

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Handschuhsheim

**"Mühltalstraße 101,
Areal ehemaliges Eleonorenhaus"**

Nr. 61.32.10.33.00

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 14.02.2011
(Entwurf)

Bearbeitendes Büro: NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A	
Städtebauliche Begründung	
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1. Geltungsbereich	4
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.5. Planverfahren	6
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1. Regionalplan Unterer Neckar	6
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3. Einordnung in bestehende informelle Planungen	8
3.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	8
3.2. Modell räumliche Ordnung (MRO)	8
3.3. Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim	9
4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten	9
4.1. Siedlungsstrukturkonzept	9
4.2. Freiflächenstrukturkonzept (FSK)	10
4.3. Umweltplan	10
4.4. Klimagutachten	11
4.5. Artenschutzgutachten	11
5. Städtebauliche Planungskonzeption	12
5.1. Städtebauliche Konzeption	12
5.2. Verkehr	12
5.3. Nutzung und Struktur	13
5.4. Ver- und Entsorgung	14
5.5. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	14
5.6. Entwässerung	15
6. Begründung der Festsetzungen	15
6.1. Art der baulichen Nutzung	15
6.2. Maß der baulichen Nutzung	15
6.3. Höhenlage	16
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen	17
6.5. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen	17
6.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.7. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.8. Einfriedigungen	18
7. Verfahren und Abwägung	19
7.1. Einleitungsbeschluss	19
7.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	19
7.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	37
8. Durchführung und Kosten	43
8.1. Grundbesitzverhältnisse	43

8.2	Durchführungsvertrag	44
9.	Verzeichnis der Gutachten	44
Teil B		
Umweltbericht		45
1.	Einleitung	45
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	45
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	45
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	47
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")	53
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	53
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	57
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
3.	Zusätzliche Angaben	58
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	58
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	58
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	58

Teil A

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Mühltalstraße 101 mit der Flurstücksnummer 14480. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.580 m².

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. ist Eigentümerin des Grundstücks Mühltalstraße 101.

Die ursprüngliche Nutzung als Pflegeheim wurde bereits vor längerem aufgegeben. In jüngster Zeit wurden die vorhandenen Gebäude als Wohnheim für Bedienstete der Evangelischen Stadtmission von ca. 45 bis 50 Bewohnern genutzt.

Da die vorhandenen Unterkünfte und der Gebäudebestand nicht mehr zeitgemäß sind und einen erheblichen Unterhaltungsrückstand aufweisen, wurden die Unterkünfte immer weniger nachgefragt. Das Gebäude ist weitgehend geräumt.

Die Evangelische Stadtmission beabsichtigt daher einen Verkauf der Liegenschaft und eine neue Nutzung als Wohnbaufläche.

Als neue Nutzung sind ausschließlich Wohngebäude in Form von 6 familiengerechten Doppelhäusern, einem freistehenden Ein- bis Zweifamilienhaus sowie die Umnutzung des alten Eleonorenhauses in ca. 8 – 10 barrierefreie und zeitgemäße Wohnungen vorgesehen. Die nördlichen und westlichen Anbauten an das Eleonorenhaus aus den 60er Jahren sollen abgebrochen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Anordnung der Baukörper, bauliche Dichte und Höhe entsprechen weitgehend der vorhandenen Bebauung im Verlauf der Mühltalstraße.

Insgesamt stellt die geplante Wohnbebauung eine wenig belastende Nutzung für das Grundstück, die Nachbarschaft und für die vorhandene Verkehrserschließung dar. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu einem derzeit zulässigen Pflegeheim mit ca. 60 - 80 Bewohnerplätzen und etwa 50 Mitarbeitern, die ein Vielfaches an Verkehrsaufkommen für das unmittelbare Umfeld und den Verlauf der Mühltalstraße bedeuten würden.

(vgl. auch Kap. 5, Städtebauliche Planungskonzeption).

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

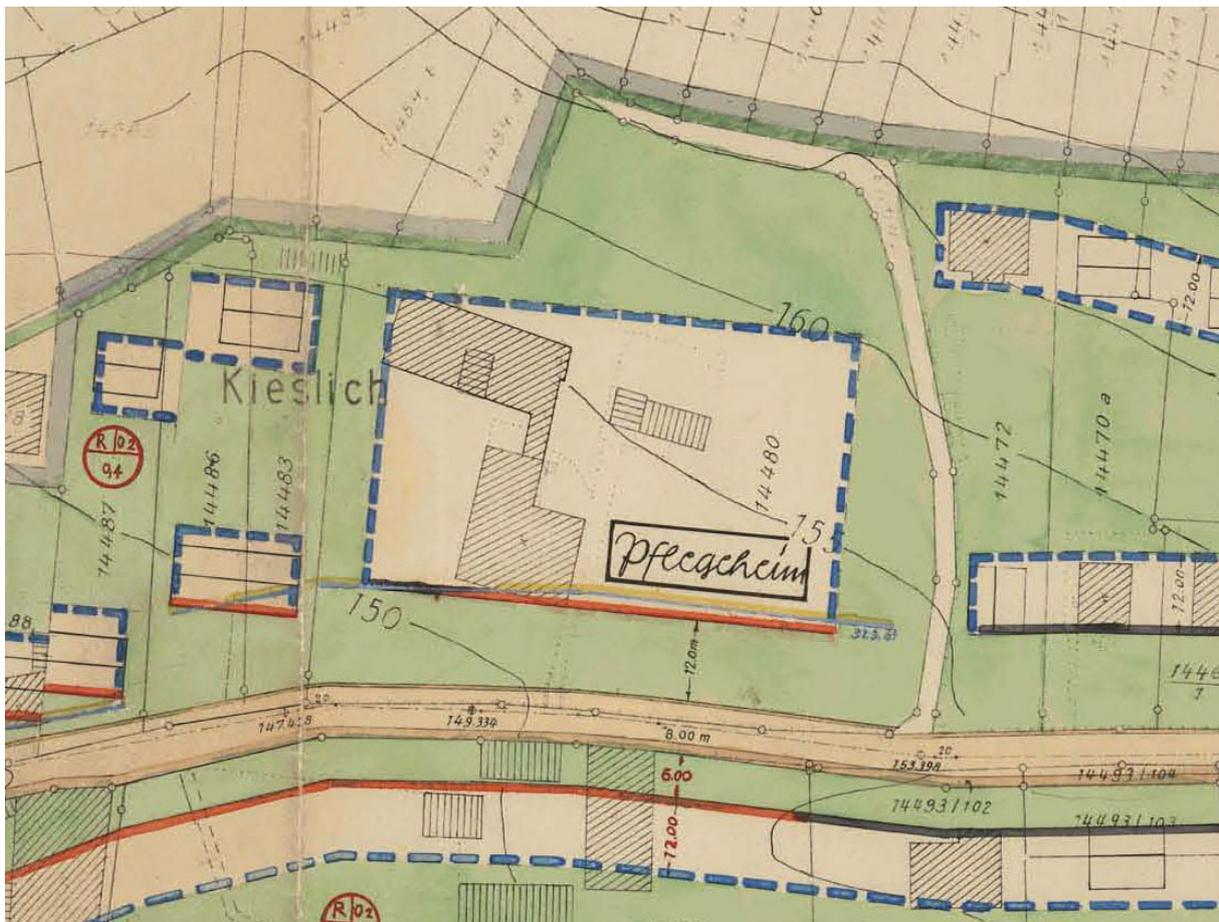
Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Baugebiet Mühltal" vom 21.07.1960 nicht vereinbar, da der Bebauungsplan für das betroffene Grundstück die Nutzung "Pflegeheim" festsetzt.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 23.07.2008 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Planverfahrens beschlossen. Eigentümer und Vorhabenträger ist die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan "Baugebiet Mühltal"

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Baugebiet Mühltal" vom 21.07.1960 setzt für das betroffene Grundstück eine überbaubare Fläche von ca. 45 m x 74 m mit der Nutzung "Pflegeheim" fest. Durch die überbaubare Fläche ist sowohl der Bestand des ursprünglichen Eleonorenhouses und des nördlichen Erweiterungsbaus als auch die östliche, derzeit

weitgehend unbebaute Grundstückshälfte überplant. Auf den außerhalb gelegenen Flächen wurden überbaubare Flächen für eine Wohnbebauung festgesetzt. Dabei verläuft ein Baufenster entlang der Mühlthalstraße, ein zweites Baufenster, als rückwärtige (Hang-) Bebauung, ebenfalls parallel zur Mühlthalstraße. Die an das Plangebiet anschließenden Grundstücke Mühlthalstraße Nr. 99/1 und Nr. 105 sind entsprechend bebaut.

Ein straßenbegleitender Grundstücksstreifen von ca. 2 - 3 m wurde als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Option einer Verbreiterung der Mühlthalstraße langfristig zu sichern.

Die textlichen Festsetzungen setzen für das Grundstück des Eleonorenhouses als Art der Nutzung "Bauten für caritative Zwecke - Pflegeheim, Kinderheim" fest. Die umliegenden Flächen sind als Reines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung wird eine Geschossflächenzahl von max. 0,4 und eine Geschoszahl von max. 2 Geschossen talseits festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser und Gebäudegruppen festgesetzt. Weiterhin soll die Dachneigung 35° nicht überschreiten und die Firstlinien parallel zum Hang erfolgen.

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.

1.5 Planverfahren

Der beabsichtigte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Er dient der Nutzbarmachung einer bisher bereits erschlossenen, zum Teil bereits bebauten und planungsrechtlich gesicherten Fläche. Die zulässige Grundfläche (ca. 2.300 m²) liegt deutlich unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten Fläche von 20.000 m².

Entsprechend § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Aufgrund der Flächengröße, des vorhandenen Baurechtes, der "Einbettung" in ein vorhandenes Wohngebiet sowie der klaren Trennung zum Außenbereich durch das nördlich angrenzende Wegegrundstück wird die "geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes" entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht beeinträchtigt.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

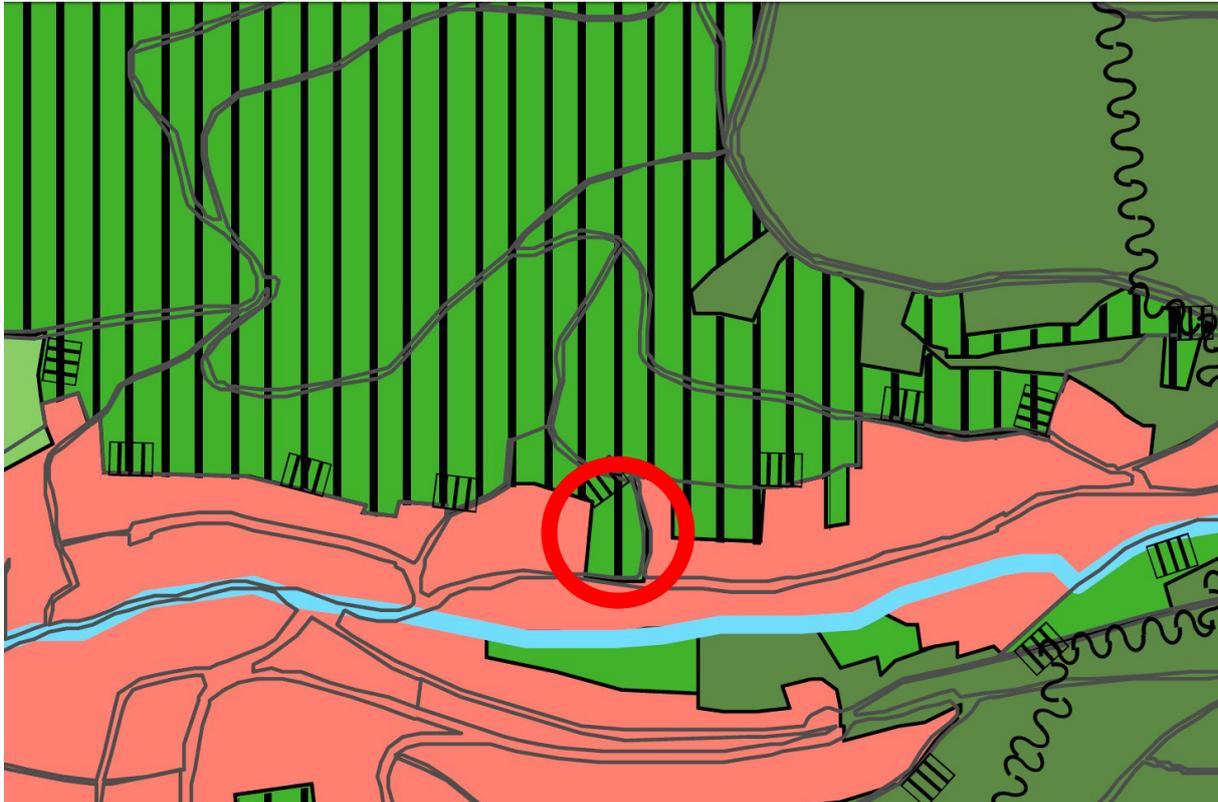
2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar am 04.12.1992 beschlossene Regionalplan stellt für das Plangebiet "Nachrichtliche Übernahmen: Siedlungsfläche Wohnen Bestand" dar.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt einen 0,5 ha großen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Fläche zur Landschaftsentwicklung dar. Damit geht die Darstellung im FNP über eine reine Bestandsdarstellung wie z.B. Wald oder Landwirtschaft hinaus und formuliert eine Zielsetzung, wonach die betroffene Freiraumstruktur einer möglichst hochwertigen naturschutzfachlichen Entwicklung zugeführt werden soll.



Ausschnitt FNP 2015 / 2020

Diese Darstellung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und basiert auf ausdrücklichen Zielsetzungen der Stadt, wie sie beispielsweise im Modell Räumliche Ordnung sowie dem Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim (Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg vom 04.12.2003) niedergelegt sind. So beinhalten der dazugehörige Baudichtenplan oder das Freiflächenstrukturkonzept einen entsprechenden Schutz des genannten Bereichs, im Erläuterungsbericht heißt es u.a.: „Die Hangbereiche in Handschuhsheim weisen aufgrund der topographischen Lage und der landschaftlichen Einbindung nur wenig Möglichkeiten für eine Nachverdichtung auf. Der dringende Wohnbedarf muss in diesem Bereich zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden.“

Der genannte Bereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Baugebiet Mühltal“ vom 21.07.1960. Die Stadt Heidelberg und der Nachbarschaftsverband haben im Rahmen der oben genannten Beschlüsse eine von diesem Bebauungsplan abweichende städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die damit maßgeblich für die Bewertung nachfolgender Bebauungsplanverfahren ist. Insofern kommt diesem Bebauungsplan für die hier vorliegende Fragestellung keine Relevanz zu.

Der FNP stellt eine Verzahnung mit der Landschaft dar, die in der Begründung keiner weiteren Erläuterung bedarf. Der FNP enthält damit in diesem Bereich eine vergleichsweise dichte Steuerungstiefe und stellt damit auch für die Bewertung des Entwicklungsgebotes einen eher engeren Maßstab dar.

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

Das vorliegende Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der Nachbarschaftsverband hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf die oben genannten Hintergründe hingewiesen, dabei aber gleichzeitig betont, dass die Darstellung im FNP der Planung nicht entgegensteht, soweit die Stadt Heidelberg das Verfahren nach § 13 a BauGB durchführt.

Voraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ist, dass „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf.“ Aus Sicht des NV ist dies nicht der Fall, da die Flächengröße mit 0,5 ha vergleichsweise klein ist und die vorgesehene Bebauung nach Bewertung des Nachbarschaftsverbandes insgesamt in Einklang mit einer „geordneten Entwicklung“ eines auch größeren räumlichen Umgriffs steht.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB in Bezug auf die Flächennutzungsplanung liegen aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes damit vor.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "Städtebauliches Leitbild" und "Wohnen" relevant:

- Bauland ist sparsam zu verwenden.

Durch das Vorhaben wird eine teilbebaute und bereits erschlossene Fläche in Anspruch genommen.

- Gebietsprägende und erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten sind bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu respektieren.

Durch das Vorhaben wird das für den Stadtteil Handschuhsheim bedeutsame Eleonorenhaus erhalten; mit der gewählten Einfamilienhausbebauung wird eine für den Verlauf der Mühltalstraße typische Bauform gewählt.

- Flächeninanspruchnahme bremsen

Durch das Vorhaben wird eine ortstypische, verträgliche "Mindestdichte", ausgehend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, realisiert.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende

Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. Dabei hat "für eine nachhaltige Stadtentwicklung ... die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

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)

3.3 Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim

Der Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) vom Dezember 2003. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Handschuhsheim und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangige Ziele des Stadtteilrahmenplans sind unter anderem die Stärkung des „beliebten Wohnstandortes mit hohem Freizeitwert“, der „Erhalt des historischen Ortsbildes“ sowie die „Stärkung des Stadtteilzentrums“.

In der Abbildung 1 "Raumordnerische Zielsetzungen für Handschuhsheim" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dargestellt. Die nördlich (jenseits des Wegegrundstücks) liegenden Flächen sind als „Biotop Kategorie I“ und als „westliche Grenze Landschaftsschutzgebiet Bergstraße - Mitte“ sowie als „schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt.

In Kapitel 4 „Räumliches Entwicklungskonzept für Handschuhsheim“ wird das gewachsene Ortsbild in acht Bereiche mit unterschiedlicher städtebaulicher Gestalt gegliedert. Hier ist die Fläche des Bebauungsplanes in Kategorie 2 "Villen am Hang" eingestuft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes.

Fazit zur Einordnung in bestehende informelle Planungen:

Die Darstellungen des Plangebietes in den informellen Planungen der Stadt Heidelberg sind unterschiedlich. Das Modell räumlicher Ordnung aus dem Jahr 1999 beinhaltet eine Darstellung zur Freihaltung des östlichen Grundstücksteils ("überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche"). Das Entwicklungskonzept des aktuelleren Stadtteilrahmenplanes aus dem Jahr 2003 hingegen stellt die Fläche als Baufläche ("Villen am Hang") dar.

4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiieren. Es besteht aus den beiden Teilkonzepten "Städtebaulicher Leitplan" und dem "Baudichteplan".

Im **Städtebaulichen Leitplan** ist das Plangebiet als Fläche mit "überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern" und als "Siedlungsstruktur mit landschaftlicher Prägung" dargestellt.

Als "sonstige Maßnahme" ist am Nordrand des Plangebietes die "Sicherung der Hangkante" dargestellt.

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.

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 (vgl. Kap. Festsetzungen).

4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)

Im Freiflächenstrukturkonzept (FSK) der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 werden die städtischen Frei- und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Das Maßnahmenkonzept stellt den Bereich des Bebauungsplanes zum Teil als „Siedlungsstruktur - Bestand“, zum Teil als "Projekt zur Landschaftsentwicklung – Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten" dar.

Von der Plandarstellung "Projekt zur Landschaftsentwicklung – Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten" wird grundstücksbezogen abgewichen. Durch die festgesetzte Bauweise, eine ortstypische, vergleichsweise geringe Baudichte, große Gartenanteile und eine Baum- und Gehölzzone zum Landschaftsraum wird dennoch den Zielen zur Freiflächenstruktur in diesem Bereich soweit wie möglich Rechnung getragen. (vgl. Kap. 2.2).

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 2, "Probleme und Bindungen" ist der Bebauungsplanbereich als "Siedlungsfläche" mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

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

Besondere "Zielsetzungen und Maßnahmenswerpunkte" des Umweltplanes liegen für den Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vor.

4.4 Klimagutachten

Aufgrund der klimatischen Bedeutung des Mühltales wurden die möglichen strömungsdynamischen und thermischen/bioklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokalklimatische Wirkungsgefüge gutachterlich untersucht und bewertet.¹

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 ("Mühltalabwind"), 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.

Wie die Ergebnisse der Modellrechnungen belegen, bildet die vorgesehene Bebauung insgesamt nur einen punktuellen Störfaktor, da durch die talparallele Ausrichtung der Gebäude und die verbleibenden Gebäudeabstandsflächen dem ortsspezifischen Strömungs- und Luftaustauschgeschehen Rechnung getragen wird.

Eine additive Verminderung der bodennahen Ventilation bzw. eine weitreichende Veränderung der thermischen Umgebungsbedingungen wird vermieden. Die aus dem Planungsprojekt resultierende Abschwächung der bodennahen Ventilation im unmittelbaren Nahbereich (Reduktion des Kaltluftvolumenstroms um ca. 2,5 %) kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden.

Die im Planentwurf vorgesehene Begrünungsstruktur ist von Seiten der Klimaökologie zu unterstützen. Die lockere Anordnung von Laubbäumen entlang des inneren Erschließungswegs führt zu keinem Funktionsverlust der Freizone als bebauungsinterne Ventilationsachse in Ost-West-Richtung. Auch Hangabwinde aus nördlichen Richtungen werden durch die gewählten Baumstellungen nicht nachhaltig blockiert.

Am nördlichen Grundstücksrand sollten geschlossene Strauchpflanzungen eine Höhe von ca. 2 m nicht überschreiten, um lokalen Hangabwinden noch ein Einsickern in die Bebauung zu gewährleisten. Auch die vorgesehenen Heckenstrukturen zur Einfriedung der Hausgrundstücke sollten die Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Zusammenfassend wird festgestellt dass sich aus klimaökologischer Sicht keine Vorbehalte gegenüber dem vorgelegten Planungskonzept ergeben.

4.5 Artenschutzgutachten

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde eine Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.²

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz führen. Neben der Tötung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten bei der Räumung des Geländes bzw. bei

¹ Klimagutachten zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro Ökoplana, Mannheim, 08.11.2010

² Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro IUS, Heidelberg, September 2010

Erdarbeiten sind dies auch die Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Mit Geländebegehungen im Juli, August und September 2010 und einer "worst-case"-Betrachtung wurden Tierarten ermittelt, die auf dem Areal der Mühlthalstraße 101 Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben könnten.

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann für einige europäische Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse bestehen. Eingriffe im Projektgebiet haben jedoch nur geringe Auswirkungen auf die lokale Population der einzelnen Arten. Der Vorhabenbereich ist nur ein kleines randlich gelegenes Teilareal eines größeren zusammenhängenden Lebensraumes entlang der Bergstraße.

Durch den partiellen Erhalt von Vegetationsstrukturen innerhalb des Vorhabenbereiches und die Neupflanzung von lebensraumtypischen Pflanzenarten wird der Eingriff für die Tierwelt gering gehalten. Das tatsächliche Eintreten der Verbotsbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezüglich der europäischen Vogelarten und der unvermeidbaren Tötung und Verletzung wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (sog. CEF-Maßnahmen). Dadurch werden die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 (5) BNatSchG vermieden.

Zur Konkretisierung der vorliegenden "worst-case"-Betrachtung und der daraus abzuleitenden Maßnahmen werden im Frühjahr/Sommer 2011 die Bestandsdaten durch weitere Begehungen und Artenerfassungen verifiziert, der tatsächlich entstehende Ausgleichsbedarf ermittelt und mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg abgestimmt. Mit der Umsetzung der Maßnahmen (beispielsweise Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse) können artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgeschlossen werden.

5. Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für das Bebauungsplangebiet beruht auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und auf dem Charakter der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühlthalstraße. Ziel ist es, neben dem Erhalt, der Sanierung und der Umnutzung des Eleonorenhouses ein Angebot für großzügiges Familienwohnen im Grünen zu schaffen. Der landschaftlichen und topografischen Lage soll dabei in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Als Bauform sind neben einem freistehenden Einfamilienhaus mit Flachdach 6 Doppelhäuser mit Satteldach und Dachterrasse vorgesehen. Damit werden bekannte Bauformen aufgegriffen und gleichzeitig eine besondere Wertigkeit und eine zeitgemäße Architektursprache erreicht. Die geplante Bebauung ordnet sich in ihrer Höhenentwicklung, Positionierung und Baumasse gegenüber dem Eleonorenhaus deutlich unter. Der ruhende Verkehr wird flächensparend und landschaftsgerecht in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erhaltung von Bäumen am Nordrand des Gebietes, die Anpflanzung von Obstbäumen und Hecken in den privaten Gärten sowie die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen werden der besonderen Lage am Ortsrand gerecht.

5.2 Verkehr

Individualverkehr

Das Grundstück ist wie bisher über die Mühlthalstraße erschlossen. Die alte Grundstückszufahrt von Osten bleibt erhalten und wird als Fläche mit Aufenthaltsfunktion gestaltet, die zur Anlieferung, für Umzüge und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein soll.

Gleichzeitig erfolgt durch eine Verbreiterung des vorhandenen Weges im Bereich der Mühlalstraße die Zufahrt zur Tiefgarage. Auf die ursprünglich geplante Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Eleonorenhauses wird verzichtet.

Die befahrbare Fläche wird einspurig ausgeführt mit einer Aufweitung in der Grundstücksmitte als Wendemöglichkeit und zur Gestaltung eines Quartiersplatzes. Von hier werden die Hauszugänge der Wohngebäude erschlossen. Im Bereich des Zuganges zum Eleonorenhaus ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Im Platzbereich und an der östlichen Grundstückszufahrt sind insgesamt 5 oberirdische, offene Besucherstellplätze vorgesehen.

Abgesehen von diesen Besucherstellplätzen erfolgt die gesamte Parkierung unterirdisch in einer Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen sowie einer erdüberdeckten Doppelgarage für das freistehende Einfamilienhaus am westlichen Plangebietsrand. Tiefgarage und Zufahrtsrampe werden komplett erdüberdeckt und oberirdisch intensiv begrünt und zum Teil von Gartenflächen überdeckt.

Die Ausgänge der Tiefgarage sind auf die Lage der Hauseingänge abgestimmt. In diesen Bereichen sind auch Fahrradstellplätze vorgesehen.

Der Mülltonnenstandplatz für die Abholtagung ist im Zufahrtsbauwerk zur Tiefgarage integriert, so dass der Fahrbahnquerschnitt der Mühlalstraße dafür nicht in Anspruch genommen werden muss.

Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 02.12.2010 wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche zugunsten einer Verbreiterung der Mühlalstraße nicht weiterverfolgt. Für den Verlauf der Mühlalstraße östlich der Bergstraße prüft die Verwaltung derzeit, welche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung möglich sind.

Öffentlicher Personenverkehr

Die Erschließung und Erreichbarkeit durch den Öffentlichen Personenverkehr ist durch die in unmittelbarer Nähe liegende Haltestelle "Mühlalstraße" der Buslinie 38 und der Ruftaxiverbindung 1008 gewährleistet.

5.3 Nutzung und Struktur

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Erhalt des Eleonorenhauses und eine hochwertige, dem Umfeld entsprechende Einfamilienhaus-Bebauung.

Restrukturierung Eleonorenhaus (Altbau):

Der 1913/14 errichtete Altbau des Eleonorenhauses wird wieder freigestellt. Der in den 1960er Jahren errichtete Anbau auf der Northwest-Seite wird abgebrochen, ebenso der eingeschossige Anbau auf der Südwest-Seite des Sockelgeschosses.

Im Eleonorenhaus entstehen 8 barrierefrei erreichbare Wohneinheiten (3- und 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 85 und 130 qm Wohnfläche und eine zweigeschossige Penthaus-Wohnung). Der Altbau wird im Inneren entkernt und entsprechend der neu geplanten Wohnnutzung umstrukturiert. Die Erschließung (Hauseingang, Treppenhaus und Aufzug) wird komplett neu errichtet. Das Eleonorenhaus erhält einen direkten, stufenfreien Zugang aus der neu errichteten Tiefgarage.

Das äußere Erscheinungsbild soll weitgehend erhalten bleiben. Eingriffe in die Fassade, die sich aus der geänderten Nutzung und Grundrissstruktur ergeben, sollen möglichst behutsam

erfolgen. Die Wohnungen im Gartengeschoss erhalten einen bodenbündigen Zugang zur vorgelagerten Gartenfläche nach Süden. An der Südfassade werden Balkone in Erd- und Obergeschoss angefügt. Die markanten Veranden/Loggien im Erd- und Obergeschoss werden nach Süden als Freisitze gestaltet. Auf der Westseite werden die Veranden transparent geschlossen. Der Eingangsvorbau an der Ostfassade wird entfernt. Die Fassade wird im vorhandenen Fensterraster ergänzt.

Der Dachstuhl wird in alter Form neu errichtet. Im 1. Dachgeschoss sind Dacheinschnitte als Freisitze geplant. Dachaufbauten/Gauben werden an die neue Grundrisstruktur angepasst. Im 2. Dachgeschoss wird nach Norden eine Dachterrasse errichtet.

Das Gebäude wird grundlegend energetisch saniert mit neuer Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmung etc.

Neubau Doppelhäuser:

Östlich und nördlich vom Eleonorenhaus entstehen 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften) in lockerer Reihung in Anlehnung an die zweireihige Bebauung im umgebenden Bebauungsplangebiet. Gebäudegrundflächen, Geschossigkeit, Dachform und Kubatur orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Gebäudegrundflächen wurden gegenüber der Ausgangsplanung reduziert. Es sind 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit Dachterrasse nach Süden geplant.

Neubau Einfamilienhaus:

Im Südwesten des Grundstückes ist ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und begrüntem Flachdach geplant, das gegenüber dem Eleonorenhaus zurückgesetzt und deutlich niedriger ist. Die Erschließung erfolgt über eine bereits im Bestand vorhandene separate Grundstückszufahrt. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer erdüberdeckten Doppelgarage.

Passivhausstandard:

Die Neubauten (Doppelhäuser und Einfamilienhaus) werden im Passivhausstandard errichtet. Im Passivhaus beträgt der Heizwärmebedarf max. 15 kWh/qm*a. Das entspricht einem Heizölbedarf von 1,5 Litern pro qm Wohnfläche im Jahr. Erreicht wird dies durch kompakte Baukörper und Südausrichtung, eine optimierte Wärmedämmung und eine dichte Gebäudehülle. Weitere Komponenten sind eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung und eine Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasserleitungen und die Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

5.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Das Plangebiet ist derzeit im südlichen und westlichen Teil des Grundstückes baulich genutzt und zum Teil durch eine Zufahrt, Stellplätze, Schuppen und Garage überstellt bzw. befestigt. Der talseitige Bereich zur Mühltalstraße 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.

Insgesamt wird durch die durchgängige, unterirdische Parkierung ein möglichst hoher Grünflächenanteil erreicht. Wege und befestigte Flächen werden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt beziehungsweise versickerungsfähig hergestellt. Dachflächenanteile der Tiefgarage, die nicht zur Erschließung benötigt werden sowie die Dachfläche des Einfamilienhauses werden begrünt.

Entsprechend der Ortsrandlage folgt die Freiflächenplanung den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vorbildern großzügiger Hausgärten, Streuobstwiesen und Weingärten. In den Hausgärten werden heimische, standorttypische Obstbäume gepflanzt. Die Einfriedung der Hausgrundstücke erfolgt durch Hecken. Das Gesamtareal wird zum Flurrand und zum oberhalb anschließenden Weinbergweg mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Aufgrund der Hanglage sind in Teilbereichen Stützmauern und Terrassierungen erforderlich. Die vorhandene Sandsteinmauer zur Mühlthalstraße bleibt erhalten. Ein Eingriff und eine Verbreiterung sind lediglich im Bereich der neuen Tiefgaragenzufahrt erforderlich.

5.6 Entwässerung

Versickerungsmöglichkeiten bestehen auf den überplanten oder angrenzenden Grundstücken nicht. Schmutz- und Regenwasser werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

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.

- **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.

Die zulässige EFH kann um bis zu 0,2 m überschritten werden, wenn dabei die sonst maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen beibehalten werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist ein geeigneter Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen und ermöglicht eine landschaftsgerechte Einpassung der Gebäude in die Topografie (vgl. 6.2). Mit der Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 0,2 m bei gleichzeitiger Einhaltung der Gebäudehöhen wird eine gewisse Flexibilität für die weitere Detailplanung und Feinabstimmung ermöglicht.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend der vorhabenbezogenen Konzeption sind für die Ergänzung des vorhandenen Baukörpers überbaubare Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen ist so gewählt, dass keine abriegelnde Bebauung ermöglicht wird. Die geplanten Wohngebäude werden einzeln und so differenziert festgesetzt, dass zwischen den Baukörpern ein Abstand von ca. 5 bis 6 m verbleibt und damit der Charakter einer Einfamilienhausbebauung gewährleistet bleibt.

Die Maße der überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass Terrassen, Balkone, Vordächer etc. innerhalb der Baufenster unterzubringen sind.

Die Summe der überbaubaren Flächen bleibt mit ca. 2.280 m² deutlich unterhalb der überbaubaren Fläche für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflegeheim mit ca. 3.330 m².

6.5 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO) erforderlichen Spielplatzflächen sind auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche herzurichten.

Begründung:

Der Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Ziel ist es, die oberirdischen Grundstücksflächen mit Ausnahme von Anlieferungs- und Rettungsfahrzeugen und einigen Besucherplätzen weitgehend frei von Fahrzeugverkehr zu halten.

Um die negativen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung zu minimieren, ist die Tiefgarage mit Dachbegrünung festgesetzt.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradüberdachungen etc. werden im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt und sollen in ihrer Grundfläche und Höhe begrenzt werden, um einen ungeordneten "Wildwuchs" dieser Anlagen zu vermeiden.

Der für die Wohnungen im Eleonorenhaus erforderliche Kleinkinderspielplatz wird im Bereich des Quartiersplatzes untergebracht. Eine entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Leuchtmittel: Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen).

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Insektenschutz, insbesondere im Hinblick auf das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse und der Grundstückslage zum angrenzenden Landschaftsraum.

6.7 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen.

Pro Grundstück ist ein mittelgroßer, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen der Tiefgarage und des freistehenden Einfamilienhauses sind flächig extensiv zu begrünen. Wege-, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie technische Dachaufbauten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

Begründung:

Mit dem Erhalt der Bäume und Sträucher im nördlichen Teil des Plangebietes sollen ein landschaftsgerechter Abschluss des Plangebietes erreicht werden sowie Nahrungsquellen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Tierwelt erhalten bleiben. Auch die Anpflanzung von Obstbäumen auf den Privatgrundstücken dient diesem Ziel.

Um die negativen Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung zu minimieren, ist auf Dächern mit Flachdach bzw. auf der Tiefgarage eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Neben positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt sind hier die Regenrückhaltung und ein verzögerter Regenwasserabfluss sowie positive Effekte auf das lokale Kleinklima zu nennen. Die vergleichsweise trockenen Standorte haben darüber hinaus eine gewisse Funktion für Insekten.

6.8 Einfriedigungen

Die vorhandene Mauer zur Mühlthalstraße bleibt mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten erhalten.

Entlang der inneren Grundstücksgrenzen des Plangebietes sind Grundstückseinfriedigungen ausschließlich als geschnittene Hecken oder heckenhinterpflanzte, grüne Metall- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Ausgenommen davon sind Sichtschutzelemente im Bereich der Terrassen.

Begründung:

Mit der Mauer zur Mühlthalstraße soll die für diesen Straßenabschnitt charakteristische Gestaltung erhalten und dem historischen Ort des Eleonorenhouses Rechnung getragen werden.

Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und um eine abriegelnde Wirkung auszuschließen, sind die Grundstückseinfriedigungen ausschließlich als Hecken oder als heckenhinterpflanzte, grüne Metall- oder Drahtzäune vorgesehen. Mit der entsprechenden Höhenbegrenzung kann Privatsphäre gesichert und gleichzeitig der Charakter von großzügigen, zusammenhängenden Garten- und Grünflächen erreicht werden.

Um die Privatsphäre zwischen angrenzenden Häusern zu gewährleisten, sind im Terrassenbereich Sichtschutzblenden vorgesehen.

7. Verfahren und Abwägung

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim wurde im Vorfeld des Verfahrens informiert.

7.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2008 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 30.07.2008 im Heidelberger Stadtblatt.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.07.2010 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Gemeindesaal der Ev. Friedenskirche durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 14.07.2010 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 15.07.2010 bis zum 13.08.2010 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind 11 Anschreiben eingegangen (vgl. Pkt. 7.2.6 bis 7.2.17).

Während der Informationsveranstaltung wurden Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

7.2.1 Gebäudetypen und Höhenentwicklung

- Fragen zur Hausgröße und zur Art der Bedachung. Die Wohnflächen werden als zu groß empfunden, es werden zusätzliche Einliegerwohnungen befürchtet.
- Frage, ob die Sandsteinmauer erhalten bleiben soll.
- Es wird angeregt, die Vorgaben insbesondere bezüglich der Dichte und Gebäudehöhen aus dem alten, rechtskräftigen Bebauungsplan zu übernehmen.
- Hinweis auf den bisherigen Beschluss des Bezirksbeirats zum Erhalt des Eleonorenhouses und einer Doppelhausbebauung als Empfehlung an den Gemeinderat.

- Die Erscheinungsform der Häuser, insbesondere der Flachdachbebauung und der Dachterrassen, wird als Fremdkörper empfunden. Die Dachloggien werden als untypisch empfunden.
Die Doppelhäuser werden als uniform empfunden; es wird angeregt, die Doppelhäuser nicht alle gleich, sondern differenziert zu planen. Bedenken zur "Einförmigkeit" der geplanten Bebauung, es wird angeregt, differenziertere Haustypen, Dachformen und Fassaden vorzusehen.
- Bedenken bezüglich der Höhenfestsetzung und deren Konkretisierung. Frage, weshalb keine Vollgeschosse und keine Geschossflächenzahl festgesetzt werden sollen. Es wird angeregt, die Gebäudehöhen zu reduzieren und auf zwei Geschosse zu beschränken.
- Es wird angeregt, in der oberen Reihe auf ein Doppelhaus zu verzichten.

Stellungnahme:

Die Hausgrößen und Wohnflächen der geplanten Gebäude halten sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung im Verlauf der Mühlthalstraße. Die Ausmaße der geplanten Baukörper sind zum Teil deutlich kleiner als die der bereits vorhandenen Bebauung (vgl. z.B. Mühlthalstraße Nr. 99/1, 120, 122). Einliegerwohnungen sind nicht vorgesehen.

Die Sandsteinmauer an der Mühlthalstraße bleibt erhalten; die Tiefgaragenzufahrt wird auf die Ostseite verlegt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das betroffene Grundstück eine große überbaubare Fläche für ein Pflegeheim fest. Die neuen Festsetzungen zur Dichte und zur Gebäudehöhe orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die angrenzenden Wohnbauflächen. Das große, zusammenhängende Baufenster wird zugunsten einer differenzierten, kleinteiligen Bebauung aufgegeben. Die überbaubare Fläche wird insgesamt deutlich reduziert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 wird übernommen. Ebenso wird die Bauweise als „offene Bauweise - Einzel- oder Doppelhäuser“ übernommen. Auch die Geschosszahl („talseitig höchstens 2 Geschosse“) sowie eine Dachneigung von max. 35° werden eingehalten.

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.

Die Neubebauung besteht aus maßstäblichen Baukörpern, wie sie auch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind. Dachterrassen, Balkone oder Loggien sind zeitgemäße Architekturelemente, um eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten. Eine störende Uniformität durch die 6 Baukörper der Doppelhäuser ist nicht zu erwarten. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind Varianten hinsichtlich Fensteröffnungen/Fensterformaten, Farbgebung und Materialwahl möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Neubebauung in Nachbarschaft zum ortsbildprägenden Eleonorenhaus gestalterisch in den Hintergrund treten sollte.

Um die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes nicht zu gefährden, wird die Anzahl der Gebäude beibehalten.

7.2.2 Zufahrten und Verkehrsabwicklung

- Frage, ob die östliche Zufahrt erhalten bleiben soll. Es wird bezweifelt, dass die östliche Erschließung in ihrer Breite ausreichend ist.
Bedenken bestehen auch gegen die Einfahrt bzw. deren Übersichtlichkeit in der Mitte des Grundstücks.
Hinweis, dass ein Längsparken in der Mühlthalstraße gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt künftig nicht mehr möglich sei.
Forderung einer verkehrstechnischen Überprüfung der Tiefgaragenausfahrt und des Querschnitts der Mühlthalstraße.
Anregung, die Ein- und Ausfahrt gegebenenfalls zu trennen.
- Bedenken, dass die geplante Stellplatzanzahl nicht ausreicht. Die Anzahl der Stellplätze wird als nicht ausreichend empfunden, dies gilt insbesondere für Besucherstellplätze.
- Die Verbreiterung der Mühlthalstraße sollte, wie bereits im alten Bebauungsplan vorgesehen, durchgeführt werden. Hinweis, dass bereits 1970 Grundstücksstreifen zur Straßenverbreiterung abgegeben wurden. Hinweis auf alte und neue Teile der Sandsteinmauer zur Mühlthalstraße. Es wird angeregt, die Mauer zugunsten eines Gehweges zu versetzen und neu aufzubauen.
- Bedenken zur Verkehrsabwicklung während der Bauzeit. Hinweis zum öffentlichen Nahverkehr, es wird angeregt, die Verbindung des "Hangbusses" auch während der Bauzeit aufrecht zu erhalten.
- Hinweis auf die Leitlinie zur kinderfreundlichen Verkehrsplanung, insbesondere wird auf eine mögliche Gefährdung mit Hinblick auf den Schulweg und den Waldkindergarten hingewiesen. Mit Verweis auf die derzeitigen Baustellen im Verlauf der Mühlthalstraße wird auf die Gefährdung der Kinder und Fußgänger hingewiesen. Hinweis auf die Forderung des Bezirksbeirats hinsichtlich eines Verkehrsgutachtens, insbesondere bezüglich Fußgänger, Gehweg, Schulkinder und Tiefgaragenausfahrt sowie der Anzahl der Stellplätze.
- Frage zur Lage des Zugangs für Fußgänger und Radfahrer.
- Empfehlung, den bestehenden, verkehrsberuhigten Bereich der Mühlthalstraße bis zum Vorhaben zu ergänzen. Anregung, eine Tempo 20-Zone auszuweisen.

Stellungnahme:

Die alte Grundstückszufahrt von Osten bleibt erhalten und wird als Fläche mit Aufenthaltsfunktion gestaltet, die zur Anlieferung, für Umzüge und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein soll. Der östliche Zufahrtsbereich wird verbreitert und mit einer Tiefgaragenzufahrt kombiniert.

Die Tiefgarageneinfahrt in der Mitte des Grundstücks entfällt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Anzahl der Stellplätze um insgesamt 5 zusätzliche Stellplätze erhöht. Im Platzbereich und an der östlichen Grundstückszufahrt sind nun 5 (+3) oberirdische, offene Besucherstellplätze vorgesehen. Abgesehen von diesen Besucherstellplätzen erfolgt die gesamte Parkierung unterirdisch in einer Tiefgarage mit ca. 36 (+2) Stellplätzen sowie einer erdüberdeckten Doppelgarage für das freistehende Einfamilienhaus am westlichen Plangebietsrand mit 2 Garagenplätzen und 2 „gefangenen“ Stellplätzen. Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit liegt damit deutlich über den Anforderungen der LBO.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche zugunsten einer Verbreiterung der Mühlthalstraße wird entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 2.12.2010 nicht weiter verfolgt. Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird von der Verwaltung geprüft, welche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung im Bereich der Mühlthalstraße östlich der Bergstraße möglich sind. Eine Verbreiterung der Mühlthalstraße ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; die Sandsteinmauer bleibt an gleicher Stelle erhalten.

Die Baustelleneinrichtung und –logistik kann vollständig auf dem Grundstück abgewickelt werden; die Mühlthalstraße wird lediglich für die Anlieferung in Anspruch genommen. Daher kann die Verbindung des "Hangbusses" auch während der Bauzeit aufrecht erhalten werden.

Die Sicherheit von Kindern und Fußgängern im Verlauf der Mühlthalstraße ist durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen bzw. kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes bewältigt werden, da der Bebauungsplan ausschließlich private Flächen umfasst.

Die Zugänge für Fußgänger von der Mühlthalstraße aus sind weiterhin in der Mitte des Grundstücks über die bestehende Treppenanlage zum Eleonorenhaus sowie über den bestehenden Zufahrtsweg im Osten möglich. Für Radfahrer besteht aufgrund der Hanglage wie bisher nur die Zufahrt über den östlichen Weg.

Anregungen zur Verkehrsberuhigung bzw. zur Beschilderung in der Mühlthalstraße betreffen den öffentlichen Bereich außerhalb des Bebauungsplanes. Hier wird von der Verwaltung geprüft, welche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung möglich sind.

7.2.3 Klima und Landschaft, Grün- und Freiflächenkonzeption

- Es wird darauf hingewiesen, dass ein Umweltbericht fehlt und dass Vorgaben für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie für die künftigen Anpflanzungen fehlen. Es wird bemängelt, dass eine Grün- und Freiflächenkonzeption fehlt. Hinweis auf zwei seltene, erhaltenswerte Bäume (Prunus mahaleb, Felsenkirsche) sowie einige Ahornarten am nördlichen Rand. Diese sollten unbedingt erhalten bleiben.
- Hinweis, dass der Flächennutzungsplan die östliche Teilfläche als Grünfläche darstellt.
- Mit Hinweis auf den Umweltplan der Stadt Heidelberg wird die Erstellung eines Klimagutachtens angeregt. Hinweis auf ein Schreiben der Stadtmission, die sich bereit erklärt habe, die Kosten eines Klimagutachtens zu übernehmen. Es wird angeregt, eine Umweltprüfung einschließlich einer Klimauntersuchung durchzuführen.
- Frage nach der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Bedenken hinsichtlich der notwendigen Entfernung von Bäumen und Sträuchern sowie der künftigen Versiegelung. Frage zur Lage und Abgrenzung des nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes. Es wird befürchtet, dass eine weitere Entwicklung hangaufwärts angestoßen wird.

Stellungnahme:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und der Nachverdichtung und ist damit als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13 a BauGB zu werten. Da die festgesetzte Grundfläche deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche liegt, kann auf

eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet werden.

Zur Darstellung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes wurde trotzdem ein Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) erstellt. Die Vorgaben für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie für die künftigen Anpflanzungen wurden in den Festsetzungen ergänzt. Die genannten Bäume am Nordrand des Grundstücks (*Prunus mahaleb*, Felsenkirsche; Bergahorn) können erhalten werden, da in diese Hangbereiche nicht eingegriffen wird. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die symbolhafte Darstellung des **Flächennutzungsplanes** "Fläche zur Landschaftsentwicklung" auf der östlichen Grundstückshälfte ist nicht grundstücksbezogen sondern verdeutlicht die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes zur gestalterischen "Verzahnung" und einer Übergangszone von Landschaft und Siedlungsraum für die Gesamtsituation im Bereich des Mühltales.

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

Das vorliegende Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Voraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ist, dass „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf.“ Dies ist nicht der Fall, da die Flächengröße mit < 0,5 ha vergleichsweise klein ist und die vorgesehene Bebauung nach Bewertung des Nachbarschaftsverbandes insgesamt in Einklang mit einer „geordneten Entwicklung“ eines auch größeren räumlichen Umgriffs steht.

Der Zielsetzung zur gestalterischen "Verzahnung" und einer Übergangszone von Landschaft und Siedlungsraum wird durch die festgesetzte Bauweise, durch eine ortstypische, vergleichsweise geringe Baudichte, große Gartenanteile und eine zum Landschaftsraum angeordnete Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern so weit wie möglich Rechnung getragen.

Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des **Klimas** und des Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht und stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Eine sinnvolle Abgrenzung zum Landschaftsraum ist durch das nördlich angrenzende Wegegrundstück und den Erhalt des Baumbestandes im Norden des Grundstückes gegeben.

Die ursprünglich zulässige Bebauung eines Pflegeheimes mit einem entsprechend großen, abriegelnden Baukörper wird zugunsten einer kleinteiligen, durchlässigen Bebauung aufgegeben.

Das **Landschaftsschutzgebiet** „Bergstraße Mitte“ liegt nördlich des begleitenden Wegegrundstückes und damit außerhalb des Bebauungsplanes. Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bäume und Sträucher im Bereich der geplanten Gebäude und der Erschließung müssen weitgehend entfernt werden. In den privaten Gärten ist die Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen; die Grundstückseinfriedigungen sollen durch Hecken gestaltet werden. Der befürchteten weiteren baulichen Entwicklung steht das Landschaftsschutzgebiet entgegen.

7.2.4 Wohnungsbedarf

- Mit Hinweis auf die Entwicklungsmöglichkeiten in der Südstadt wird angeregt, den Bedarf für die beabsichtigte Wohnbebauung zu überprüfen.

Stellungnahme:

Die Wohnbauflächen in der Bahnstadt und die übrigen Konversionsflächen bedienen sowohl zeitlich als auch strukturell ein anderes Segment des Wohnungsmarktes und eine andere Zielgruppe. Mit dem Vorhaben Mühlthalstraße kann ein hochwertiges, familiengerechtes und ortsteilbezogenes Angebot abgedeckt werden.

7.2.5 Verfahren, Beauftragung, Eigentumsverhältnisse

- Frage nach dem Auftraggeber des Planungsbüros
- Frage nach den derzeitigen Grundstückseigentümern.
- Frage, mit welcher Begründung der rechtskräftige Bebauungsplan geändert wird.

Stellungnahme:

Die Frage zum Auftraggeber des Planungsbüros ist nicht abwägungsrelevant. Eigentümer und Vorhabenträger ist die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V.

Die geplante Wohnbebauung ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Baugebiet Mühlthal" vom 21.07.1960 nicht vereinbar, da der Bebauungsplan für das betroffene Grundstück die Nutzung "Pflegeheim" festsetzt. Das Planungsziel, an diesem Standort ein Pflegeheim zu errichten, wird nicht mehr weiter verfolgt. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

7.2.6 Schreiben vom 11.07.2010

Beim Planentwurf seien die Belange der Baukultur, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege nicht ausreichend berücksichtigt worden.

1. Nachverdichtung

Der Flächennutzungsplan wird für eine dichte Bebauung und eine Tiefgarage geändert. Der Planentwurf gewährleistet weder eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung noch eine der Allgemeinheit dienende soziale Bodenordnung.

Die angemessene GRZ von 0,1 (Villengrundstücke) und die maximale Traufhöhe für Hanggrundstücke mit 6,0 m (Baudichteplan) werden im Planentwurf weit überschritten. Hinweis auf die Planungsziele der Stadt (MRO, Freiflächenstrukturkonzept, Siedlungsstrukturkonzept) und den heranreichenden Landschaftsraum bis an die Mühlthalstraße, die nicht zugunsten eines einzelnen Grundstücks ignoriert werden können.

Hinweis auf neues Bauland in der Bahnstadt und in den amerikanischen Liegenschaften.

Die Ortsrandlage würde nicht berücksichtigt und stattdessen 4 Doppelhäuser in den freizuhaltenden Landschaftsraum hineingeschoben.

2. Bebauung

Die Neubebauung mit sechs Doppelhäusern wird abgelehnt, da sich die gewählten Baukörper mit aufgerissenen Dächern nicht in die Hanglage einfügten und zudem ein Geschoss zu hoch seien. Durch erhebliche Abtragungen und Aufschüttungen würde das Grundstück ökologisch verändert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansichten der Trauf- und Firsthöhen der Hangbebauung im Planungsbrief falsch dargestellt seien (TH Eleonorenhaus mit 9,0 m auf gleicher Höhe mit FH 11,5 m des Doppelhauses).

3. Verkehr

Es wird befürchtet, dass die Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Sandsteinwand an der Mühltalstraße, die hier besonders eng ist, zu einer Gefährdung der Verkehrsteilnehmer führt. Es wird vorgeschlagen, dass die Einfahrt zum Grundstück von Osten erfolgen soll. Damit würde auch ein Eingriff in die Sandsteinmauer vermieden.

4. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume auf einem zu bebauenden Gelände nur selten erhalten werden.

5. Klima

Es wird befürchtet, dass durch die Nachverdichtung die Funktion des Mühlhals als "Kaltluftabfluss- und Sammelbereich" (nach Umweltplan 1999) beeinträchtigt wird.

Fazit: Der bestehende Bebauungsplan reicht zur Bebauung des Grundstücks aus. Durch die Sanierung des Eleonorenhauses können die in Heidelberg nachgefragten Mietwohnungen bereitgestellt werden.

Stellungnahme:

zu 1. Nachverdichtung

Zum Flächennutzungsplan vgl. Stellungnahme zu Pkt. 7.2.3

Die angestrebte Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht weitestgehend dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung im Verlauf der Mühltalstraße und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Gebäude in 2. Reihe des Grundstücks orientieren sich an der Lage der westlich und östlich angrenzenden Nachbargebäude und dem Verlauf der Hangbebauung an der Mühltalstraße, wie sie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan dient durch die Aufteilung des Grundstücks der Eigentumbildung der Bevölkerung und bietet familiengerechte Wohnformen sowie barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe im Eleonorenhaus an.

Die festgesetzte Baudichte entspricht mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Dichte und der Baustruktur der Umgebung. Eine Grundflächenzahl ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Mit den Grundflächen der Gebäude wird lediglich eine GRZ von 0,21 erreicht, zusammen mit den versiegelten Wegen, Tiefgarage und Terrassen eine GRZ von 0,3. Dies entspricht der Bebauung der näheren Umgebung (die GRZ der umliegenden Grundstücke beträgt durch die Gebäude ca. 0,1 – 0,27, hinzu kommen ebenfalls noch die jeweiligen versiegelten Flächen wie Wege und Terrassen). Zum rechtskräftigen Bebauungsplan vgl. auch Pkt.7.2.1.

Entsprechend der Ortsrandlage folgt die Freiflächenplanung den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vorbildern großzügiger Hausgärten, Streuobstwiesen und Weingärten. In den Hausgärten werden heimische, standorttypische Obstbäume gepflanzt.

Die Einfriedung der Hausgrundstücke erfolgt durch Hecken. Das Gesamtareal wird zum Flurrand und zum oberhalb anschließenden Weinbergweg mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der nördliche Bereich wird zur Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes festgesetzt.

zu 2. Bebauung

Die Höhenlage der Gebäude und der Anschluss an das Gelände wurden nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überprüft und optimiert. First- und Traufhöhen der Neubebauung wurden reduziert. Zur Bauweise, Gebäudehöhe und zu den Dachterrassen vgl. Pkt. 7.2.1.

Aufgrund der Hanglage sind in Teilbereichen Stützmauern und Terrassierungen erforderlich. Die ökologischen Belange werden im Umweltbericht und in der Artenschutz-Untersuchung dargestellt und in der Planung berücksichtigt.

Die Ansicht des Doppelhauses im Planungsbrief ist im Vergleich zur Ansicht des Eleonorenhauses etwas zu niedrig dargestellt, da die Topographie der ansteigenden Mühlthalstraße nicht berücksichtigt wurde. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden inzwischen vollständige Gebäudeabwicklungen entlang der Mühlthalstraße dargestellt, die die korrekten Höhen wiedergeben. Die Firsthöhe der Doppelhäuser der vorderen Baureihe überragt die Traufhöhe des Eleonorenhauses um ca. 1,5 m.

zu 3. Verkehr

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird auf die Ostseite verlegt. Auf die ursprünglich geplante Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Eleonorenhauses wird verzichtet.

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.

zu 5. Klima

Aufgrund der klimatischen Bedeutung des Mühltales wurde ein Klimagutachten erstellt, das aus klimaökologischer Sicht keine Vorbehalte gegen die Planungskonzeption geltend macht.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan, der ein Pflegeheim am Standort festsetzt, kann das vorgesehene Wohnbauvorhaben nicht umgesetzt werden.

7.2.7 Schreiben vom 28.07.2010

1. Grundflächenzahl 0,3

Dies ergäbe eine 50% dichtere Bebauung als bisher, da der Anteil bebauter Flächen der Bestandsbebauung bei 0,2 liegt.

2. Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

entsprechen weder dem rechtskräftigen Bebauungsplan noch der Bestandsbebauung. Es würde sich eine bis zu 50% überzogene GFZ gegenüber dem Bestand ergeben. Es wird vermutet, dass deshalb keine konkrete Festlegung im Planentwurf erfolgt.

3. Die Traufhöhen der Planung überschreiten erheblich die zulässige Höhe von max. 6,0 m über natürlichem Gelände.

4. Eine Verbreiterung der Mühlthalstraße gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan durch Rückversetzen der Sandsteinmauer ist aus Gründen der Verkehrssicherheit dringend

notwendig, gerade auch wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens infolge der Nachverdichtung.

Im Bereich Eleonorenhaus beträgt die Fahrbahn auf einer Länge von 80 m nur eine völlig unzureichende Breite von 4,90 m für den gesamten Verkehrsraum. Der Durchgangsverkehr wird durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge gefährdet.

5. Die wesentlichen Auswirkungen der Maßnahme auf die verkehrliche Situation im unmittelbaren und westlichen Bereich der Mühltalstraße werden in der Entwurfsvorlage nicht erläutert. Nachteilige Auswirkungen sollten in einem Umweltbericht dargestellt werden.

Durch den Bebauungsplan würde das Landschaftsbild erheblich verändert. Die Planung stelle einen Fremdkörper hinsichtlich Gebäudeart, Dachform und Verdichtung dar. Für die Neubebauung sollten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes maßgeblich sein.

Stellungnahme:

zu 1., 2. und 3.: Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Traufhöhe

Neben der Grundflächenzahl von 0,3 wird eine Geschossflächenzahl von 0,4 ergänzt. Zur baulichen Dichte und zu Gebäudehöhen vgl. Pkt. 7.2.1 und 7.2.2.

zu 4. Die alte Grundstückszufahrt von Osten bleibt erhalten und wird als Fläche mit Aufenthaltsfunktion gestaltet, die zur Anlieferung, für Umzüge und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein wird. Der östliche Zufahrtsbereich wird verbreitert und mit der Tiefgaragenzufahrt kombiniert. Die ursprünglich geplante Tiefgarageneinfahrt in der Mitte des Grundstücks entfällt. Ein Konflikt mit dem Querschnitt der Mühltalstraße ist an dieser Stelle daher nicht mehr zu befürchten.

5. Zur verkehrlichen Situation im Bereich der Mühltalstraße vgl. Pkt. 7.2.2.

Mögliche, nachteilige Auswirkungen wurden hinsichtlich des Klimas und des Artenschutzes gutachterlich untersucht. Im Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) wurden mögliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.8 Schreiben vom 11.08.2010

Das Vorhaben sei mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem FNP nicht vereinbar.

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) greift hier nicht, da kein Bauland genutzt, sondern eine ökologisch wertvolle Freifläche in Bauland umgewandelt würde und somit die Flächeninanspruchnahme gefördert würde. Die Doppelhausbebauung stelle keine für den Verlauf der Mühltalstraße typische Bebauung dar.

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) kennzeichnet die Fläche zum Teil als "Siedlungsstruktur Wohngebiet", zum Teil als "überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche". Der angegebene Leitsatz zur Wiedernutzung städtischer Brachflächen trifft nicht zu, da es sich hier weder um eine Brachfläche noch um eine ehemals baulich genutzte Fläche handelt.

Im Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim sind die angrenzenden Bereiche als "Biotop Kategorie I" und "schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" sowie

das Landschaftsschutzgebiet dargestellt; dem entspricht auch der Flächennutzungsplan. Eine Aufhebung hätte negative Auswirkungen auf diese angrenzenden Bereiche.

Eine Freiflächenplanung soll als Teil des VEP neu erstellt werden; die Bebauung ragt weit in den freizuhaltenden Landschaftsraum hinein.

Laut Siedlungsstrukturkonzept sollen landschaftlich sensible Räume (wie das Mühltal als "Kaltluftabfluss- und Sammelbereich") vor unerwünschten Umstrukturierungen bewahrt bleiben.

Das Freiflächenstrukturkonzept (FSK) weist den Bereich zum Teil als "Projekt zur Landschaftsentwicklung – Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten" aus. Am Nordrand des Plangebiets ist die "Sicherung der Hangkante" dargestellt. Für das Bauvorhaben seien erhebliche Abtragungen und Aufschüttungen notwendig, die Hangkante zur Sicherung der angrenzenden Schutzgebiete würde letztlich zerstört.

Die maximale Verdichtung der Planung berücksichtigt den Bestand und die Belange des Natur- und Umweltschutzes nicht. Es gibt keinen Grund, die Fläche der Tiefgarage nicht auf Grund- und Geschossfläche anzurechnen. Derartige Ausnahmen seien vom Gesetzgeber für Kern- und Mischgebiete vorgesehen; hier dienen sie zur Nutzungserhöhung. Die vorgesehene Begrünung der Garagendächer schafft keinen Ausgleich zur Überbauung und Versiegelung der Fläche.

Es bestehen keine Versickerungsmöglichkeiten. Es wird auf mögliche Auswirkungen unterirdischer Versiegelungen hingewiesen, die das Strömungsverhalten des Grundwassers besonders in Hanglagen negativ beeinflussen. Die angrenzenden Hang- und Waldgebiete sind von Quellen durchzogen, die sich teilweise auf felsigem Untergrund den Weg ins Tal suchen. Die im FNP ausgewiesene Freifläche hat eine wichtige Funktion als Versickerungsfläche; bei ihrer Versiegelung sind die Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke und die Mühltalstraße nicht einschätzbar.

Es wird befürchtet, dass wenig Platz für die angekündigten Hecken und Hausgärten bleibt. Der vorhandene Baum- und Vegetationsbestand im Bereich der Bebauung und Erschließung muss entfernt werden.

Das Bauvorhaben entspricht nicht dem Charakter der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße. Es orientiert sich nicht am rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Begründungen im Planungsbrief sind nicht haltbar. Rechtskräftiger Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind für eine Nutzung des Areals ausreichend und zumutbar.

Stellungnahme:

Zum Flächennutzungsplan vgl. Stellungnahme zu Pkt. 7.2.3

Die Darstellungen des Plangebietes in den informellen Planungen der Stadt Heidelberg sind unterschiedlich. Das Modell räumlicher Ordnung aus dem Jahr 1999 beinhaltet eine Darstellung zur Freihaltung des östlichen Grundstücksteils ("überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche"). Das Entwicklungskonzept des aktuelleren Stadtteilrahmenplanes aus dem Jahr 2003 hingegen stellt die Fläche als Baufläche ("Villen am Hang") dar. Insgesamt sind die Darstellungen der informellen Planungen aufgrund des Maßstabes und des Konkretisierungsgrades nicht geeignet um auf Grundstücksebene (hier eines Grundstücksteils) Art und Maß der baulichen Nutzung vorzugeben.

Die angestrebte Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht weitestgehend dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung im Verlauf der Mühltalstraße und den Festsetzungen des

rechtskräftigen Bebauungsplanes. Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des Klimas und des Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht und stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Eine sinnvolle Abgrenzung zum Landschaftsraum ist durch das nördlich angrenzende Wegegrundstück und den Erhalt des Baumbestandes im Norden des Grundstückes gegeben. Die ursprünglich zulässige Bebauung eines Pflegeheimes mit einem entsprechend großen, abriegelnden Baukörper wird zugunsten einer kleinteiligen, durchlässigen Bebauung aufgegeben. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Zur Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vgl. Pkt. 1.4.

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) wird berücksichtigt, da durch das Vorhaben das für den Stadtteil Handschuhsheim bedeutsame Eleonorenhaus erhalten wird. Mit der gewählten Einfamilienhausbebauung wird eine für den Verlauf der Mühlthalstraße typische Bauform gewählt. Allein auf der Südseite der Mühlthalstraße gegenüber dem Vorhabensbereich befinden sich 6 Doppelhausgrundstücke. Durch das Vorhaben wird eine ortstypische, verträgliche "Mindestdichte", ausgehend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, realisiert und dem Flächenverbrauch in der freien Landschaft entgegengesteuert. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan ist entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes und des Modells räumlicher Ordnung auch der Ostteil des Grundstückes für eine Bebauung vorgesehen. Zudem ist das Grundstück voll erschlossen.

Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des Klimas und des Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht und stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Eine sinnvolle Abgrenzung zum Landschaftsraum ist durch das nördlich angrenzende Wegegrundstück und den Erhalt des Baumbestandes im Norden des Grundstückes gegeben. Die ursprünglich zulässige Bebauung eines Pflegeheimes mit einem entsprechend großen, abriegelnden Baukörper wird zugunsten einer kleinteiligen, differenzierten und durchlässigen Bebauung aufgegeben. Die Plandarstellung "Projekt zur Landschaftsentwicklung – Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten" wird aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt. Die Vegetationsbestände am Nordrand des Plangebiets und der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet werden dagegen erhalten.

Durch die unterirdische Parkierung wird insgesamt ein möglichst hoher Grünflächenanteil erreicht. Wege und befestigte Flächen werden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt beziehungsweise versickerungsfähig hergestellt. Dachflächenanteile der Tiefgarage, die nicht zur Erschließung benötigt werden, werden begrünt.

Mit Ausnahme der verbleibenden, unversiegelten und unbebauten Flächen bestehen auf dem Grundstück keine besonderen Versickerungsmöglichkeiten. Quellen oder außergewöhnliche Grundwassersituationen auf dem Grundstück sind nicht bekannt. Im weiteren Verfahren wird ein Baugrundgutachten eingeholt.

Entsprechend der Ortsrandlage folgt die Freiflächenplanung den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vorbildern großzügiger Hausgärten, Streuobstwiesen und Weingärten. In den Hausgärten werden heimische, standorttypische Obstbäume gepflanzt. Die Einfriedung der Hausgrundstücke erfolgt durch Hecken. Das Gesamtareal wird zum Flurrand und zum oberhalb anschließenden Weinbergweg mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Aufgrund der Hanglage sind in Teilbereichen Stützmauern und Terrassierungen erforderlich. Die vorhandene Sandsteinmauer zur Mühlthalstraße bleibt erhalten.

7.2.9 Schreiben vom 11.08.2010

Es wird auf die Festlegungen des Flächennutzungsplanes, des Modells räumlicher Ordnung, des Freiflächenstrukturkonzepts und des Siedlungsstrukturkonzepts hingewiesen, die die geplante Bebauung im östlichen Teil ausschließen. Für die Bebauung des westlichen Teils reiche der rechtskräftige Bebauungsplan aus.

Beim Planentwurf seien die Belange der Baukultur, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine GRZ von 0,1 (Villengrundstücke) angemessen sei; die maximale Traufhöhe für Hanggrundstücke mit 6,0 m (Baudichteplan) wird im Planentwurf um 1,50 m überschritten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansichten der Trauf- und Firsthöhen der Hangbebauung im Planungsbrief falsch dargestellt seien (TH Eleonorenhaus mit 9,0 m auf gleicher Höhe mit FH 11,5 m des Doppelhauses). Das bedeutet ein Geschoss mehr als zeichnerisch dargestellt.

Die Neubebauung mit sechs Doppelhäusern und einem Einzelhaus wird abgelehnt. Die Bezeichnung "familiengerecht" wird angesichts der zu erwartenden Preisgestaltung bezweifelt. Die Baustruktur und insbesondere die aufgerissenen Dächern fügten sich nicht in die Hanglage ein. Die Doppelhäuser seien zudem ein Geschoss zu hoch und nicht dem Hang angepasst gestaffelt. Durch erhebliche Abtragungen und Aufschüttungen würde das Grundstück ökologisch verändert.

Es wird vorgeschlagen, dass die Einfahrt zum Grundstück von Osten erfolgen soll. Damit würde auch ein Eingriff in die Sandsteinmauer vermieden.

Bei der Planung handele es sich nicht um eine Nachverdichtung, sondern um eine Neubebauung. Aufgrund des vorhandenen Baulandangebots in Heidelberg besteht keine Notwendigkeit, in sensible Bereiche wie das Mühltal einzugreifen.

Stellungnahme:

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der informellen Planungen der Stadt Heidelberg vgl. Pkt.7.2.3 und 7.2.8

Zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vgl. Pkt. 1.4.

Zur baulichen Gestaltung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes vgl. Pkt.7.2.1 und 7.2.3.

Zur Frage des Umweltschutzes und der Landschaftspflege vgl. Pkt. 7.2.3 sowie Teil B, Umweltbericht.

Zur Frage der baulichen Dichte und der Gebäudehöhe vgl. Pkt. 7.2.1 und 7.2.6.

Die angestrebte Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht weitestgehend dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung im Verlauf der Mühltalstraße und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Gebäude in 2. Reihe des Grundstücks orientieren sich an der Lage der westlich und östlich angrenzenden Nachbargebäude und dem Verlauf der Hangbebauung an der Mühltalstraße, wie sie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan dient der Eigentumsbildung der Bevölkerung und bietet familiengerechte Wohnformen, einen Spielplatz sowie barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe im Eleonorenhaus an.

Die alte Grundstückszufahrt von Osten bleibt erhalten und wird als Fläche mit Aufenthaltsfunktion gestaltet, die zur Anlieferung, für Umzüge und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein soll. Der östliche Zufahrtsbereich wird verbreitert und mit der Tiefgaragenzufahrt kombiniert. Die ursprünglich geplante Tiefgarageneinfahrt in der Mitte des Grundstücks und der damit verbundene Eingriff in die Sandsteinmauer entfallen.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung, da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauung im östlichen Bereich des Grundstücks vorsieht; zudem ist das Grundstück voll erschlossen. Die Wohnbauflächen in der Bahnstadt und die übrigen Konversionsflächen bedienen sowohl zeitlich als auch strukturell ein anderes Segment des Wohnungsmarktes und eine andere Zielgruppe. Mit dem Vorhaben Mühlthalstraße kann ein hochwertiges, familiengerechtes, kleinteiliges und ortsteilbezogenes Angebot abgedeckt werden.

7.2.10 Schreiben vom 11.08.2010

Es wird gebeten, den Bebauungsplan nicht zu ändern. Es wird auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015/2020 verwiesen, der lediglich den westlichen Teil als "Wohnbaufläche", den östlichen Teil als "Fläche zur Landschaftsentwicklung" darstellt. Dieser FNP soll unverändert angewendet werden. Die Bebauungsplanung, ihre Qualität und eine dem Gemeinwohl dienende Handlungsweise der Stadt Heidelberg werden angezweifelt. Die Vernachlässigung wichtiger Werte wie Umwelt, Verkehrssituation und Klima zugunsten von guter Vermarktbarkeit der Fläche wird vermutet.

Es wird die wichtige Rolle der Kaltluftzufuhr erwähnt und angeregt, vor einer Entscheidung das Ergebnis der Umweltprüfung abzuwarten.

Des Weiteren wird die jetzt schon schwierige Verkehrssituation für Ältere und Kinder im Mühlthal ohne Gehwege angesprochen. Die Schutzwirkung der eingerichteten Spielstraße würde durch ein größeres Verkehrsaufkommen aufgehoben. Besonders für die Bauphase wird eine unzumutbare Gefährdung des Wegs zu Schule und Kindergarten durch täglich 100 bis 200 Lkw befürchtet.

Es wird befürchtet, dass sich die geplante zweireihige Bebauung mittelfristig auch auf die Grundstücke der oberen Mühlthalstraße ausweiten und auch dort die landschaftliche Prägung verändern würde.

Stellungnahme:

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vgl. Pkt. 7.2.3

Zur verkehrlichen Situation vgl. Pkt. 7.2.2.

Die vermutete Verkehrsbelastung von bis zu 200 Lkw pro Tag durch den Baustellenbetrieb entbehrt jeder Grundlage. Für die Spitzenzeiten der Bautätigkeit (Abbruch-, Aushub- und Rohbauarbeiten) ist mit einer Größenordnung von durchschnittlich ca. 20 - 25 Lkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. In den sonstigen Bauphasen ist mit einem Lkw-Aufkommen von ca. 10 bis 15 Fahrten pro Tag zu rechnen. Durch Zwischenlagerung von Abbruch, Aushub und Baumaterial auf dem eigenen Gelände können die Spitzen der Lkw-Fahrten gemindert werden.

7.2.11 Schreiben vom 12.08.2010

1. Anzahl Parkplätze

Die Anzahl der Tiefgaragenparkplätze wird als zu gering erachtet und mehr als nur 1 bis 2 Besucherparkplätze gefordert. Schon heute ginge die Parksituation in der Mühlthalstraße zulasten von Älteren und Kindern.

2. Verbreiterung der Mühlthalstraße

Es wird die früher übliche unentgeltliche Pflichtabtretung von Grundstücksfläche für eine mögliche Verbreiterung der Mühlthalstraße angesprochen. Im Falle, dass die Besitzer des Grundstücks Mühlthalstr. 101 nun nicht auch Boden dafür abtreten müssen, wird die Rückgabe der ehemals abgetretenen Flächen gefordert.

3. Eleonorenhaus – soziale Bestimmung

Dem Einwender zufolge gäbe es eine testamentarische Verpflichtung, das Eleonorenhaus sozial zu nutzen, dies solle geprüft werden. Eine Nutzung mit Seniorenwohnungen sei entgegen anderslautender Äußerungen bei der öffentlichen Veranstaltung durchaus zumutbar, da der Hangbus mit nahe gelegener Haltestelle die Senioren an die Infrastruktur des Ortskerns anbinden würde.

4. Hangbus

Es wird angeregt, sich frühzeitig um die ungehinderte Passage des Hangbusses an der Baustelle zu kümmern, da bei Verzögerungen durch dieses Hindernis der 20-Minuten-Rhythmus des Fahrplans gefährdet sei.

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt, insgesamt werden 5 weitere Stellplätze angeboten.

Zur Verbreiterung der Mühlthalstraße vgl. Pkt. 7.2.2. Eine Abgabe von Grundstücksteilen in der Vergangenheit sowie testamentarische Verpflichtungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; die geplanten Wohnungen und Gebäude sind selbstverständlich auch für Senioren geeignet.

Die genannte „Passage des Hangbusses“ wird durch die Baustelle nicht behindert, da der Querschnitt der Mühlthalstraße nicht eingeschränkt wird.

7.2.12 Schreiben vom 13.08.2010

A Verfahren

Es wird gerügt, dass das Beteiligungsverfahren fehlerhaft ist, da weder Umweltbericht noch Umweltprüfung in der Begründung vorhanden sind, der Detaillierungsgrad des Untersuchungsrahmens nicht festgelegt wurde und die Auslegungsfrist nicht eingehalten wurde und Akteneinsicht beantragt.

B Inhaltliche Einwendungen

Es wird ausgeführt, dass das Vorhaben gegen den Regionalplan und den Flächennutzungsplan verstößt sowie dass nicht dargelegt wird, inwieweit der bisherige Bebauungsplan geändert werden soll und wie sich diese Änderungen auswirken.

Es wird gerügt, dass widersprüchliche Aussagen über den Vorhabenträger gemacht werden. Es wird bezweifelt, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB im Bereich der Innenentwicklung angepasst werden kann.

Desgleichen werden Verstöße gegen den Stadtteilentwicklungsplan (Mindestverdichtungszahlen), das Modell räumliche Ordnung (kein Wohnpotenzial vorgesehen), den Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim (Freihaltung der Kaltluftschneise wegen ihrer Bedeutung für das Klima von Handschuhsheim, nur behutsame Verdichtung, Schutzwürdigkeit ökologisch wichtiger Flächen, Erhaltung des Grünbestandes auf dem Grundstück, Verkehrssituation der Mühlthalstraße), das Siedlungsstrukturkonzept (Sicherung der Hangkante), das Freiflächenstrukturkonzept und den Umweltplan gerügt.

Es wird kritisiert, dass auf erkannte Kollisionen der Planung mit Fachplanungen der Stadt und Umweltbelangen nicht eingegangen und keine Auflösung bzw. Abwägung angeboten wird.

Des Weiteren werden fehlende Angaben über die genaue Lage der Schutzgebiete, Beeinträchtigungen durch mangelnde Belichtung bzw. Schattenwurf, zu geringe Abstände zwischen den Gebäuden, negative Auswirkungen durch die Ableitung von Grundwasserströmen im Hangbereich und fehlende Prüfungen hierzu gerügt.

Es werden schädliche Auswirkungen auf die Standsicherheit des eigenen Gebäudes durch erforderliche Sprengungen für die geplante Bebauung befürchtet, ebenso für die vorhandene Trockenmauer.

Für den durch Verschattung von Terrasse und Gebäude entstehenden Schaden werden Planschadensansprüche geltend gemacht, da bei der Investition in diese auf die Unbebaubarkeit der Nachbargrundstücke und die bisherige Bauleitplanung vertraut wurde.

Es wird befürchtet, dass sich die Park- und Verkehrssituation in der Mühlthalstraße verschlechtert, auch aufgrund von zu wenig geplanten Stellplätzen. Hier wird ein Widerspruch zu den städtischen "Leitlinien kinderfreundlicher Verkehrsplanung" gesehen und eine Gefährdung des eigenen Kindes auf seinem Weg in den Kindergarten befürchtet.

Stellungnahme:

zu A, Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und der Nachverdichtung und ist damit als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13 a BauGB zu werten. Da die festgesetzte Grundfläche deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche liegt, kann gemäß Gesetzgebung auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, die Festlegung des Detaillierungsgrades sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet werden.

Zur Darstellung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes wurde – obwohl nicht erforderlich - für den nächsten Verfahrensschritt der Planoffenlage ein Umweltbericht erstellt.

Bezüglich der genannten Auslegungsfrist ist festzuhalten, dass hinsichtlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine gesetzlichen Fristen einzuhalten sind. Neben einer öffentlichen Informationsveranstaltung wurde die Planung vom 15.07.2010 bis zum 13.08.2010 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

zu B, Inhaltliche Einwendungen

Zum Inhalt des Flächennutzungsplanes, den informellen Planungen der Stadt Heidelberg und zum rechtskräftigen Bebauungsplan vgl. Kap. 7.2.3, 7.2.8. und 1.4

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet "Nachrichtliche Übernahmen: Siedlungsfläche Wohnen Bestand" dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Bezüglich des Klimas vgl. Kap.7.2.6.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Mitte“ liegt außerhalb des Plangebietes. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

„Mangelnde Belichtung bzw. Schattenwurf, zu geringe Abstände zwischen den Gebäuden“ liegen nicht vor, da die nachbarschützenden Abstände der Landesbauordnung sicher eingehalten werden. Darüber hinaus kann es durch die Lage und Topografie des Grundstücks zu keiner nennenswerten Veränderung der Besonnung in der Nachbarschaft kommen.

Die genannte "Unbebaubarkeit der Nachbargrundstücke" war seit 1960 nicht gegeben, da der rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle eine Baufläche für ein Pflegeheim rechtsverbindlich festsetzt.

Die Anzahl der Stellplätze wurde zwischenzeitlich erhöht. Zur verkehrlichen Situation der Mühltalstraße vgl. Pkt. 7.2.2.

7.2.13 Schreiben vom 13.08.2010

Der Einwender weist darauf hin, dass der Bezirksbeirat Handschuhsheim sich bereits am 27.11.2006 gegen eine Änderung der bestehenden Bebauungsplan-Festsetzungen ausgesprochen hat und bei seiner Beschlussfassung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 30.06.2008 nicht darüber informiert wurde, dass der östliche Grundstücksteil im Flächennutzungsplan als Fläche zur Landschaftsentwicklung ausgewiesen ist und sich somit eine Bebauung verbietet. Es wird auf entsprechende Darstellungen im Modell räumlicher Ordnung, dem Freiflächen- und Siedlungsstrukturkonzept und damit auch dem Stadtentwicklungsplan verwiesen.

Es wird ausgeführt, dass der bestehende Bebauungsplan zur Nutzung des Grundstücks ausreichen würde und eine Instandsetzung des Eleonorenhauses mit Ausbau möglich wäre. Die Bebauung mit 6 Doppelhäusern wird abgelehnt. Es wird bemängelt, dass die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Baukultur, des Umwelt- und Naturschutzes in der Planung nicht ausreichend gewahrt werden und die verlangten Klima- und Verkehrsgutachten, der Umweltbericht und der Freiflächengestaltungsplan fehlen. Auch gäbe es in Heidelberg andernorts ein großes Baulandangebot.

Des Weiteren wird auf die klimaökologische Funktion des Mühltales als Kaltluftabfluss hingewiesen und darauf, dass die geplante Wohnbebauung keinesfalls eine "wenig belastende Nutzung" darstelle, die geplanten Doppelhäuser mit ihren "aufgerissenen" Dachformen für die Gegend untypisch und 1 Geschoss zu hoch seien und sich nicht in die Hanglage einfügten, Abgrabungen und Aufschüttungen das Grundstück tiefgreifend verändern würden und die Verkehrserschließung des Grundstücks und seiner Tiefgarage sowie die Schulwegsicherheit ungelöst seien.

Abschließend wird festgestellt, dass der Bezirksbeirat Handschuhsheim im Vorfeld nicht wie in der Begründung dargelegt informiert wurde, sondern jeweils einzelne Mitglieder an Informationsgesprächen beteiligt gewesen wären und dadurch die Bezirksbeiräte einen unterschiedlichen Informationsstand hätten.

Stellungnahme:

In der Beschlussfassung des Bezirksbeirates zur Einleitung des Verfahrens am 30.06.2008 wurden die geplanten 6 Doppelhäuser vorgestellt. Der Beschlussvorlage wurde einstimmig zugestimmt.

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der informellen städtischen Planungen vgl. Pkt. 7.2.3 und 7.2.8.

Zu Fragen der baulichen Dichte, der Gebäudehöhen, der Bauformen und Gestaltung vgl. Pkt. 7.2.1 und 7.2.6.

Zu Fragen des Umwelt- und Naturschutzes vgl. Pkt. 7.2.3 und 7.2.8 sowie Teil B, Umweltbericht.

Zur klimaökologischen Funktion des Mühltales als Kaltluftabfluss vgl. Pkt. 7.2.3.

Zu verkehrlichen Belangen und zur Verkehrssicherheit vgl. Pkt. 7.2.2.

Zum Baulandangebot vgl. Pkt. 7.2.4 und 7.2.9.

7.2.14 Schreiben vom 12.08.2010

Es wird eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens mit den daraus resultierenden Störungen für die gesamte Mühltalstraße und ihre Anwohner befürchtet.

Die First- und Trauffhöhen seien zu hoch und fügten sich nicht in den ortstypischen Wohngebietscharakter ein.

Es wird angeregt, die bergseitig Richtung Norden gelegenen Häuser der Planung in First- und Traufhöhe abzusenken, um die für ganz Handschuhsheim positiven Talabwinde möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Stellungnahme:

Insgesamt stellt die geplante Wohnbebauung mit rund 22 Wohneinheiten eine wenig belastende Nutzung für das Grundstück, die Nachbarschaft und für die vorhandene Verkehrserschließung dar. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu einem derzeit zulässigen Pflegeheim mit ca. 60 - 80 Bewohnerplätzen und etwa 50 Mitarbeitern, die ein Vielfaches an Verkehrsaufkommen für das unmittelbare Umfeld und den Verlauf der Mühlthalstraße bedeuten würden. Selbst wenn alle Haushalte in der morgendlichen Spitzenstunde den privaten Pkw nutzen, ergibt sich für die Mühlthalstraße keine nennenswerte Veränderung der verkehrlichen Situation. Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durch die Verwaltung überprüft.

Aufgrund der klimatischen Bedeutung des Mühltales wurde ein Klimagutachten erstellt, das aus klimaökologischer Sicht keine Vorbehalte gegen die Planungskonzeption geltend macht.

Die First- und Traufhöhen der Doppelhäuser entsprechen einer zweigeschossigen Bebauung zzgl. Dachgeschoss, was der Baustruktur der Umgebung entspricht.

7.2.15 Schreiben vom 13.08.2010

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Nutzung "Pflegeheim" hingewiesen. Für den Umbau des Eleonorenhauses würde eine Nutzungsänderung ausreichen. Es wird auf den aktuellen Flächennutzungsplan hingewiesen, der für den östlichen Teil des Geländes eine Bebauung ausschließt.

Die geplanten 6 identischen Doppelhäuser fügen sich nicht in die durch lockere Villenbebauung und Obstgärten geprägte Umgebung und sind im Verhältnis dazu "zu groß, zu hoch und zu einfalllos".

Beanstandet werden auch die untypischen Dachausschnitte sowie die Überschreitungen der Vorgaben des Stadtteilrahmenplans hinsichtlich GFZ und Traufhöhe. Der Einwander stellt die Frage nach der künftigen Durchsetzbarkeit des Stadtteilrahmenplans und sieht in dem Vorhaben einen Präzedenzfall für die Umgebung.

Ebenso befürchtet er eine Überschreitung der baurechtlichen Vorgaben durch den Investor und damit eine noch größere Anzahl an Wohnungen, die sich auch so schon negativ auf die ohnehin knappe Verkehrskapazität der Mühlthalstraße auswirken und zweifelt an der Funktionalität der Tiefgaragensausfahrt.

Es wird bemängelt, dass der Umweltschutz zu knapp behandelt wird sowie dass der Planungsbrief die Höhen des Vorhabens nicht korrekt wiedergibt und die Notwendigkeit bezweifelt für eine derart massive Nachverdichtung in einem so sensiblen Bereich wie dem Mühlthal angesichts von genügend Wohnraum-Potenzial an anderer Stelle.

Stellungnahme:

*Zum Flächennutzungsplan und zum rechtskräftigen Bebauungsplan vgl. Pkt. 7.2.3 und 1.4
Zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe und baulichen Gestaltung vgl. Pkt. 7.2.1 und 7.2.6.*

Die Vermutung einer „Überschreitung der baurechtlichen Vorgaben durch den Investor und damit einer noch größeren Anzahl an Wohnungen“ trifft nicht zu, da eine spätere Baugenehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages erteilt wird.

Die Tiefgaragenzufahrt wurde entsprechend den Anregungen und in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement verlegt und mit der bisherigen Wegezufahrt im Osten kombiniert. Die Ein- und Ausfahrt kann hier mit der bisherigen Wegezufahrt kombiniert und übersichtlicher gestaltet werden.

Zum Umweltschutz vgl. Pkt. 7.2.3 und 7.2.8 sowie Teil B, Umweltbericht.

Zu den Darstellungen im Planungsbrief vgl. Pkt. 7.2.9.

Zum Hinweis auf „genügend Wohnraum-Potenzial an anderer Stelle“ vgl. Pkt. 7.2.4 und 7.2.9.

7.2.16 Schreiben vom 13.08.2010

Das Grundstück würde durch so viel Bausubstanz sowohl in der Fläche als auch in der Höhe überstrapaziert, die geplante Tiefgarage wäre ein Eingriff in den Quellhang mit Auswirkung auf das Nachbargelände.

Der Einwender schlägt vor, die Traufhöhe zu senken und auf 2 Doppelhäuser zu verzichten, dafür ein oberirdisches offenes Parkhaus mit Begrünung zu bauen. Die Zufahrt sollte wie früher über die Weinbergsteige erfolgen, da die Mühlthalstraße schon jetzt durch Verkehr und Parken überlastet und Fußgänger gefährdet seien.

Stellungnahme:

Zum Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhe vgl. Pkt. 7.2.1 und 7.2.6.

Quellen im Hang sind derzeit nicht bekannt, im weiteren Verlauf wird ein Baugrundgutachten erstellt, das Fragen der Gründung und Hangsicherung klären wird.

Im Verfahren wurde die Traufhöhe bereits von 7,50 m auf 7,20 m reduziert. Eine weitere Reduktion ist unter Beibehaltung der gewünschten Dachterrasse und eines zeitgemäßen Wohnstandards nicht möglich.

Das vorgeschlagene „oberirdische offene Parkhaus mit Begrünung“ hätte deutlich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und ist daher keine Alternative zu der geplanten Tiefgarage. Die Zufahrt wurde an den Ostrand des Grundstückes verlegt.

7.2.17 Schreiben vom 13.08.2010

Der Anwohner betont, dass er alle bei der öffentlichen Veranstaltung vorgebrachten Einwände und Hinweise unterstützt und sich in diesem Schreiben auf diejenigen Punkte beschränkt, die bei der Veranstaltung aus Zeitgründen nicht mehr angesprochen werden konnten.

Verkehrsaufkommen: Eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens sei besonders im unteren engen Teil der Mühlthalstraße für die Anwohner nicht zumutbar, würde die Wohnqualität mindern und die ohnehin schon große Gefährdung der Kinder auf ihrem Schulweg noch verschlimmern. Das Bauvorhaben sollte deshalb um mind. 3 der geplanten Häuser reduziert werden.

Die geplante Tiefgaragenausfahrt würde an dieser Stelle eine ständige Unfallgefahr darstellen.

Baustil: Es wird eine Änderung der äußeren Gestaltung angeraten, da die geplante Architektur sich nicht in die Umgebung einfügt, das gilt insbesondere für das geplante Flachdachhaus.

Baumbestand: Es wird angeregt, möglichst viele der großen und alten Bäume zu erhalten, besonders die im nördlichen Teil stehenden Exemplare von *Acer pseudoplatanus*, die landschaftstypischen *Prunus avium* sowie die 2 Exemplare von *Prunus mahaleb*, die eine kulturgeschichtliche Bedeutung und Seltenheitswert besitzen und unter Naturdenkmalschutz gestellt werden sollten. Ebenfalls unbedingt erhalten werden sollten die 2 Exemplare von *Salix caprea* als wichtiger Nahrungsquelle für Insekten. Befürchtet werden schwere Schäden an der reichen ansässigen Fauna sowohl durch die Baustelle als auch durch den Verlust des landschaftstypischen Charakters des Areals durch die sehr dichte Bebauung mit 7 Häusern. Mit der Beschränkung auf max. 4 Häuser könne dem entgegengewirkt werden.

Wohnqualität/Wohnwert: Die geplante verdichtete Bebauung passe nicht in die Umgebung und würde die Wohnqualität des Bestandes abwerten.

Feldweg: Der Einwender weist darauf hin, dass der an der östlichen und nördlichen Grenze verlaufende Weg wegen der Haltung von Bienen auch während der Bauzeit ganzjährig mit dem Pkw befahrbar bleiben muss.

Stellungnahme:

Zum Verkehrsaufkommen und zur Verkehrsgefährdung vgl. Pkt. 7.2.2.

Die vorgeschlagene Reduktion von 3 Häusern hätte keine nennenswerte Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen. Die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt wurde entsprechend verlegt.

Zum „Baustil“ und zur Gebäudegestaltung vgl. Pkt. 7.2.1 und 7.2.6.

Das Einfamilienhaus fügt sich durch das Flachdach hervorragend ein und ordnet sich in Höhen und Baumasse dem Eleonorenhaus unter. Zudem ist hiermit eine Begrünung des Daches mit entsprechend positiven Auswirkungen sichergestellt.

Der genannte Baumbestand im Norden wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltungsgebot so weit wie möglich erhalten. Die ansässige Fauna wurde in einer Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung erfasst und bewertet.

Die Wohnqualität bzw. der Wohnwert des Bestandes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Insgesamt ist eine hochwertige Wohnbebauung vorgesehen, die dem vorhandenen Charakter des Mühlthals entspricht. Nachbarschützende Abstände werden eingehalten; eine nennenswerte Veränderung der Belichtungs- oder Besonnungssituation in der Nachbarschaft ist aufgrund der Lage und Ausrichtung nicht zu erwarten.

Die Befahrbarkeit des genannten Weges wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 12.07.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe - Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	X		09.08.2010	7.3.1
Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe - Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr		X	15.07.2010	

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		10.08.2010	7.3.2
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Untere Naturschutzbehörde und Gewerbeaufsicht	X		16.08.2010	7.3.3
Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei Heidelberg Eisenlohrstraße 8 69115 Heidelberg		X	15.07.2010	
Evangelische Stiftung Pflege Schönau Zähringerstraße 18 69115 Heidelberg		X	14.07.2010	
Untere Forstbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67)	X		21.07.2010	7.3.4
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinstr. 1, 68161 Mannheim	X		04.08.2010	7.3.5
Stadtwerke Heidelberg AG, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg		X	28.07.2010	
Polizeidirektion Heidelberg Führungs- und Einsatzstab Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg		X	28.07.2010	
BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg	X		11.08.2010	7.3.6
NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg	X		10.08.2010	7.3.7
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. Olgastr. 19, 70182 Stuttgart	X		08.08.2010	7.3.8
EnBW Regional AG Postfach 10 12 43 70011 Stuttgart		X	15.07.2010	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 27		X	12.07.2010	

44139 Dortmund				
Gasversorgung Süddeutschland GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart		X	14.07.2010	
Kabel Baden-Württemberg Hedelfinger Straße 60 70327 Stuttgart-Wangen		X	23.07.2010	
IHK Rhein-Neckar		X	29.07.2010	
Abwasserzweckverband Heidelberg		X	E-Mail vom 29.07.2010	
RNV GmbH Möhlstraße 27 68165 Mannheim		X	26.07.2010	

7.3.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 09.08.2010

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken. Hinweis zur Vorgehensweise im Falle von archäologischen Funden.

Stellungnahme:

Der Hinweis zu möglichen archäologischen Funden und zu den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 10.08.2010

Es wird darauf hingewiesen, dass Erschwernisse beim Aushub nicht auszuschließen sind. Schutt- und Verwitterungsmassen können am Hang insbesondere bei Wasserzutritt zu Rutschungen neigen. Eine objektbezogene Baugrundberatung wird empfohlen.

Stellungnahme:

Die Hinweise betreffen die Durchführung des Vorhabens, im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung wird ein Baugrundgutachten durch den Vorhabenträger beauftragt.

7.3.3 UVP-Leitstelle (Amt 31), Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 16.08.2010

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass, falls besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Gebiet vorhanden sind, parallel zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden sollte.

Der Einleitung des Regenwassers in den Kanal wird zugestimmt; zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sollte die Begrünung der Doppelhausdächer geprüft werden.

Es wird um die Aufnahme eines Textvorschlags zur "Reduzierung des Energiebedarfs" in den Bebauungsplan gebeten.

Stellungnahme:

Eine Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung als "worst-case"-Betrachtung liegt mittlerweile vor. Durch Begehungen im kommenden Frühjahr/Sommer werden die Bestandsdaten verifiziert und der tatsächlich entstehende artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ermittelt und mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg abgestimmt. Mit der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die Doppelhäuser sollen aus gestalterischen Gründen mit geneigten Dächern ausgeführt und nicht begrünt werden.

Die genannte Reduzierung des Energiebedarfs wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Danach werden die neuen Gebäude im Passivhausstandard errichtet; die Energiebilanz des Bestandsgebäudes wird unterhalb der gesetzlich erforderlichen Werte der Energiesparverordnung (EnEV) liegen.

7.3.4 Untere Forstbehörde -Landschafts- und Forstamt (Amt 67), Schreiben vom 21.07.2010

Öffentliche Grünflächen oder städtischer Baumbestand sind nicht betroffen. Für die bauseitige Nutzung des angrenzenden Weges Flst.-Nr. 14473 ist mit dem Tiefbauamt ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Es wird vom Tiefbauamt vorgeschlagen, die Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Zufahrt neu zu regeln. Der östliche Teil des Zufahrtbereichs (öffentliche Fläche) soll vom Vorhabenträger wie geplant als Feuerwehrezufahrt und Spielstraßenfläche hergestellt werden. Nach Fertigstellung soll die gesamte Fläche heraus gemessen werden und als öffentliche Verkehrsfläche ins Eigentum der Stadt übergehen. Ggf. müsste die Geltungsbereichsgrenze auf das betroffene Wegegrundstück erweitert werden.

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt; die Detailabstimmung erfolgt derzeit mit den beteiligten Ämtern.

7.3.5 Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Schreiben vom 04.08.2010

Im Hinblick auf die abweichenden Zielsetzungen des Flächennutzungsplans für eine 0,5 ha große Teilfläche des Geltungsbereichs (Fläche zur Landschaftsentwicklung) sowie Zielabweichungen beim Modell räumliche Ordnung, dem städtischen Baudichteplan und dem Freiflächenstrukturkonzept wird angeregt, diese Belange noch einmal ausdrücklich in die Abwägung einzubeziehen.

Es wird angeregt, die Möglichkeit einer geringeren Baudichte zu prüfen.

Um eine Konkretisierung des Verfahrens nach § 13 a BauGB und damit die Möglichkeit einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gebeten. Es wird um weitere Beteiligung und Übergabe des rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans zwecks Berichtigung des FNP gebeten.

Stellungnahme:

Die symbolhafte Darstellung des Flächennutzungsplanes "Fläche zur Landschaftsentwicklung" auf der östlichen Grundstückshälfte ist nicht grundstücksbezogen sondern verdeutlicht die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes zur gestalterischen

"Verzahnung" und einer Übergangszone von Landschaft und Siedlungsraum für die Gesamtsituation im Bereich des Mühlals.

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

Das vorliegende Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Voraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ist, dass "die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf". Dies ist nicht der Fall, da die Flächengröße mit < 0,5 ha vergleichsweise klein ist und die vorgesehene Bebauung insgesamt in Einklang mit einer "geordneten Entwicklung" eines auch größeren räumlichen Umgriffs steht.

Der Zielsetzung zur gestalterischen "Verzahnung" und einer Übergangszone von Landschaft und Siedlungsraum wird durch die festgesetzte Bauweise, durch eine ortstypische, vergleichsweise geringe Baudichte, große Gartenanteile und eine zum Landschaftsraum angeordnete Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern so weit wie möglich Rechnung getragen.

Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des Klimas und des Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht und stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Eine sinnvolle Abgrenzung zum Landschaftsraum ist durch das nördlich angrenzende Wegegrundstück und den Erhalt des Baumbestandes im Norden des Grundstückes gegeben.

Die ursprünglich zulässige Bebauung eines Pflegeheimes mit einem entsprechend großen, abriegelnden Baukörper wird zugunsten einer kleinteiligen, durchlässigen Bebauung aufgegeben.

Insgesamt entspricht die Baudichte (Geschossflächenzahl 0,4, 2-geschossige Einfamilienhausbebauung) den Planungszielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die östlich und westlich angrenzenden Flächen und weitgehend den städtischen Leitvorgaben zur baulichen Dichte, etwa aus dem Siedlungsstrukturkonzept.

Die Gebäudehöhen wurden im Rahmen des Verfahrens überprüft und reduziert. Eine weitere Verringerung der baulichen Dichte würde die Wirtschaftlichkeit und damit das Gesamtprojekt in Frage stellen

7.3.6 BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Schreiben vom 11.08.2010

Der Bebauungsplanentwurf weicht stark vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Die Baugrenzen werden in alle Richtungen überschritten.

Die hohe Flächeninanspruchnahme der 6 Doppelhäuser ist bedenklich. Aufgrund der derzeit in Heidelberg zur Verfügung stehenden Flächenreserven kann auf eine Nachverdichtung verzichtet werden.

Es wird auf die enge Mühlthalstraße und eine potentielle Gefährdung für Fußgänger durch die geplante Tiefgaragenzufahrt hingewiesen.

Es wird eine Gefährdung des ökologischen Funktionsbereiches bzw. des alten Baumbestands am nördlichen Hangbereich und weiterer markanter Bäume auf dem Grundstück befürchtet.

Eine Erhaltungssatzung für Handschuhsheim wird dringend empfohlen.

Stellungnahme:

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Baugebiet Mühlthal" vom 21.07.1960 setzt für das betroffene Grundstück eine überbaubare Fläche von ca. 45 m x 74 m mit der Nutzung "Pflegeheim" fest. Durch die überbaubare Fläche ist sowohl der Bestand des ursprünglichen Eleonorenhouses und des nördlichen Erweiterungsbaus als auch die östliche, derzeit weitgehend unbebaute Grundstückshälfte überplant. Auf den außerhalb des Grundstücks gelegenen Flächen wurden überbaubare Flächen für eine Wohnbebauung festgesetzt. Dabei verläuft ein Baufenster entlang der Mühlthalstraße, ein zweites Baufenster, als rückwärtige (Hang-) Bebauung, ebenfalls parallel zur Mühlthalstraße. Die an das Plangebiet anschließenden Grundstücke Mühlthalstraße Nr. 99/1 und Nr. 105 sind entsprechend bebaut.

Die textlichen Festsetzungen setzen für das Grundstück des Eleonorenhouses als Art der Nutzung "Bauten für caritative Zwecke - Pflegeheim, Kinderheim" fest. Die umliegenden Flächen sind als Reines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung wird eine Geschossflächenzahl von max.0,4 und eine Geschoszahl von max. 2 Geschossen talseits festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser und Gebäudegruppen festgesetzt. Weiterhin sollen die Firstlinien parallel zum Hang erfolgen und die Dachneigung 35° nicht überschreiten.

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.

*Zu den genannten **Flächenreserven** ist festzuhalten, dass die Wohnbauflächen in der Bahnstadt und die übrigen Konversionsflächen sowohl zeitlich als auch strukturell ein anderes Segment des Wohnungsmarktes und andere Zielgruppen bedienen. Mit dem Vorhaben Mühlthalstraße soll ein hochwertiges, familiengerechtes und ortsteilbezogenes Angebot abgedeckt werden*

*Zur Frage der **Verkehrssicherheit** wird unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Verwaltung geprüft, welche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung im Bereich der Mühlthalstraße östlich der Bergstraße möglich sind. Die genannte Tiefgaragenausfahrt wurde nach Osten verlegt.*

*Der **Baumbestand** am nördlichen Hangbereich wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Bäume im unmittelbaren Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung können nicht erhalten werden. Die Belange des Artenschutzes wurden gutachterlich erfasst und beurteilt. Eine weitere Konkretisierung ist in der Brutperiode 2011 vorgesehen.*

Eine „Erhaltungssatzung für Handschuhsheim“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

7.3.7 NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.), Schreiben vom 10.08.2010

Es wird auf zahlreiche geschützte Arten hingewiesen. Die Obstbäume sollten auf das Vorkommen des streng geschützten Körnerbocks untersucht werden.

Die umliegenden Wiesen weisen Strukturen auf, die für die streng geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter als Lebensraum dienen können. 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).

Stellungnahme:

Eine Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung wurde durchgeführt und wird in der Brutzeit 2011 verifiziert Falls notwendig, werden entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Anregung zur Gestaltung von „Lichtschächten und Gullys“ wird vom Bauherren bzw. den Architekten überprüft.

7.3.8 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V., Schreiben vom 08.08.2010

Es sind Fragen zu der endgültigen Baudichte zu klären. Es zeigen sich Diskrepanzen zwischen den Festlegungen der Stadtentwicklungsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem Bebauungsplanentwurf hinsichtlich GRZ, GFZ und Gebäudehöhe.

Es wird auf Diskrepanzen im zeichnerischen Teil hingewiesen. Aus dem Architektenentwurf lassen sich eine GRZ von 0,18 und eine GFZ von 0,54 ermitteln. Aus dem Bebauungsplanentwurf errechnen sich eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9.

Es wird auf die Bebauungsplansignaturen für die überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Tiefgaragen hingewiesen; die Baugrenzen-Signatur sei in der Legende nicht zu finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstände der Gebäude im Architektenentwurf sich nicht mit den Abständen der Baugrenzen decken.

Ein gemeinsames Klärungsgespräch wird vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Maß der baulichen Nutzung vgl. Kap. 7.3.6 (BUND).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan bilden den zugrunde liegenden Entwurf nicht deckungsgleich ab, sondern stellen Maximalwerte dar, innerhalb der die geplante Bebauung zu realisieren ist. Daher sind die Baugrenzen, "die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen", etwas größer als die geplanten Baukörper, zumal auch Terrassen und Bauteile wie Vordächer oder vorspringende Bauteile erfasst werden.

Die entsprechenden Plansymbole für Baugrenzen und Tiefgarage sind zweifelsfrei in der Legende der zeichnerischen Festsetzungen enthalten.

8. Durchführung und Kosten

8.1 Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

8.2 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

9. Verzeichnis der Gutachten

Klimagutachten zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro Ökoplana, Mannheim, 08.11.2010

Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro IUS, Heidelberg, September 2010

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und ist damit als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13 a zu werten. Da die festgesetzte Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten 20.000 m² Grundfläche liegt, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einen Umweltbericht nach § 2 a sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 u. 4).

Eingriff und Versiegelungsgrad gehen insgesamt nicht über das bisher bereits zulässige Maß des rechtskräftigen B-Planes hinaus.

Trotzdem werden im nachfolgenden Umweltbericht die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB i. S. einer "Umweltprüfung" ermittelt, beschrieben und bewertet.

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichtes richten sich im Wesentlichen nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans (vgl. Teil A, Städtebauliche Begründung)

Auf einem ca. 7.580 m² großen Grundstück in Heidelberg-Handschuhsheim, Mühlthalstraße Nr. 101, soll ein Wohnbauvorhaben realisiert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Es ist geplant, auf dem Areal sechs Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Der Altbau des Eleonorenhauses wird saniert und soll Raum für 8 - 10 barrierefreie Wohnungen bieten. Unter der Hauptzufahrt ist eine Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen geplant; oberirdisch sind 5 Besucherplätze angeordnet.

Der in den 1960er Jahren errichtete Anbau an den Altbau des Eleonorenhauses auf der Nordwestseite wird abgebrochen, ebenso der eingeschossige Anbau auf der Südwestseite des Sockelgeschosses.

Die Neubauten (Doppelhäuser und freistehendes Einfamilienhaus) werden im Passivhausstandard errichtet. Der vorhandene Bestand wird energetisch saniert.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der ausschließlich Wohngebäude und Stellplätze beinhaltet. Im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Wohnnutzung
- Überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baumpflanzungen,

Die Inanspruchnahme des Bodens für die einzelnen Nutzungen stellt sich überschlägig wie folgt dar:

Flächenübersicht

Vergleich Bestandssituation - Planung

	Bestand (ca.)	Planung (ca.)
Geltungsbereich Flst.-Nr. 14480	7.580 m ²	7.580 m ²
Gebäude und Terrassen	854 m ²	1.541 m ²
Gebäude mit Gründach	-	195 m ²
versiegelte, befestigte Flächen (Wege, Zufahrt)	1.281 m ²	1.049 m ²
Tiefgaragenflächen, begrünt	-	602 m ²
Flächen mit altem Baumbestand	2.459 m ²	759 m ²
Garten-, Wiesen- und Grünflächen	2.986 m ²	3.434 m ²

- Die für Gebäude in Anspruch genommene Fläche erhöht sich von ca. 854 m² auf ca. 1.573 m²
- Der Anteil der versiegelten und befestigten Flächen reduziert sich leicht, hinzu kommen begrünte Teilflächen der Tiefgarage
- Rund ein Drittel der Freiflächen im Norden des Grundstücks mit altem Baumbestand bleiben unberührt.

Derzeit werden ca. 28 % der Bodenfläche von Gebäuden und befestigten Flächen in Anspruch genommen. Nach der vorliegenden Planung werden künftig ca. 45 % der Bodenfläche von Gebäuden, Tiefgaragenflächen, Wege- und Terrassenflächen in Anspruch genommen, teilweise mit Dachflächenbegrünung.

Vergleich rechtskräftiger Bebauungsplan 1961 und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2011

	Rechtskräftiger BPlan 1961 (ca.)	Vorhabenbezogener BPlan (ca.)
Geltungsbereich Flst.-Nr. 14480	7.580 m ²	7.580 m ²
Pflegeheim + Freiflächen	7.580 m ²	-
Allgemeines Wohngebiet	-	7.580 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche ca. 74 x 45 m	3.330 m ²	2.280 m ²
Flächen für Stellplätze und Zufahrten	-	1.554 m ²
GRZ	-	0,3
GFZ	0,4	0,4
Verkehrsfläche	229 m ²	-

- Die überbaubaren Grundstücksflächen reduzieren sich von ca. 3.261 m² auf 2.280 m²
- Die Planung erreicht mit den Gebäuden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21, mit den versiegelten Wegen und Terrassen eine GRZ von 0,3. Dies entspricht der Bebauung der näheren Umgebung (GRZ durch reine Bebauung der umliegenden Grundstücke ca. 0,1 – 0,27 zuzüglich der jeweiligen versiegelten Flächen wie Wege und Terrassen).
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Dachflächen der Garage und der Tiefgarage sind mit Ausnahme der Wegeflächen und Treppenhäuser extensiv zu begrünen. Für die Tiefgarage und

Zufahrten darf die GRZ gemäß den Vorgaben der BauNVO bis 0,45 überschritten werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Diese wird auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt **keine** Grundflächenzahl (GRZ) fest. Zudem wäre ein Vergleich kaum möglich da nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten nicht anrechnungspflichtig waren. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird weniger überbaubare Grundstücksfläche als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Grundstück ist inmitten des Mühlhals gelegen. Die vorhandene Bebauung ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern, die in 2 Baureihen im ansteigenden Hanggelände eingebettet sind. Das vorhandene Grundstück stellt eine Sonderform der Bebauung und eine Lücke im Verlauf der Straßenrandbebauung dar. Neben zwei größeren Gebäuden (Eleonorenhaus, ehemaliges Schwesternheim) weist es Streuobstbestände, Sukzessionswald, Brombeergestrüpp, eine Wiesenfläche, Einzelbäume, Zierstrauchpflanzungen sowie versiegelte Wege und Zufahrten auf.

• Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind die angrenzenden Wohngebäude zu nennen. Die angrenzenden Hang- und Waldflächen (Landschaftsschutzgebiet) stellen ein bedeutendes Naherholungspotential für die Gesamtstadt dar.

• Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete** ausgewiesen.

- Im Plangebiet sind **keine Naturschutzgebiete oder Biotope** gem. § 32 NatSchG ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt südlich, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Bergstraße – Mitte".

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung³ durchgeführt, deren wesentliche Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden.

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Biotoptypen und Bäume⁴

Der nördliche Bereich des Grundstücks ist von Gehölzen und Gebüsch bestanden. Im Nordosten herrscht ein Mosaik aus dichtem Sukzessionswald, Gebüsch mittlerer Standorte und Brombeergestrüpp. Der Sukzessionswald wird hauptsächlich aus Bergahorn mit Stammdurchmessern von 30 cm bis 207 cm aufgebaut. Eingestreut stehen einzelne Obstbäume, die von einer ehemaligen Gartennutzung zeugen. Der Unterwuchs besteht aus Haselsträuchern, Efeu, Brombeeren und Hartriegel. Die angrenzenden Brombeergestrüppe gehen fließend in Gebüsch mittlerer Standorte über, die von Holunder, Hasel und Weiden aufgebaut werden. Am Rande des Brombeergestrüpps befindet sich ein ca. 2 m großer, mit Folie abgedichteter temporärer Teich. Hier wachsen Rohrkolben (*Typha latifolia*) und die Graugrüne Binse (*Juncus inflexus*).

Der nordwestliche Teil ist wesentlich lockerer mit Bäumen bestanden. Neben wenigen Salweiden und Bergahorn stehen hier hauptsächlich Obstbäume (Kirsche, Felsenkirsche, Birne und Quitte). Durch jährliche Beweidung mit Schafen wird der Unterwuchs zurückgedrängt. Südlich angrenzend stehen zwei Gebäude: das Schwesternheim und das Eleonorenhaus. Westlich und südlich der Gebäude befinden sich zwei Flächen, die mit grasreicher Ruderalvegetation bestanden sind und von einer dicht gepflanzten Baumreihe aus Buchen unterteilt werden. Die westliche Teilfläche wird ebenfalls von Schafen beweidet. Auf der östlichen Teilfläche ist ein starker Gehölzaufwuchs vom Götterbaum zu erkennen.

Im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Fettwiese. Charakteristische Pflanzenarten sind insbesondere Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*) und Bärenklau (*Heracleum sphondylium*). Im Osten stehen einige Kirsch- und Nadelbäume. Im Süden und Westen wird die Wiese von Bäumen und Ziersträuchern begrenzt.

Auf dem Grundstück in der Mühlthalstraße 101 stehen insgesamt 112 Bäume, davon 78 heimische Arten und 22 Obstbäume. Im Norden des Grundstücks stehen zahlreiche durch Sukzession aufgekommene Gehölze, vor allem Bergahorn, die bereits Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen. Die nordwestliche Teilfläche ist von Obstbäumen bestanden. Hier stehen Kirschen, Birnen, Quitten und Felsenkirschen mit Stammumfängen bis zu 310 cm.

Drei Bäume sind abgestorben, besitzen jedoch eine hohe ökologische Funktion für totholzbewohnende Tiere und für in Baumhöhlen nistende Vögel. Um das Eleonorenhaus stehen etliche nicht heimische und standortuntypische Baumarten wie Götterbaum, Fichte und Tanne mit Stammumfängen von bis zu 447 cm. Im Westen gibt es eine eng gepflanzte Blut-Buchenreihe mit Stammumfängen von 15 - 113 cm.

³ Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „Handschuhsheim, Mühlthalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ in Heidelberg, IUS Weibel&Ness GmbH, Heidelberg, November 2010.

⁴ vgl. Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „Handschuhsheim, Mühlthalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ in Heidelberg, S. 6 ff.

Nach der Heidelberger Baumschutzsatzung sind 41 Bäume geschützt. Sie haben einen Stammumfang in 1 m Höhe über dem Boden von mehr als 100 cm, Obstbäume bereits ab einem Stammumfang von mehr als 80 cm. Bei Fällung „sind dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen“ durchzuführen. Aus ökologischer Sicht gelten 15 Bäume als besonders erhaltenswert. Sie besitzen einen Stammumfang von mehr als 150 cm oder Obstbäume von mehr als 80 cm mit einem guten bis mittleren Erhaltungszustand. Ein Vorkommen von streng geschützten Käferarten (hier: Körnerbock) ist nachgewiesen oder sie sind als landschaftsprägendes Element bedeutsam. Die meisten erhaltenswerten Bäume befinden sich im Nordteil des Untersuchungsgebietes im Streuobstbestand und Sukzessionswald. Hier sind auch die Brutbäume des Körnerbockes zu finden.

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten⁵

Mit Geländebegehungen im Jahr 2010 und einer „worst-case“-Betrachtung wurden Tierarten ermittelt, die auf dem Areal der Mühltalstraße 101 Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen könnten. Die geplante Bebauung kann zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG führen.

Die vorliegende „worst-case“-Betrachtung wird durch eine weitere Bestandsaufnahme während der Brutzeit im Frühjahr / Frühsommer 2011 konkretisiert.

Reptilien

Im Vorhabensgebiet potentiell vorkommende Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die Zauneidechse und die Mauereidechse.

Bei den Erfassungen von Juli bis September 2010 wurden auf dem Grundstück diese Arten nicht nachgewiesen. Die Wiese im Südosten und im Westen des Grundstückes bieten der Zauneidechse zwar potentielle Lebensräume, aber ein tatsächliches Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Das Gelände bietet die für das Vorkommen verschiedener Brutvogelarten erforderlichen Strukturen. Die Arten sind u.a. im Raum Heidelberg weit verbreitet, sodass ihr Vorkommen nicht nur rein theoretisch, sondern auch tatsächlich möglich ist.

Nachfolgend werden die bestandsbedrohten Arten näher beschrieben sowie die lokalen Populationen der potentiell vorkommenden Vögel - soweit möglich - beschrieben.

Dorngrasmücke

Im Untersuchungsgebiet wäre grundsätzlich ein Brutpaar am Brombeergestrüpp nördlich des Parkplatzes denkbar. Wegen der Nähe zu benachbarten Häusern, der für Dorngrasmücken dichten Vegetationsstruktur sowie der fortgeschrittenen Sukzession der angrenzenden Fläche mit ihrem dichten Gehölzaufkommen ist ein Revier jedoch kaum zu erwarten.

Gartenrotschwanz

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes denkbar. Voraussetzung sind geeignete Höhlen in Bäumen oder Schuppen. Besonders die nördlichen Bereiche mit den zahlreichen Obstbäumen passen gut in das Habitatbild dieser Art hinein.

Girlitz

Im Untersuchungsgebiet ist ein Revier des Girlitz wahrscheinlich. Bei den Ortsbegehungen konnte öfters der Gesang eines Männchens gehört werden. Im Frühjahr zeigt dieser Gesang ein besetztes Brutterritorium an.

⁵ vgl. Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „Handschuhsheim, Mühltalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ in Heidelberg, S. 10 ff.

Grauschnäpper

Das Untersuchungsgebiet weist eine günstige Habitatstruktur für den Grauschnäpper auf. Die mitunter hohen Bäume bieten der Art gute Sitzwarten. Die Baumhöhlen, der Geräteschuppen sowie der ehemalige Schafstall bieten der Art gute Nistmöglichkeiten.

Grünspecht

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Höhlen des Grünspechts gefunden werden. Rufe eines Grünspechtes konnten in der näheren Umgebung vernommen werden. Aufgrund der großflächigen Raumnutzung dieser Art ist wahrscheinlich, dass das Grundstück Teil eines Revieres ist.

Haussperling

Innerhalb des Plangebiets konnten regelmäßig einige Exemplare beobachtet werden. Der tatsächliche Brutbestand lässt sich schwer abschätzen, da die Neststandorte nicht immer vom Boden aus einsehbar sind. Je nach Nischen- und Höhlenangebot an den Gebäuden können etliche Brutpaare im Untersuchungsgebiet Platz finden.

Klappergrasmücke

Ein Vorkommen der Klappergrasmücke im Brombeergestrüpp nördlich des Parkplatzes wäre denkbar.

Mauersegler

Am Eleonorenhaus sowie am dahinter befindlichen ehemaligen Schwesternheim sind Nischen vorhanden, die Mauerseglern potentielle Brutplätze bieten könnten. Das tatsächliche Vorhandensein von Nestern ist jedoch von außen nicht ersichtlich.

Mäusebussard

Im Untersuchungsgebiet wäre eine Brut des Mäusebussards theoretisch denkbar, da einige Bäume als Horstbaum in Frage kommen würden. Bei einer Ortsbegehung konnte ein Individuum über dem Gelände kreisend beobachtet werden. Da jedoch kein Nest gefunden werden konnte, ist ein aktuelles Vorkommen auf dem Grundstück ausgeschlossen.

Mehlschwalbe

An den Gebäuden konnten keine Nester gefunden werden, so dass ein aktuelles Vorkommen der Mehlschwalbe ausgeschlossen werden kann.

Rauchschwalbe

Der ehemalige Schafstall auf dem Grundstück ist potentieller Brutplatz der Rauchschwalbe. Aufgrund des Fehlens von Nestern kann ein derzeitiges Vorkommen ausgeschlossen werden.

Star

Im Untersuchungsgebiet wären mehrere Bruten von Staren denkbar. Die Brutplätze könnten sich in den vorhandenen Baumhöhlen oder in Nischen an den Gebäuden befinden.

Trauerschnäpper

Das Untersuchungsgebiet bietet im nördlichen Bereich geeignete Möglichkeiten für die Besiedlung eines Trauerschnäpperbrutpaares.

Türkentaube

Eine Brut wäre innerhalb des Untersuchungsgebietes denkbar. Gerade die schlecht einsehbaren Nadelgehölze entlang der Mühlalstraße bieten der Art gute Versteckmöglichkeiten.

Turmfalke

Bei den Ortsbegehungen konnte mehrfach ein Turmfalke beim Überfliegen des Geländes beobachtet werden. Nicht weit davon entfernt wurden diesjährige Jungtiere gefüttert. Eine diesjährige Brut in den bestehenden Gebäuden kann aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Eine mögliche Brut in der Fichte im Südosten des Untersuchungsgebietes oder in der Blautanne nordöstlich des Eleonorenhauses ist relativ unwahrscheinlich. Es konnte kein Krähennest in den Bäumen ausfindig gemacht werden, in dem eine Brut des Turmfalken hätte getätigt werden können.

Waldkauz

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Brutmöglichkeiten in größeren Baumhöhlen sowie innerhalb der Gebäude kann das Vorkommen des Waldkauzes ausgeschlossen werden.

Waldohreule

Bei einer nächtlichen Begehung konnten junge Waldohreulen ca. 100 m südlich der Mühltalstraße vernommen werden. Wie beim Turmfalken ist eine Brut in der Fichte im Südosten des Untersuchungsgebietes oder in der Blautanne nordöstlich des Eleonorenhauses nicht zu erwarten.

Weitere, nicht bestandsbedrohte Brutvogelarten

Im Untersuchungsgebiet könnten aufgrund der Habitatstruktur außerdem weitere ungefährdete Brutvogelarten vorkommen. Diese sonstigen ungefährdeten Vogelarten des Untersuchungsgebietes sind weit verbreitet und anpassungsfähig. Sofern sie vom Vorhaben betroffen sein können, sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Die Blaumeise, Kohlmeise und der Kleiber sind als Höhlenbrüter artenschutzrechtlich relevant: Die von ihnen oftmals über mehrere Jahre hinweg genutzten Hohlräume sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt.

Fledermäuse

In den Gebäuden konnten einige wenige Fledermaushinterlassenschaften gefunden werden. Der Kot von Fledermäusen besteht fast vollständig aus zerkleinertem Chitin. Es zersetzt sich nur sehr langsam. Der Fledermauskot beweist daher nicht abschließend die derzeitige Quartiernutzung. Da Fledermäuse aber die gleichen Quartiere viele Jahre lang traditionell aufsuchen, besteht eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit der Quartiernutzung.

Im Dachstuhl des Eleonorenhauses konnten wenige Hinterlassenschaften von Fledermäusen gefunden werden. Mögliche Arten wären das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*, *bundesweit stark gefährdet, landesweit stark gefährdet*) bzw. das Braune Langohr (*Plecotus auritus*, *bundesweit eine Art der Vorwarnliste, landesweit stark gefährdet*). Diese Arten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europaweit geschützt.

Weitere potentiell vorkommende Fledermausarten sind Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*; *nach BNSchG streng geschützte Art*) und Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*, *bundesweit eine Art der Vorwarnliste, landesweit vom Aussterben bedroht, Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie*).

Der ehemalige Schafstall ist potentiell gut für Fledermausquartiere geeignet, jedoch wurden keine Kotreste von Fledermäusen gefunden. Wegen der guten Einsehbarkeit der Nischen sind hier Quartiere wenig wahrscheinlich. Auch der direkt südlich angrenzende Geräteschuppen besitzt zwar günstige Quartierbedingungen, Kot - und damit Hinweise auf Quartiere - konnten nicht gefunden werden.

Als Fledermausquartiere genutzte Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Zwei Baumhöhlen werden von Meisen als Nistplatz genutzt. Darüber hinaus wurden zwei weitere Baumhöhlen festgestellt. Es wurden hier aber keine Hinweise auf Quartiere gefunden.

Bei den nächtlichen Detektorerfassungen konnte vereinzelt die Zwergfledermaus in der Nähe der Gebäude nach Insekten jagend festgestellt werden. Die Fledermäuse wurden relativ zeitig in der Dämmerung beobachtet, sodass Quartiere in der näheren Umgebung wahrscheinlich sind. Aktuelle Quartiere der Zwergfledermaus sind an den Gebäuden in der Mühltalstraße 101 daher nicht nur potentiell möglich, sondern durchaus möglich. Aufgrund der jahreszeitlichen Voraussetzungen ist ein vollständiges Bild von Quartiernutzungen nicht mehr möglich. Die meisten Fledermäuse werden Mitte Juni geboren und sind nach ca. vier Wochen selbständig. Die Quartiere werden in dieser Zeit öfters gewechselt.

Käfer

Der Körnerbock (*Megopis scabricornis*) ist zwar nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Gemäß § 44 (5) BNatSchG stellen Beeinträchtigungen dieser Arten auf der Grundlage eines genehmigten Vorhabens keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG dar.

Im Untersuchungsgebiet wurden Fraßgänge des Körnerbocks in fünf Bäumen nachgewiesen. Die besiedelten Bäume befinden sich im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Es sind zwei Birnenbäume, zwei Salweiden und ein Apfelbaum. Ein Birnenbaum ist bereits seit längerem abgestorben, sodass ein aktuelles Vorkommen weniger wahrscheinlich ist, da die Art selten in gänzlich abgestorbenen Bäumen lebt.

• Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Das natürliche Bodengefüge ist insbesondere im westlichen Grundstücksteil und im Bereich der Zufahrt überformt bzw. durch Bebauung und / oder Versiegelung nicht mehr vorhanden.

Nach Abbruch des nördlichen Anbaues und der Nebengebäude werden die technischen und baulichen Anlagen entfernt und fachgerecht entsorgt.

Zur weiteren Beurteilung wird vom Vorhabenträger ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

• Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine wasserrechtlichen Restriktionen/Wasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

• Schutzgüter Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Aus den Aufzählungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e bis 7 i BauGB sind im Sinne des Umweltschutzes, zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse z.B. die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Zur klimatischen Bewertung wurde ein Klimagutachten⁶ erstellt. Wie die Ergebnisse der Modellrechnungen belegen, bildet die vorgesehene Bebauung insgesamt nur einen punktuellen Störfaktor, da durch die talparallele Ausrichtung der Gebäude und die

⁶ Klimagutachten zum Bebauungsplan Mühlthalstraße 101, Ingenieurbüro Ökoplana, Mannheim, 08.11.2010.

verbleibenden Gebäudeabstandsflächen dem ortsspezifischen Strömungs- und Luftaustauschgeschehen Rechnung getragen wird.

Eine additive Verminderung der bodennahen Ventilation bzw. eine weitreichende Veränderung der thermischen Umgebungsbedingungen wird vermieden. Die aus dem Planungsprojekt resultierende Abschwächung der bodennahen Ventilation im unmittelbaren Nahbereich (Reduktion des Kaltluftvolumenstroms um ca. 2,5 %) kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden.

Die im Planentwurf vorgesehene Begrünungsstruktur ist von Seiten der Klimaökologie zu unterstützen. Die lockere Anordnung von Laubbäumen entlang des inneren Erschließungswegs führt zu keinem Funktionsverlust der Freizone als bebauungsinterne Ventilationsachse in Ost-West-Richtung. Auch Hangabwinde aus nördlichen Richtungen werden durch die gewählten Baumstellungen nicht nachhaltig blockiert.

Am nördlichen Grundstücksrand sollten geschlossene Strauchpflanzungen eine Höhe von ca. 2 m nicht überschreiten, um lokalen Hangabwinden noch ein Einsickern in die Bebauung zu gewährleisten. Auch die vorgesehenen Heckenstrukturen zur Einfriedung der Hausgrundstücke sollten die Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Zusammenfassend wird festgestellt dass sich aus klimaökologischer Sicht keine Vorbehalte gegenüber dem vorgelegten Planungskonzept ergeben.

• **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Das Grundstück ist inmitten des Mühlals gelegen. Es ist geprägt von einer überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang des Straßenverlaufs und in „zweiter Reihe“ entlang des Hanges. Die Bebauung ist eingebettet in großzügige private Gärten mit z.T. ortsbildprägendem Baumbestand. Das Grundstück stellt mit dem Eleonorenhaus eine Sonderform der Bebauung dar, gleichzeitig ist die Ostseite des Grundstücks eine Lücke im Verlauf der vorhandenen Bebauung.

• **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Als Kultur- und Sachgut ist das Eleonorenhaus zu nennen, das aufgrund seiner Funktion als Geburtshaus eine gewisse ortsgeschichtliche Bedeutung hat.

• **Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die geringe und lokal begrenzte Beeinträchtigung vereinzelter Schutzgüter sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin als Wiesen-, Sukzessions- und Brachflächen verbleiben. Der bauliche Zustand des Eleonorenhauses und der Nebengebäude wird sich durch den Leerstand weiter verschlechtern. Die Habitatstrukturen für Pflanzen und Tiere würden zunächst erhalten bleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

• Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohn- und Erholungsbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Anlieger- und Besucherverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf den Bereich der Tiefgaragenzufahrt und sind angesichts der entstehenden Verkehrsmenge im Verhältnis zur vorhandenen Vorbelastung zu vernachlässigen.

Neben den durch den Verkehr erzeugten Belastungen sind keine nennenswerten gas- und/oder staubförmigen Emissionen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

• Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der künftige **Vegetationsbestand** bedeckt etwa 55 % der Bebauungsplanfläche und lässt sich in folgende Bereiche gliedern:

- Streuobst und waldartiger Charakter entlang der nördlichen Hangkante auf ca. 10 % der Gesamtfläche. Dieser Bereich bleibt unberührt und wird als "Pflanzbindung" festgesetzt.
- Die überwiegend neu angelegten Gartenflächen umfassen ca. 45 % der Gesamtfläche.
- Es werden insgesamt ca. 25 Bäume erhalten, davon ca. 15 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Im Norden des Grundstücks können insbesondere die prägenden Felsenkirschen und Bergahornbestände weitgehend erhalten werden.
- Es werden ca. 15 - 20 Bäume neu gepflanzt.

Zusätzlich entstehen auf 10 % der Gesamtfläche begrünte Tiefgaragen- und Dachflächen.

Insgesamt bleibt der für den Vorhabenbereich typische Biotopverbund mit villenartiger Bebauung und großzügigen, parkähnlichen Grundstücken einerseits sowie angrenzenden Obstwiesen und Waldflächen andererseits erhalten bzw. wird im Bereich des Bebauungsplans wieder hergestellt. Trotz der Bebauung dominiert der landschaftsbezogene Charakter des Plangebietes mit einer für eine Wohnnutzung vergleichsweise hohen Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz.

Nachfolgend werden diejenigen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans „Mühltalstraße 101“ aufgeführt, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG darstellen **können**:

Tötung von Tieren der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Bei der Beräumung des Geländes können auch bei Einhaltung der nach § 39 (5) BNatSchG zulässigen Rodungszeiten nicht flügge Jungvögel getötet oder Eier von Vögeln zerstört werden. Die Rodungszeitbeschränkungen gelten für Gehölze, nicht aber für Gestrüppe, in denen z.B. der Zilpzalp oder der Zaunkönig nisten können.

Beim Abriss des Schwesternheimes können Fledermäuse, die in Spalten und Nischen Quartiere haben, getötet werden.

Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. v. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sind die Nester und die für sie notwendigen Strukturen. Bei Arten, die alljährlich ein neues Nest bauen, ist das Nest nach dem Ausfliegen der Jungen nicht mehr geschützt. Wiederkehrend genutzte Neststandorte, z.B. Baumhöhlen, sind auch außerhalb der Brutzeit geschützt.

Im Plangebiet „Mühltalstraße 101“ wurden vier Baumhöhlen gefunden. Als mögliche Bewohner kommen die folgenden Vogelarten in Frage: Kohlmeise, Blaumeise, Trauerschnäpper, Kleiber, Star, Buntspecht. Diese Baumhöhlen sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt und werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans zerstört.

Die Beräumung des Geländes hat, sofern sie während der Brut- und Aufzuchtzeit bodennah nistender Vögel durchgeführt wird, die Zerstörung derer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Folge. Die Fällung der vier Bäume, die Baumhöhlen als potentielle Niststätten aufweisen, entspricht unabhängig von der Jahreszeit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Der Abriss des Schwesternheimes und der Schuppen sowie die Kernsanierung des Eleonorenhauses führen zur Zerstörung von Fledermausquartieren. Da die Quartiere viele Jahre genutzt werden, sind sie auch außerhalb der Zeit der Wochenstuben geschützt.

Grundsätzlich denkbare Verbotstatbestände, die nicht eintreten werden

Die weiteren im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sind nicht vom Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Mit Ausnahme des Girlitz und der Türkentaube handelt es sich um ungefährdete Arten. Sie sind weit verbreitet und anpassungsfähig. Sofern sie vom Vorhaben betroffen sein können, sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Für einige bestandsbedrohte Vogelarten kann ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden. Hierzu zählen der Girlitz, die Türkentaube und die Klappergrasmücke. Der Girlitz hat in den südlich liegenden Gärten und in Grünflächen des nördlich anschließenden Landschaftsraums umfangreiche potentielle Lebensräume. Das Plangebiet wird nach Umsetzung des Bebauungsplans wegen der entstehenden Grünflächen wieder für den Girlitz geeignet sein.

Für die Türkentaube sind in den umliegenden Gärten ausreichend Brutmöglichkeiten vorhanden. Ebenfalls wird das neugestaltete Grundstück der Türkentaube geeigneten Lebensraum bieten können.

Die Klappergrasmücke findet in den nördlich angrenzenden Gartengrundstücken und Brachflächen eine Vielzahl von weiteren potentiellen Lebensräumen. Nach Fertigstellung des Bebauungsplanes werden wieder geeignete potentielle Lebensräume in den Gärten für die Klappergrasmücke bereitgestellt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist durch die vorhandene Bebauung, die Erschließungsflächen sowie durch Auffüllungen mit Ausnahme des nördlichen Hangbereiches weitgehend überformt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit verändert bzw. sind teilweise verloren gegangen.

Trotz der genannten Vorbelastung und dem vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad liegt aufgrund des Bodenauf- und -abtrages im Bereich der geplanten Gebäude, der Tiefgarage und der Erschließung eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden vor.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden.

Aufgrund des felsigen Untergrundes ist eine flächige Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, werden die Dach- und Tiefgaragenflächen teilweise begrünt. Angesichts der vorangegangenen Bebauung und Teilversiegelung sowie der vergleichsweise geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine Beeinträchtigung erwartet.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Immissionen durch Beheizung von Gebäuden und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr sind so gering, dass dadurch keine Verschlechterung der Schadstoffsituation zu erwarten ist.

Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen werden die Neubauten als Passivhäuser erstellt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich insbesondere durch die geplanten Neubauten. Die geplanten Gebäude fügen sich in die Umgebung und die vorhandene Hangbebauung ein. Durch den Erhalt des nördlichen Vegetationsbestands mit

altem Baumbestand sowie die gärtnerische Neugestaltung des übrigen Grundstücks wird die Neuplanung landschaftlich eingebunden. Eingriffe in die Fassade des Eleonorenhauses, die sich aus der geänderten Nutzung und Grundrissstruktur ergeben, sollen möglichst behutsam erfolgen.

Durch den Abbruch des nördlichen unmaßstäblichen Anbaues aus den 60er Jahren wird das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Die Naherholungsfunktionen im Umfeld des Bebauungsplangebietes werden nicht beeinträchtigt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Eleonorenhaus bleibt als historischer Baukörper ablesbar und als Solitär erhalten. Durch die Sanierung und Umnutzung als Wohngebäude wird einem andauernden Leerstand und damit einer weiteren Verschlechterung des Bauzustandes entgegengewirkt.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargebäude ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Grundstückszufahrt unverändert bleibt, die Stellplätze störungsfrei in einer Tiefgarage untergebracht werden und ausreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Befestigung von Flächen sowie angesichts der geringen Flächengröße insgesamt nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits erschlossenen, bisher bereits baulich genutzten Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen, die Freihaltung der nördlichen Grundstücksteile und durch die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage, die teilweise unterhalb der Gebäude liegt, wird die Bodenversiegelung auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß begrenzt.

Auf dem Grundstück in der Mühlthalstraße 101 werden, wo dies möglich ist, besondere Vegetationsbestände erhalten. Besonders in den nördlichen Hangbereichen bleiben gebietstypische Obstbäume stehen. Die umliegende Kulturlandschaft mit ihren Streuobstwiesen und Weinbergen soll als Vorbild für die Gestaltung der übrigen Freiflächen dienen. Bei der Neubepflanzung werden gebietstypische Pflanzenarten verwendet. Nach Fertigstellung wird der Vorhabensbereich wieder für etliche Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbar sein. Für die Außenbeleuchtung werden ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt.

Vermeidung von Versiegelung, Anpflanzung von Bäumen und Dachbegrünung wirken sich positiv auf Klima und Luft, biologische Vielfalt und das Artenspektrum sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes aus.

Durch die Möglichkeit der Zwischenlagerung von Abbruch- und Aushubmaterialien auf dem eigenen Grundstück können der Baustellenverkehr gesteuert und dessen Auswirkungen

minimiert werden. Die geplanten Passivhäuser sind ein Beitrag zur Energieeinsparung und vermindern den CO₂-Ausstoß.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz werden nach einer weiteren Bestandsaufnahme während der Brutzeit mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg abgestimmt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll eine adäquate Nachnutzung des Eleonorenhouses ermöglicht werden.

Die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. verfügt über das Grundstück Mühlthalstraße 101. Die ursprüngliche Nutzung als Pflegeheim wurde bereits vor längerem aufgegeben. In jüngster Zeit wurden die vorhandenen Gebäude als Wohnheim für Bedienstete der Evangelischen Stadtmission von ca. 45 bis 50 Bewohnern genutzt. Da die vorhandenen Unterkünfte und der Gebäudebestand nicht mehr zeitgemäß sind und einen erheblichen Unterhaltungsrückstand aufweisen, wurden die Unterkünfte immer weniger nachgefragt. Das Gebäude ist zwischenzeitlich weitgehend geräumt.

Insgesamt stellt die geplante Wohnbebauung eine wenig belastende Nutzung für das Grundstück, die Nachbarschaft und für die vorhandene Verkehrserschließung dar. Die Anordnung der Baukörper, bauliche Dichte und Höhe entsprechen weitgehend der vorhandenen Bebauung im Verlauf der Mühlthalstraße.

Dies gilt insbesondere im Vergleich zu einem nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Pflegeheim im östlichen Bereich des Grundstücks mit ca. 60 - 80 Bewohnerplätzen und etwa 50 Mitarbeitern, die ein Vielfaches an Verkehrsaufkommen für das unmittelbare Umfeld und den Verlauf der Mühlthalstraße bedeuten würden.

Eine Alternative zur Wiedernutzbarmachung ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht sinnvoll.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Externe (Ausgleichs-) Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Durch eine Untersuchung des Brutvogelbestandes auf dem Grundstück der Mühlthalstraße 101 im Jahr 2011 werden die tatsächlichen Brutvogelvorkommen erfasst. Dadurch lassen sich die tatsächlich anfallenden Artenschutzmaßnahmen quantifizieren und umsetzen.

Gegebenenfalls wird mit einem anschließenden Monitoring die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen für die von Vorhabenswirkungen betroffenen streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten überprüft.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einem ca. 7.600 m² großen Grundstück in Heidelberg-Handschuhsheim, Mühlthalstraße 101, soll ein Wohnbauvorhaben realisiert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Es ist geplant, auf dem Areal sechs neue Doppelhäuser bzw. 12 Doppelhaushälften sowie ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Das Eleonorenhaus bleibt erhalten und wird saniert.

Im nördlichen Grundstücksbereich bleibt der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten, auf den Gartenflächen werden Obstbäume neu gepflanzt. Dachflächen und Tiefgaragenflächen sind zum Teil begrünt.

Mit Geländebegehungen und einer „worst-case“-Betrachtung wurden Tierarten ermittelt, die auf dem Areal der Mühlthalstraße 101 Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen könnten. Diese werden in der kommenden Brutzeit weiter konkretisiert.

Durch das Vorhaben wird ein bisher un bebauter Teilbereich des Grundstückes in Anspruch genommen. Die Auswirkungen bleiben im Wesentlichen auf den Bereich des Grundstückes begrenzt. Durch den teilweisen Erhalt von Vegetationsstrukturen und die Neuanpflanzung von lebensraumtypischen Pflanzen wird der Eingriff auf die Tierwelt gering gehalten.