

Stadt Heidelberg  
Technisches Bürgeramt  
Prinz Carl  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

vorab per Fax 5825390



Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Zusammenhang mit dem Einspruch von Herrn RA Behrendt der Kanzlei Schlatter zum Bebauungsplan "Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße" möchten wir noch eine Stellungnahme im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB abgeben.

Wir wohnen etwa 35 Jahre im Haus am Philosophenweg 20 (Flst. Nr.: 6367/1) auf einem 4600 qm großen Grundstück. Das verkommene, feuchtigkeitsgeschädigte Haus (z. B. wurden die Wände trockengelegt, es erhielt ein neues Schieferdach, z. T. neue Fenster, wir bauten eine Einfahrt mit Garagen und den Garten legten wir neu an) und der sehr renovierungsbedürftige Pavillon (z. B. ersetzten wir das Teerpappe-Dach durch ein Schieferdach, die undichten Fenster, die Decke und den Boden) wurden in den 80er Jahren grundlegend saniert.

Da wir aus Altersgründen das Haus verkaufen wollten und vielen Interessenten das Verhältnis von Grundstücksgröße zur vergleichsweise bescheidenen Wohnfläche missfiel, eine Terrasse vor dem Wohnzimmer sowie ein Schwimmbad fehlten, beauftragten wir im November 2010 das Architektenbüro Mayer mit den Bebauungsplanungen. Nach Erstellung einer Geländeaufnahme reichten wir am 1.2.11 eine Bauvoranfrage mit Bildern aus der Vogelperspektive und Ansicht aus der Stadt ein (Eingangsbestätigung der Stadt AZ 2011/0163).

#### **4.3.11 beurteilte der Jurist Hornung im Amt für Baurecht die Situation wie folgt:**

**„Bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich können topographische Verhältnisse eine Rolle spielen. Geländehindernisse wie beispielsweise auch Felsen bilden oftmals eine natürliche Grenze ... und können den Eindruck eines Abschlusses vermitteln. Gleiches gilt auch für starke Höhenunterschiede“. (Anmerkung: Die ganze Ostseite wird durch einen steilen Felsen mit teilweise über 20m Höhenunterschied begrenzt.) ...Für die Einordnung des Gartenteils als Innenbereichsfläche sprechen das deutlich nach Süden in Erscheinung tretende Gartenhaus im östlichen Grundstücksbereich sowie der die Grundstücksgrenze markierende Gartenzaun“.**

Am 4.3.11 fand eine erste Sitzung des GASS-Beirats mit einem Besprechungspunkt „Philosophenweg 20“ statt. Es gab keine Gegenargumente.

Nach dem 1.2.11 gestalteten wir die Pläne mehrfach nach Gesprächen mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz um, z. B. war zuletzt ein Flachdach gewünscht (Stempel Amt für Denkmalschutz 17.3.11, vgl. z.B. Protokoll des Architekten Mayer vom 11.4.11). Nach der letzten Planänderung auf Wunsch des Denkmalamtes, kam es am 28.4.11 zur Nachbarbeteiligung.

Bis zum 27.5.11 gingen keine Bedenken der Angrenzer ein. Die Einwendungen der Nachbarin, Frau K hatten keine rechtliche Relevanz.

Am 18.8.11 nach Abschluss des Verfahrens kam es unerwartet zur erneuten Aktivierung des GASS-Beirates. Am 12.9.11 erhielten wir eine Aufforderung zur Anhörung durch Herrn Fehrer und am 27.9.11 einen Versagungsbescheid für die östliche Bebauung mit Gebührenfestsetzung vor allem mit folgenden Begründungen:

Die geplante Neubebauung liege im Außenbereich.

Der Geländeeinschnitt (steiler Fels) sei ein topographisches Geländehindernis zur Bebauung.

Die Bebauung stört das markante Stadtbild von der Westseite der Stadthalle auf die Gartenfläche.

Öffentliche Belange sprechen dagegen und eine ausreichende Erschließung ist nicht gegeben.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist nur zu erteilen, wenn das Bild der Gesamtanlage „Alt Heidelberg“ nur unerheblich beeinträchtigt würde (Anmerkung: Die mehrfachen Änderungen waren auch wegen der Wünsche des Denkmalamtes erfolgt.). Der geplante Neubau würde das Erscheinungsbild „Alt Heidelberg“ erheblich beeinträchtigen. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist für die Baurechtsbehörde bindend (§7 Abs. 3 DSchG).

Bestandteil des Kulturdenkmals ist die (Anmerkung: von uns gestaltete) Gartenanlage mit dem kleinen Pavillon. Der geplante Bau greift in die Grünflächenstruktur und in die Parkanlage mit dem Pavillon ein.

Vorschlag der Stadt: „Möglich wäre dagegen eine Verbesserung der Zufahrtssituation, die bislang nur unzureichend vorhanden ist“.

Gegen den Versagungsbescheid erhoben wir am 14.10.11. Widerspruch.

Da Herr Fehrer uns am 19.12.11 in einem Gespräch im Amt für Baurecht sagte, dass man auch für dasselbe Objekt mehrere Planungen einreichen kann, legten wir ihm Entwürfe für einen Anbau im Westen als Notlösung vor, um Vorstellung der Stadt einzuholen. Daraufhin schrieb am 23.12.11 der Leiter des Baurechtsamtes/Herr Fehrer:

**“Die im Entwurf dargestellte Erweiterung im UG mit Wellnessbereich nach Süden und Westen ist aus der Sicht der Denkmalpflege möglich. Die Änderung/Erweiterung der Vorfahrt ist möglich, ebenso die Erweiterung der Garage erdüberdeckt in Richtung Osten“. Voraussetzung: Wir verzichten auf die Erstplanung auf die Pläne im Osten.**

Wir fragten zunächst das Regierungspräsidium Karlsruhe, weil wir klären wollten, ob der Jurist der Stadt richtig geurteilt hatte: Am 17.1.12 kam es zu einer Besichtigung durch

Frau Ludwig und später von weiteren Personen vom Reg.-Präsidium. Es gab eine Andeutung, dass die Auffassung des Juristen der Stadt bestätigt werde, dass es sich bei der Ostseite um Bauland handelt, da der Steilhang für die juristische Beurteilung eine typische Baulandgrenze sei. Die Planungen wurden gegenüber dem Reg.-Präsidium begründet und am 7.2.12 erhielten wir die Nachricht vom Reg.-Präsidium, dass das zu bebauende Grundstück im Innenbereich liegt, aber ev. noch Änderungen aus Sicht des Referats 26 (Denkmalamt) vorzunehmen sind. Am 23.2.12 teilte man uns per Mail mit, dass das Denkmalamt die Achse des Neubaus an der Bestandsvilla ausrichten will. Dieser Anweisung kam Herr Mayer in seiner Mail vom 23.2.12.-11:59 nach.

Am 14.3.12 erhielten wir die offizielle Bestätigung des **Regierungspräsidiums (Der östliche Teil des Grundstücks oberhalb des Pavillons liegt im Innenbereich)**. Nachdem das Regierungspräsidium bereits signalisiert hatte, es werde daher den – von der Stadt Heidelberg rechtswidrig versagten – Bauvorbescheid erteilen, hat die Stadt Heidelberg einen Aufstellungsbeschluss zum jetzt vorliegenden Bebauungsplan gefasst und sodann mit Bescheid vom 03.04.2012 ihren – rechtswidrigen – Versagungsbescheid widerrufen und die bereits erhobenen Gebühren in Höhe von 3.750,00 € zurückerstattet, gleichzeitig jedoch einen Zurückstellungsbescheid erlassen, gerichtet auf dasselbe Ziel, nämlich Verhinderung des bis dahin rechtmäßigen Bauvorhabens.

Da wir trotz unseres großen wirtschaftlichen Nachteils Verständnis für ein Argument der Stadt hatten (Erscheinungsbild „Alt Heidelberg“), uns aber der erste Plan für eine westliche Bebauung nicht gefiel, baten wir noch einen **zweiten Architekten, Herrn Burger**, für den wesentlich kleineren Grundstücksteil im Westen einen Entwurf zu erstellen. **Der Plan sollte weitgehend die Wünsche der Stadt gemäß Brief des Baurechtsamtes vom 23.12.11 berücksichtigen. Dieser legte einen überraschend schönen Plan vor, der von allen Betrachtern als eine Bereicherung auch aus der Sicht der Stadt angesehen wurde. (Bauvoranfrage von Herrn Architekten Burger 17.7.12).** Trotzdem erhielten wir am 1.10.12 einen Zurückstellungsbescheid der Stadt. (Widerspruch von RA Behrendt am 31.10.12). Das war für uns schwer verständlich, denn der Plan ging auf die Wünsche der Stadt ein und brachte weitere Vorteile:

Der von der Stadt sichtbare Garten oberhalb des Pavillons bleibt ganz erhalten.

Dieser sehr gelungene Entwurf macht das sichtbare alte Gebäude mit einem Ausbau von einem Zimmer nach Osten harmonischer und gibt ein noch schöneres Aussehen der Villa beim Blick aus der Stadt auf den Hang.

Laut RNZ vom 14.4.14 ging es dem Gemeinderat am 10.4.14 bei dem Beschluss des Bebauungsplanes gerade um die Sorge, dass „der Villenbestand in den letzten Jahren zurückging“. Auch Villen in bester Lage können verfallen, wenn das Grundstück sehr aufwendig zu pflegen ist und das Haus nicht mehr den Ansprüchen der Zeit entspricht. Der Plan des Architekten Burger sichert den Bestand der Villa ab, so dass es modernen Ansprüchen entspricht und trotzdem bleibt das Grundstück mit 4600 qm sehr gering bebaut.

Die Erweiterung des Wendeplatzes im Westen sieht man weder im Sommer noch im Winter von der Stadt oder vom Philosophenweg. Sie stört also das Stadtbild „Alt Heidelberg“ nicht.

Die zusätzlichen Parkplätze im Grundstück führen zu einer Entlastung des oft mit Autos zugestellten Philosophenwegs. Ist es nicht im Sinne aller Bürger, wenn an den Straßen weniger Fahrzeuge parken?

Der südliche Anbau eines Balkons vor den Wohnräumen (bereits 1991 bis 1999 genehmigt) entspricht den heutigen Anforderungen an den normalen Wohnbedarf.

Am 23.10.12 fand ein Gespräch über die Planung von **Herrn Burger im Baurechtamt mit Herrn Fehrer und den Denkmalschützern** statt (**Frau Dr. Baer-Schneider von der oberen Denkmalschutzbehörde und Frau Grasberger**). Es wird eine **Übereinstimmung erzielt** (Protokoll des Herrn Burger vom 23.10.12, dessen Inhalte auf unsere Bitte von Herr Fehrer am 5.12.12 bestätigt wurden). Trotzdem argumentiert die Stadt unverständlicherweise weiter, dass der Denkmalschutz keine Genehmigung erteilt hat

Nach einem Gespräch vom 30.11.12 von Herrn Burger mit Herrn Fehrer wird von Herrn OB **Würzner** die bereits **1991 bis 1999 genehmigte südliche Anbau** als große Terrasse vor dem Wohnzimmer (AZ 02125 NEU 91 UW) an der Südseite des Hauses und der mit den Denkmalpflegern abgeklärte **Anbau an der Ostseite“ nicht in Frage gestellt.**

**Trotzdem wurde unsere Baugenehmigung so lange herausgezögert bis am 13.3.2013 der Gemeinderat eine Bauveränderungssperre beschloss.** (Nach unserer Kenntnis erfolgte der eilig anberaumte Beschluss nur zur Ablehnung unserer Bauwünsche).

Am 16.8.13 wird ein Brief des Herrn Burger an Baubürgermeister Stadel wird wie folgt beantwortet:

„Die Genehmigung von Dr. Baer-Schneider kann keineswegs mit der Baugenehmigung gleichgesetzt werden. Zuständig ist alleine die Stadt“.

Am 22.11.13 schreiben auch Frau Friedrich und Herr Rudolf (Stadtplanungsamt):

„Wir nehmen die Beurteilungen der Denkmalschutzbehörden zur Kenntnis, jedoch wenden wir andere Beurteilungskriterien an“. „Gegen die Anbauten bestehen erhebliche Bedenken, so dass diese denkmalschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig sind“. (Gegensatz zur Meinung des OB nach Aussage des Herrn Fehrer vom 30.11.12)

Wenn es nach der **Vorstellung des Gemeinderates** um den **Erhalt des Villenbestandes (RNZ vom 14.4.2014)** und nach den Schreiben der Stadt um den **Erhalt des markanten Stadtbildes von der Westseite der Stadthalle** auf die gepflegte Gartenfläche oberhalb des Pavillons geht, so dürften der Denkmalschutz und der Bebauungsplan nicht so eng bemessen werden, dass die Villen nicht mehr an eine angemessene Ergänzung für einen zeitgemäßen Wohnbedarf angepasst werden dürfen. Damit würde der Bestand eher gefährdet. So betrachtet, müsste der Genehmigung des Bauplanes von Herrn Burger nichts im Wege stehen, da diese nach Abstimmung mit dem Denkmalamt und durch Anpassung an den heute üblichen Wohnbedarf im Verhältnis zur Grundstücksgröße den Bestand absichert und es nicht zu einem Verfall kommt, wie in der Neuenheimer Landstraße (RNZ vom 26.5.14, S.6).

Zuletzt kommt auf mein Schreiben vom 3.12.13 an das Stadtplanungsamt noch **ein weiteres Gegenargument:**

Stellt man nun ihre Belange, den Wunsch nach einem Vorziehen des Untergeschosses, das zugegebenermaßen an einigen Häusern vorzufinden ist, dem Grundsatz einer gerechten Planung gegenüber, auch vor dem Hintergrund, dass Sie bereits mit dem neuen Baufenster profitieren, würde eine Abweichung zu Ihren Gunsten dem **Grundsatz der gerechten Planung** widersprechen“.

Obwohl der Entwurf von Herrn Burger auf die Vorschläge der Stadt einging, mit dem Baurechtsamt sowie der oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt war, lehnte die Stadt

ab. Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass der südliche Bau früher bereits mit Zustimmung des Denkmalamtes genehmigt war. Auch wenn man bedenkt, dass die Eigentümer bereit sind, keine Maßnahmen zu ergreifen, das wesentlich größere östliche Grundstück als Bauland zu erhalten, kann man das zuletzt verbliebene Gerechtigkeitsargument bei dem gegebenen Verlauf noch begründen?

### **Zusammenfassung und Abwägung der Argumente**

Der Bauantrag im östlichen Bauland wurde mit widerlegten Argumenten so lange verzögert, bis ein Bebauungsplan beschlossen war, weil sich nur dadurch unser Baurecht nehmen ließ. Sehr große Objekte im zentralen Stadtblick und weitere sichtbare Bebauungen im Gartenland wurden noch kurz vor unserer Zeit und während unserer Bauanträge seit 1.2.2011 genehmigt. Hinzu kommt, dass während der Bausperre noch auf dem Grundstück Ecke Brückenkopfstraße/Albert-Überle-Straße eine sichtbare Aufstockung und auf der Neuenheimer Landstr. 6 oder 8 (Aufzug am Haus) genehmigt wurden.

**Beurteilt man die** eingereichten Pläne unter Berücksichtigung der von der Stadt **bisher vorgetragene Gegenargumente des Stadtplanungsamtes und den Zielen des Gemeinderates**, so ergibt sich:

1. Dass die geplante **Neubebauung im Außenbereich** liegt, wurde sowohl vom Juristen der Stadt als auch vom Regierungspräsidium anders gesehen. Den steilen Fels bzw. den Abhang sah das Regierungspräsidium als Grenze zum Außenbereich. Die Verhinderung der Genehmigung konnte nun nur durch eine lange Verzögerung mit immer neuen geforderten Umplanungen bis zur Verabschiedung der Erstellung eines Bebauungsplanes durch den Gemeinderat verhindert werden.
2. Das Gegenargument: „Der Geländeeinschnitt (steiler Fels) sei ein **topographisches Geländehindernis zur Bebauung**“, ist für den Bauantrag des Architekten Burger ohne Bedeutung.
3. Das Gegenargument „Die **denkmalschutzrechtliche Genehmigung** ist für die Baurechtsbehörde bindend (§ 7 Abs. 3 DSchG“) bzw. die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist nur zu erteilen, wenn das **Bild der Gesamtanlage „Alt Heidelberg“** nur unerheblich beeinträchtigt würde (Anmerkung: Die mehrfachen Änderungen waren auch wegen der Wünsche des Denkmalamtes erfolgt.) kann für die Planung des Architekten Burger nicht gelten, da das Denkmalamt schon 1991 bis 1999 (AZ 02125 NEU 91 UW) keine Einwände gegen den Anbau nach Süden hatte und auch 2013 wieder mit dem Architekten Burger eine Übereinstimmung nach Süden und Westen erzielt wurde. Trotzdem beharrt die Stadt auf dem Argument, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung Schwierigkeiten macht.
4. Das Argument „**Die Bebauung stört das markante Stadtbild von der Westseite der Stadthalle auf die Gartenfläche bzw. der geplante Neubau würde das Erscheinungsbild „Alt Heidelberg“ erheblich beeinträchtigen**“ ist gegenstandslos, da die von Herrn Burger geplanten Bauten im Süden und Westen weder im Sommer noch im Winter weder von der Stadt noch vom Philosophenweg zu sehen sind.
5. Das Gegenargument „**Grünschnaise**“ wurde durch das von der Stadt in Auftrag gegebene Landschaftsgutachten widerlegt.

6. Das Gegenargument, dass „**eine ausreichende Erschließung nicht gegeben ist**“, kann nicht gelten, da die vorhandene Einfahrt genutzt wird und Anschlüsse für Elektrizität, Abflüsse, Gas und Wasser vorhanden sind.
7. Die eingereichten Pläne müssten doch gerade im Sinne der Ziele des Gemeinderates positiv zu sehen sein, da dieser die **Erhaltung des Villenbestandes** fördern will. Solche Villen sind aber nur dann nicht in ihrem Bestand gefährdet, wenn sie unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange ein zeitgemäßes Wohnen ermöglichen. Die beantragten Pläne erhalten den alten Villenbestand und passen durch die Ergänzungen die Villa an die heutigen Bedürfnisse an.
8. „Dass in diesem Fall öffentliche Belange dagegen sprechen“ ist nicht erkennbar, nachdem alle Gegenargumente ausgeräumt sind. Im Gegenteil: Es entspricht dem öffentlichen Interesse, dass die Erweiterung des Wendeplatzes die **Parkplatzsituation am Philosophenweg** entlastet. Trotz der zugestellten Straßen werden immer wieder Baugenehmigungen auch für große Wohnungen erteilt, obwohl nur ein Parkplatz vorhanden ist. Muss die Stadt es nicht fördern, dass möglichst wenig Autos an den Straßen geparkt werden?
9. Kann man das zuletzt verbliebene Gegenargument, dass „wegen einer **gerechten Planung**“ die Genehmigung nicht erteilt werden kann, bei dem gegebenen Verlauf und der Enteignung der wesentlichen Baurechte durch lange Verzögerung und den genehmigten sehr intensiven Bebauungen auf anderen Grundstücken noch begründen? Es gibt kaum ein so großes Grundstück an Neuenheimer Hang, das bei Einreichung der ersten Baupläne Bauland war und auch nach der Realisation der Pläne des Herrn Burger noch wenig intensiv bebaut ist.

Mit freundlichen Grüßen

**Stadtplanungsamt Heidelberg**  
z.H. Frau Friedrich

Palais Graimberg  
69117 Heidelberg

10.06.2014

**Betrifft:        Bebauungsplan Heidelberg - Neuenheim**  
**„Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstrasse“**  
**Bezug :         Schriftliche Festsetzungen 7.1**

Sehr geehrte Frau Friedrich,

beim Durchlesen der schriftlichen Festsetzungen zu o.g. Bebauungsplan ist mir ein Punkt aufgefallen, zu dem ich aufgrund meiner Erfahrungen mit den Bebauungsplänen an den Berghängen beiderseits des Neckars Bedenken äußern möchte.

Im Punkt 7.1 der Festsetzungen zu o.g. Bebauungsplan heißt es, dass grundsätzlich Terrassierungen und Stützmauern zulässig sind, wenn diese Stützmauern nicht höher als 3 m sind und als Sandstein-Trockenmauern ausgeführt werden.

Diese Festsetzung ist sehr sinnvoll, da die großen Gärten einfach auch horizontale Bewegungs- resp. Nutzungsflächen benötigen und eine Zunahme von Trockenmauern gerade am Heiligenberg äußerst wichtig sind, insbesondere für den Lebensraum der Reptilien (Eidechsen und grüne Baumschlange).

Diese Möglichkeit der Errichtung von Terrassen wird im weiteren Text der Festlegung wieder beschnitten durch die Festlegung, „dass Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig sind“.

Hierdurch wird im Grunde der erste Teil von Punkt 7.1 obsolet bzw. widersprüchlich, was ja wohl nicht sein kann.

Aus diesem Grunde darf ich folgenden Änderungsvorschlag formulieren :

Die relevante Festsetzung zur Gartengestaltung im ersten Teil von Punkt 7.1 zu belassen und den zweiten Teil einfach ersatzlos zu streichen. Dieser Vorschlag begründet sich auch darin, dass entsprechend der GASS resp. des Denkmalschutzes grundsätzlich ein Antrag auf Genehmigung der jeweiligen Terrassierung resp. Stützmauer oder ähnliches vorgelegt werden muss.

Auf diese Weise wird sowieso ein Verfahren eingeleitet, welches die Ziele des jeweiligen Grundstückeigentümers und die Ziele der Stadtverwaltung in einem sinnvollen Andeckungsprozess führt.

Dieser Dialog führt ferner zu dem allseits gewünschten Ziel einer Beteiligung der verantwortungsvollen Bürger.

Mit dem Satz „ist nichtzulässig“ in den Festsetzungen wird es immer problematische Einsprüche resp. Anträge auf Befreiung geben. Diese gilt es ja wohl zu vermeiden.

Soviel für heute

Mit freundlichen Grüßen



einer entsprechenden Aufstockung.

Dieser Kompromiss könnte auch ein Verfahren verhindern, welches einen Antrag auf Abriss des kleinen Gebäudes zum Ziel hat. Dieser wäre mit Sicherheit erfolgreich, zum einen aufgrund eines Gutachtens von Denkmalpflegern, welches reichlich Fehler enthält und zum anderen, weil ein Versuch einer wirtschaftlichen Sanierung des kleinen Gebäudes scheitern wird.

Das Gebäude ist eine ehemalige Gartenlaube (Sandstein und Holz), auf Erdreich gegründet, ohne Dämmung und Heizung und stark durchfeuchtet. D.h. um eine Bewohnbarkeit des kleinen Gebäudes zu ermöglichen, müssten so hohe Investitionen einkalkuliert werden, die eine Wirtschaftlichkeit gegenüber eines Neubaus nicht rechtfertigen.

Ich darf Sie daher abschließend noch einmal bitten, durch eine Vergrößerung des Baufensters in Richtung Garten, wie oben vorgeschlagen, den Schwerpunkt einer Entwicklung auf dem Grundstück in den rückwärtigen Teil zu verlegen und damit einen Kompromiss zu ermöglichen, der u.a. den Erhalt der interessanten Straßenfassade zum Ziel hat.

Mit freundlichen Grüßen

Kopie : Amt für Baurecht, Herrn Fehrer

**Stadtplanungsamt Heidelberg**  
z.H. Frau Friedrich

Palais Graimberg  
69117 Heidelberg

10.06.2014

**Betrifft:        Bebauungsplan Heidelberg - Neuenheim**  
**„Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstrasse“**  
**Bezug:           Situation der Villa Philosophenweg 20 als Beispiel für folgende Bedenken**

Sehr geehrte Frau Friedrich,

bei der Dimensionierung von Baufenstern in bestehenden Villengebieten, so z.B. von der Hirschgasse aus nach Westen, sind in Ihrem Amt bisher in der Regel immer kleinere Erweiterungs – resp. Abrundungsmöglichkeiten vorwiegend an den bergseitigen Fassaden, also nicht unbedingt im Sichtbereich, bei der Festlegung von Baufenstern berücksichtigt worden. Die letzte Entscheidung zur Gestaltung blieb ja sowieso in den meisten Fällen den Denkmalfachbehörden im Rahmen eines Bauantrags vorgehalten.

Die kleinen Erweiterungsmöglichkeiten sind für eine Vielzahl von historischen Gebäuden sehr wichtig, da bei den älteren Gebäuden sehr häufig Nebenräume, Küchen und vor allem Bäder, modernen Anforderungen nicht mehr genügen. Wenn es keine Möglichkeiten gibt, am Gebäude kleine Erweiterungen vorzunehmen, so führt dies zwangsweise dazu, dass starke Umbauarbeiten im Inneren notwendig werden. Hierbei besteht immer die Gefahr der Zerstörung historischer Substanz von Einbaumöbeln, Stuck, Malereien, Fußböden etc.

Beim Entwurf zum Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl – Theodor - Brücke und Bergstrasse“ sind eine Reihe von Baufenstern so konzipiert, dass diesem Recht auf kleine Anbauten durch „Luft“ zwischen Bestand und Baufenster in Teilbereichen gegeben ist. So z.B. Neuenheimer Landstr. 18 – 34, Albert – Ueberle – Strasse 8,16,17,18,26 und Philosophenweg 15 und 17. Andere Villen erhielten diese Freiheit der Gestaltung nicht, Sie geben den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden nicht die Entwicklungsmöglichkeiten, die selbst die Denkmalämter zugestehen und verstoßen dadurch gegen Vorgaben der Gleichbehandlung von Eigentümern bei gleichzeitiger Gefährdung von Originalsubstanz im Gebäudeinnern.

Dies ist auch der Hintergrund, warum wir im Namen von Herrn Widerspruch  
gegen die Ausformung des Baufensters (WR22WR22) vorbringen.

Bei dieser Villa haben Ihre Mitarbeiter eine Baugrenze direkt an die Fassade des bestehenden Gebäudes gelegt – ohne die geringsten Erweiterungsmöglichkeiten. Dies geschah wohl auch in Unkenntnis eine Bauvoranfrage, die eine Erweiterung um einen großen Erker an der Ostseite vorsah, der nicht nur vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz als genehmigungsfähig angesehen wurde, sondern auch vom Regierungspräsidium – vertreten

durch Frau Dr. Baer – Schneider und überzeugend dargelegt in dem von Ihrem Amt beauftragten Gutachter zur Landschaft in diesem Bereich (Bierbaum und Aichele). Hier heißt es in ihrer Beschreibung zum Entwurf des Bebauungsplans unter Punkt 3.2.3 :

„Das 1921 erbaute Haupthaus wurde bereits 1924 durch einen Anbau an der Westseite des Gebäudes ergänzt. Es war beabsichtigt, den Anbau baugleich gespiegelt auch den der Ostseite zu errichten.....“ und unter Punkt 3.2.7 lesen Sie zur Kommentierung der Bauvoranfrage :

„Mit dem Anbau des östlichen Gebäudesteiles nimmt (der Architekt) er die Planung von 1924 auf.“

Mit dem früher schon geplanten Anbau auf der Ostseite sollte durch Spiegelung des Anbaus auf der Westseite eine Symmetrie hergestellt werden, wie sie oft bei bedeutenden Villen in der Regel angewandt wurde – als Stilmittel auch für eine besondere Schönheit (vergleiche Palladio).

Dieses Ansinnen der Vervollständigung der Gestaltung wurde, wie gesagt, vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz positiv bewertet, leidre dann aber von Mitarbeitern Ihres Amtes „korrigiert“ auf eine Baugrenze hart an der Fassade um das komplette Gebäude.

Daher darf ich dem Wunsch des Bauherrn nachkommen und die Bitte äußern, das Baufenster etwas größer zu fassen und eine Baugrenze, die an der Ostseite einen Erker ermöglicht und an der Nordseite eine Vergrößerung des Eingangsbereichs zulässt, der im Inneren sehr klein gestaltet ist – aber mit schönen Holzeinbauteilen versehen.

Ich bitte Sie auch, bei dieser Villa von Bedeutung die Freiheit der Gestaltung der Zusammenarbeit mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz und den Mitarbeitern für Denkmalschutz am Regierungspräsidium zu überlassen.

Im Übrigen wäre auch die Übernahme einer Idee zur Gestaltung des Gartens aus dem o.e. Gutachten von Bierbaum und Aichele in den Festsetzungen als positiv zu betrachten, die kleine Terrassierungen mit Hilfe von Trockenmauern im Gartenbereich wünschenswert. Laut Gutachten ist der bestehende pittoreske Garten biologisch ziemlich tot.

Zitat aus dem Gutachten : „Die intensive Plage der Gartenflächen bedingt, dass der Garten für die Heidelberger Tier- und Pflanzenwelt eine untergeordnete Rolle spielt.

und weiter „ Selbst die im Untersuchungsraum häufig anzutreffenden Mauereidechsen konnten nicht beobachtet werden. Ursache hierfür ist das weitgehende Fehlen geeigneter Strukturen wie sonnenexponierter Natursteinmauern ....“

Bitte überdenken Sie anhand dieser Anregungen die Festsetzungen noch einmal. Gerne stehe ich Ihnen auch zu einem Gespräch über besondere Details auf diesem Grundstück zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kopie :    Amt für Baurecht, Herrn Fehrer

# Schlatter

Rechtsanwälte | Steuerberater | Fachanwälte

Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH  
Kurfürsten-Anlage 59 69115 Heidelberg

- vorab per Telefax: 5 82

Stadt Heidelberg  
Technisches Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 HeidelbergEs schreibt Ihnen  
RA Behrendt  
Tel. +49.6221.9812 17  
Fax +49.6221.9812 75  
s.muenzer@kanzlei-schlatter.deUnser Zeichen (bitte stets angeben)  
13/01205 BE/saDatum  
10.06.2014

## Bebauungsplanverfahren "Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße her: Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

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

( ) als Eigentümer des Grundstücks Philosophenweg in Heidelberg (Flst.-Nr. 6367/1) vertreten. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.08.2013.

1.

Wir verzichten auf eine Wiederholung der Versuche unserer Mandanten in der Vergangenheit, eine ergänzende Bebauungsmöglichkeit für ihr Grundstück zu erhalten. Unsere Mandanten wollen dies in einer eigenen Stellungnahme nochmals vortragen. Zusammenfassend bleibt jedenfalls festzuhalten, dass eine weitere Bebauung von der Stadt Heidelberg 2011 nur durch einen rechtswidrigen Versagungsbescheid verhindert werden konnte. Diesen hat sie zwar widerrufen,

Heidelberg

Wolf Herzberger\*  
RechtsanwaltDr. Christian Albrecht\*  
Fachanwalt für Steuerrecht, SteuerberaterDr. Jörg Klingmann\*  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Bank- u. KapitalmarktrechtDr. Hanns-Uwe Richter\*  
Fachanwalt für ArbeitsrechtJürgen Behrendt\*  
Fachanwalt für VerwaltungsrechtDr. Britta Schubel\*  
RechtsanwältinDr. Heiko Hofstätter\*  
Fachanwalt für Bank- u. Kapitalmarktrecht  
Fachanwalt für StrafrechtCorinna Stiehl\*  
Fachanwältin für Erbrecht  
Fachanwältin für Familienrecht - MediatorinJochen Hummel  
Steuerberater, Dipl.-Volkswirt  
Fachberater für intern. SteuerrechtDr. Daniel Schneidenbach\*  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für IT-RechtDr. Björn Lange\*  
Fachanwalt für ArbeitsrechtDr. Martin Andreas Duncker\*  
Fachanwalt für Bank- u. KapitalmarktrechtDr. Nicolle Heitsch  
RechtsanwältinStefanie Mann  
Fachanwältin für Bank- u. KapitalmarktrechtProf. Dr. Peter Baumeister  
RechtsanwaltDr. Henning Albrecht  
Rechtsanwalt

Mannheim

Prof. Dr. Jens Kollmar\*  
Fachanwalt für SteuerrechtJan Erik Jonescheit\*  
Fachanwalt für SteuerrechtJochen Rienth  
RechtsanwaltProf. Dr. Dirk Löhner  
Steuerberater

Bankverbindungen

Deutsche Bank Heidelberg  
BLZ 672 700 03  
Konto-Nr. 0 46 06 67  
IBAN DE17672700030046066700  
BIC DEUTDE33HANSparkasse Heidelberg  
BLZ 672 500 20  
Konto-Nr. 9 07 05 40  
IBAN DE02672500200009070540  
BIC SOLADE33HANVR Bank Rhein-Neckar  
BLZ 670 900 00  
Konto-Nr. 8 72 32 90 5  
IBAN DE25670900000087232905  
BIC GENODE61MA2Heidelberg  
Kurfürsten-Anlage 59  
69115 Heidelberg  
Telefon +49.6221.9812-0Mannheim  
Seckenheimer Landstr. 4  
68163 Mannheim  
Telefon +49.621.4608474-0www.kanzlei-schlatter.de  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Mannheim PR 700082  
\*Partnerin/Partner der PartGmbH

unsere Mandanten jedoch durch das hier streitgegenständliche Aufstellungsverfahren um die Früchte ihres ansonsten erfolgreichen Widerspruchs gebracht. Unsere Mandanten bedauern insbesondere sehr, dass ihre Versuche, in Absprache mit den beteiligten Ämtern, nämlich der Stadt Heidelberg, aber auch dem Regierungspräsidium als für den Denkmalschutz zuständiger Behörde eine für alle verträgliche Lösung zu finden, an dem Verhalten der Stadt Heidelberg gescheitert sind. Dies drückt sich auch im jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf aus.

2.

Zwar wird unseren Mandanten zugestanden, im Westen ein kleines zusätzliches Gebäude errichten zu dürfen, was bei der Gesamtfläche der Gebäude einerseits und der Größe des Grundstücks andererseits immer noch zu einer weit unterdurchschnittlichen Bebauung, auch im Vergleich zu der umliegenden großzügigen Villenbebauung, führt.

3.

Nicht hinnehmbar ist für unsere Mandanten die Platzierung der Baulinie um das Bestandsgebäude herum und der planerische Ausschluss jeder baulichen Verbindung des Bestandsgebäudes mit dem zusätzlichen Gebäude. Der Stadt Heidelberg sind die Planungen unserer Mandanten bekannt, insbesondere im Süden das Erdgeschoss so zu erweitern, dass dort eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit im Inneren entsteht und gleichzeitig eine Terrassennutzung auf dem vorgeschobenen Geschossteil. Diese Planungen sind auch bereits unter Denkmalschutzgesichtspunkten abgestimmt worden und sind auf Zustimmung gestoßen. Es zeigt sich, dass das Gebäude – unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Denkmalschutzes – durchaus erweiterungsfähig ist. Damit gelänge es, die Bedürfnisse modernen Wohnens – zu denen unbestrittenerweise heute insbesondere vom Haus aus begehbare Freiflächen und Freisitze gehören – zu ermöglichen. Der Stadt Heidelberg ist bekannt, dass auch das Regierungspräsidium solchen Planungen aufgeschlossen gegenüberstand. Nicht zuletzt wurde in der Vergangenheit eine Baugenehmigung für eine solche Erweiterung bereits einmal erteilt.

4.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist nicht erkennbar, welche Funktion Baugrenzen haben könnten, die exakt – gleich einem "Gürtel" – um die Au-

ßenwände des bisherigen Gebäudes herum gezogen werden. Auch die Belange des Denkmalschutzes als abwägungsbeachtlicher Belang erfordern eine solche Ziehung von Baugrenzen gerade nicht. Baugrenzen dienen nicht dazu, denkmalschutzrechtliche Aspekte zu verstärken, indem sie ein weiteres, zu überwindendes Hindernis schaffen, selbst wenn die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für eine Erweiterung oder einen Anbau erteilt würde. Vielmehr haben Baugrenzen und Baulinien originär städtebauliche Ziele zu verfolgen. Städtebaulich ist jedoch nicht erkennbar, was gerade dafür spricht, mit der Baugrenze das Gebäude exakt – ohne jede "Luft" – zu umfahren. Sollte die Stadt Heidelberg der Auffassung sein, sie müsse gleichsam den Denkmalschutz durch städtebauliche Instrumentarien verstärken, wird darauf hingewiesen, dass auch ein solcher, so verstandene Belang nicht besteht. Der Stadt Heidelberg ist bekannt, dass sich denkmalschützerische Ansichten zur Frage, welche Gestaltung das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt, rasch wandeln. Woher die Stadt Heidelberg die Gewissheit nimmt, gerade durch die jetzt vorgesehene Ausgestaltung der Baugrenzen werde der Denkmalschutz gewährleistet, bleibt daher dunkel. So haben die Verhandlungen unserer Mandanten in den letzten Jahren mit dem Regierungspräsidium durchaus unterschiedliche Ergebnisse gebracht. Es war jedoch erkennbar, dass zum Teil gerade abgesetzte Baukörper, die zum Teil gerade außerhalb der Flucht des bisherigen Körpers platziert werden sollten, den Vorstellungen der Denkmalschutzbehörde entsprachen und andererseits Erweiterungen des Bestandsgebäudes ebenfalls als unkritisch angesehen werden. Es gibt daher – neben ohnehin nicht erkennbaren städtebaulichen – auch keine denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkte, die für die vorgesehene Platzierung der Baugrenzen sprechen.

5.

Auch soll unseren Mandanten jede Möglichkeit genommen werden, das offensichtlich zugelassene weitere kleine Ergänzungsgebäude im Westen durch eine wie auch immer geartete Baulichkeit mit dem Bestandsgebäude zu verbinden.

6.

Auch aus den von der Stadt Heidelberg bzw. in deren Auftrag selbst im Rahmen der jetzigen Offenlage vorgestellten Unterlagen ergibt sich gerade keine Notwendigkeit, maßvolle Erweiterungsbauten am Bestandsgebäude und zwi-

schen dem Bestandsgebäude und dem künftig möglichen Gebäude zu untersagen. Vielmehr zeigt sich bei Auswertung des landschaftsplanerischen Gutachtens, dass das Gebäude aus den maßgeblichen Blickrichtungen praktisch nicht in Erscheinung tritt. Das Gutachten selbst bietet daher keine Rechtfertigung, Erweiterungen insbesondere an der Südseite, aber auch an der Ostseite des Gebäudes auszuschließen. Dass im Rahmen der Entscheidung über die Bauvoranfrage ein Erweiterungsbau sich im denkmalpflegerischen Sinne als nicht störend erweisen darf und sorgsam eingepasst werden muss, wie dies dort (Seite 16) verlangt wird, versteht sich von selbst. Dies ist jedoch Aufgabe der konkreten Gestaltung im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. einer Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren. Mit der jetzt geplanten Baugrenze wird jedoch jede weitere Entwicklungsmöglichkeit gerade ausgeschlossen, so dass die Forderung des landschaftspflegerischen Gutachtens, den Erweiterungsbau unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf die Umgebung abzustimmen, leerläuft und von vornherein funktionslos bleibt.

7.

Unseren Mandanten ist bekannt, dass das Stadtplanungsamt gerade im Hinblick auf die ursprünglich angestrebte Bebauung im Osten eine andere Auffassung als das Baurechtsamt der Stadt Heidelberg vertreten hat, die sich als rechtlich unhaltbar erwiesen hat. Für unsere Mandanten stellt sich die jetzt vorliegende Bebauungsplanung, insbesondere die Ziehung von Baugrenzen direkt entlang der Außenwände des Gebäudes, als ein Versuch dar, mit anderen Mitteln das zu erreichen, was rechtlich ansonsten nicht möglich gewesen wäre. Dabei entsteht der Verdacht, dass das Stadtplanungsamt keineswegs nur städtebauliche Ziele verfolgt und die Angelegenheit nicht unbefangen, sondern mit einem gewissen persönlichen Eifer verfolgt. Dafür spricht auch, dass den Landschaftspflegern ausweislich Seite 4 ihres Gutachtens die Auswahl der zu betrachtenden Grundstücke durch das Stadtplanungsamt vorgegeben worden war. Noch mehr spricht dafür, dass sich die konkrete Planung, insbesondere die nicht nachvollziehbare Ziehung der Baugrenzen, aus dem Gutachten gerade nicht ergibt. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes im Erdgeschoss in Richtung Süden wäre von keiner Stelle aus wahrnehmbar. Dass ökologische Aspekte einer solchen Erweiterung ebenfalls nicht entgegenstehen, ergibt sich ebenfalls aus den vorgelegten Untersuchungen, die

dem Gartengrundstück diesbezüglich eine ausgesprochen untergeordnete Bedeutung attestieren.

8.

Unsere Mandanten werden daher einen Bebauungsplan, der jede Erweiterungsmöglichkeit am Bestandsgebäude abschneidet, nicht hinnehmen und einen solchen Bebauungsplan gerichtlich überprüfen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

(

Jürgen Behrendt  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht