erschien. Zur Klärung einer konsensfähigen Ausformung der Planung wurde das Projekt vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Vor Ablauf dieser Frist fiel dann allerdings der Beschluss zugunsten eines Bebauungsplanverfahrens, der dann die Möglichkeit einer Ablahung für das östlich der Villa vorgesehene Bauvorhaben ermöglichte.

Das Unbehagen von Teilen der Heidelberger Stadtverwaltung bezüglich dieses östlich gelegenen Projekts überzeugte letztlich auch die Bauherren. Auch ihnen erschien es mittlerweile etwas zu groß und die Erschließung durch ihren Garten als nicht wünschenswert. Familie begann umzudenken und sich mit einem kleineren Projekt westlich ihrer Villa zu befassen. Dieses wesentlich kleinere Projekt im Vergleich zur ursprünglichen Planung sollte lediglich als Annex zur Villa betrachtet werden und im Bereich der Zufahrt und der Parkplätze als eingeschossiger Bau mit Walmdach über den Bögen der Unterkonstruktion erscheinen.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz wurde für diese Bebauung eine Bauvoranfrage formuliert. Diese konnte anhand von 4 Varianten auch zu einer Zielvariante führen (Nr. 4), welche insbesondere anhand einer konstruktiven und positiven Besprechung mit Frau Dr. Baer-Schneider und Herrn Fehrer konsensfähig aufgezeigt wurde (vergl. beigefügten Gesprächsvermerk vom 23.10.2012).

Da von Amts wegen verschiedene Vorschläge zur Weiterarbeit, bzw. zur Ausformung von Details formuliert wurden, gingen sowohl die Bauherren als auch die Planer davon aus, dass diese von den Genehmigungsbehörden geäußerten Wünsche für eine Weiterarbeit „mit Erfolg“ eine Genehmigungsfähigkeit implizierte.

Ich möchte daher zusammenfassend noch einmal die 3 Ideen zur Planung im Bereich der Villa , die Gegenstand der Bauvoranfrage waren, aufzählen:

1. Errichtung eines Nebengebäudes für Wohnzwecke (Tochter) im Bereich der Zufahrt (sog. Annex).
2. Eine Terrasse mit einer Tiefe von ca. 3 m südlich, also vor dem Wohnzimmer, welches z.Z. keine Terrasse besitzt. Hier liegt eine ältere genehmigte Planung vor.
3. An der Ostseite wurde seitens Familie im Erdgeschoss eine kleine Erweiterung in Form eines Erkers gewünscht, der in Absprache mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz und hier insbesondere mit der Oberen Denkmalschutzbehörde in Karlsruhe in etwa symmetrisch zum Erker an der Westseite in der Planung ausgeformt wurde. Anmerkung: Der Erker an der Westseite ist auch modernen Ursprungs, also nicht aus der Erbauungszeit 1925/26.

Meine Bitte geht nun dahin, diese 3 Planungsideen aus der Bauvoranfrage in den Bebauungsplan zu übernehmen. D.h., die sog. Variante 2 mit kleinem Baufenster in den Entwurf mit aufzunehmen; eine Terrasse (Anbau im UG) planrechtlich abzusichern und dem Baufenster der Villa an der Ostseite eine kleine Ausbuchtung so zu geben, dass hier der geplante Erker ermöglicht wird.

Abschließend ist es mir wichtig festzuhalten, dass das kleine Annex-Gebäude keine Verdichtung im Sinne der geführten politischen Diskussion darstellt. Auf beiliegenden Fotos können Sie erkennen, dass die Villa eine der kleinsten Villen am ganzen Hang ist und bei dem sehr großen Grundstück kleinere Anbauten im Vergleich zu den großen Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft ohne Bedeutung bleiben. Ferner wird das relativ kleine Gebäude im Bereich des Parkplatzes hinter einer großen Platane zu stehen kommen, d.h. es ist kaum sichtbar.

Meiner Meinung nach könnte in Abwägung öffentlicher und privater Interessen für Familie wenigstens die kleine Entwicklungsmöglichkeit, die in der Bauvoranfrage aufgezeigt wurde, gegeben werden. Auch im Hinblick auf die von der Heidelberger Stadtverwaltung solange hinausgezögerte Verfahrensgeschichte, sollte für Familie keine Benachteiligung zu großer Art entstehen.

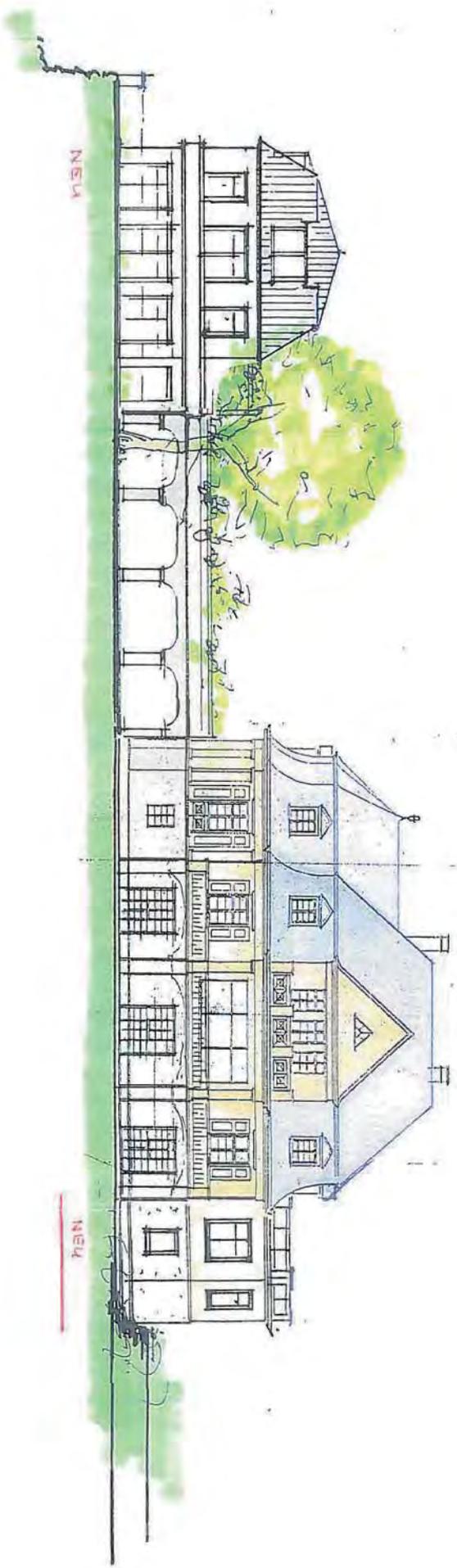
In der Hoffnung auf ein diesbezügliches Verständnis und Berücksichtigung grüße ich Sie herzlich.

Anlagen: wie erwähnt



EINE DER
KLEINSTEN
VILLEN AM
GANZEN HANG

VARIANTE
4



PHILOSOPHENWEG 20

DISPOSITION VILLA REUTNER

SÜDANSICHT 1:200



Stadtplanungsamt Heidelberg
 z.H. Michael Rudolf

 Postfach 105520
 69045 Heidelberg

 Entwurfsplanung
 Genehmigungsplanung
 Bauleitung
 Denkmalpflege
 Sanierung / Umbau

 Projektentwicklung
 Bestandsanalysen
 Bebauungspläne
 Rahmenpläne
 Visualisierungen

23.07.2013

Bezug: Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer“, Diskussion am 18.07. im Seniorenzentrum

Sehr geehrter Herr Rudolf,

vielen Dank für die ausführliche Präsentation des Entwurfs zum Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Bei näherer Betrachtung sind uns noch eine Reihe von Punkten aufgefallen, die wir hier kurz aufzählen wollen. Es handelt sich dabei nicht um eine offizielle Stellungnahme, sondern eher um einen kollegialen Rat.

1. Zum Projekt Philosophenweg 9 haben wir Ihnen bereits Unterlagen zukommen lassen. Ich denke, es wäre sinnvoll, hier analog zum genehmigten Bauvorhaben und Lageplan ein Baufenster einzuzeichnen, damit nicht entsprechende Fragen über seine Rechtsabteilung stellen kann.
2. Beim Projekt Neuenheimer Landstr. 28-30 wurde Ihnen offensichtlich versehentlich eine ältere Katastergrundlage übergeben, die das ehemalige SAS-Gebäude in seiner ursprünglichen Ausdehnung zeigt. Hier wurde im Jahre 2008 eine erhebliche Um- und Erweiterungsmaßnahme durchgeführt, d.h. das heute bestehende Gebäude ist deutlich größer als das Baufenster im Entwurf zum Bebauungsplan. Ich denke, auch hier wäre es sinnvoll, den Bestand einzuzeichnen, damit keine unnötigen Fragen auftauchen. Die Baugenehmigung für dieses Projekt ist vom 09.09.2008 mit dem Az: 2008/ 0866. *S. Anlage*
3. Zum Philosophenweg 19: Hier wollen wir nur in Kenntnis der Situation die Frage stellen, ob es nicht sinnvoll wäre, dem berühmten Heidelberger Institut für Theoretische Physik irgendwelche baulichen Erweiterungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Wenn das Baufenster hier an der West- oder Nordseite etwas größer gefasst werden könnte, entstünde die Chance für eine nachhaltige Entwicklung.

4. Uns ist aufgefallen, dass im Bereich des Schlangenweges die bestehende kleine öffentliche Grünanlage nicht eingetragen ist. Da es sich hier um eine sensible Stiftung handelt, möchten wir empfehlen, den Plan hier entsprechend zu korrigieren.

Abschließend ist uns noch ein Punkt aufgefallen, den ich auch kurz mit Frau Sachtlebe angesprochen habe. Bei einigen Gebäuden ist eine gestrichelte oder durchgehende dünne rote Linie ersichtlich. Offensichtlich handelt es sich hier um unterirdische oder teilweise überirdische Garagenbauwerke. Sollte es so sein, so wäre es wohl sinnvoll, diese Linie auch in der Erläuterung der Planzeichen darzustellen.

Ansonsten sind wir mit dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan sehr einverstanden. Besonders gefreut hat uns die Stellungnahme der Landschaftsplaner, die als Ziel nannten, im Gegensatz zur Baumschutzverordnung, in diesem Hangbereich möglichst durch Fällung von Bäumen die historische Landschaft wieder herzustellen (Landschaftsdenkmalpflege) und durch dann von der Sonne wieder erwärmte alten Trockenmauern der Flora und Fauna die alten Entwicklungsmöglichkeiten zurückzugeben.

Mit herzlichen Grüßen



28/30

NEUENHEIMER LAND STRASSE

61 - Stadtplanungsamt
Abteilung Bauleitplanung und Städtebau

Heidelberg, 22.11.2013
61.23 – Michael Rudolf
☎ 58-23181
📠 58-4623000

Betr.: Bebauungsplan Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße

, wohnhaft in Heidelberg war am 22.11.2013 im Stadtplanungsamt um eine Anregung im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu o.g. Bebauungsplanverfahren abzugeben.

Niederschrift:

In dem Baufeld WR 67 soll keine Traufhöhe festgesetzt werden, lediglich eine Firsthöhe. Die Firsthöhe soll auf 133,5 m über NN festgesetzt werden.

Die festgesetzte Garagenbreite von 3m wird als zu gering eingeschätzt, aufgrund der Ein- und Ausfahrtssituation an der Neuenheimer Landstraße. Es wird eine Breite von mind. 5m vorgeschlagen.

Das Gärtnerhaus im Baufeld WR 67 wird als Wohnhaus genutzt. Dementsprechend ist es als Hauptgebäude zu werten und soll ein Baufenster erhalten.

Heidelberg, den 22.11.2013

Niederschrift durch M. Rudolf:

Unterschrift:

61 - Stadtplanungsamt
Abteilung Bauleitplanung und Städtebau

Heidelberg, 22.11.2013
61.23 – Michael Rudolf
☎ 58-23181
📠 58-4623000

Betr.: Bebauungsplan Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße

, wohnhaft in Heidelberg war am 22.11.2013 im Stadtplanungsamt um eine Anre-
gung im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1
BauGB zu o.g. Bebauungsplanverfahren abzugeben.

Niederschrift:

Die örtliche Bauvorschrift, dass Gauben und andere Dachaufbauten lediglich 1/3 der Dachbreite
einnehmen dürfen kritisch gesehen, da sonst die nötige Belichtung nach LBO nicht möglich ist.

Es wird vorgeschlagen die Bauvorschrift in der Form zu ergänzen, dass wenn die historischen
Vorbilder über dem Drittel liegen zukünftig weiter ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Nachbarbebauung von der Bergstraße 8 die Addition
der Einzelgauen deutlich über dem Drittel liegen.

Heidelberg, den 22.11.2013

Niederschrift durch M. Rudolf:

Unterschrift: