Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Die Verbandsverwaltung

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

Stadtplanungsamt
Frau Battigge
Palais Graimberg
Kornmarkt 5

69045 Heidelberg

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

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

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens		Sachbearbeitung / Geschäftszeichen	Datum
14.06.2010	61-23	Seltmann / 06-155	04.08.2010

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

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren. Der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt einen 0,5 ha großen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Fläche zur Landschaftsentwicklung dar. Damit geht die Darstellung im FNP über eine reine Bestandsdarstellung wie z.B. Wald oder Landwirtschaft hinaus und formuliert eine Zielsetzung, wonach die betroffene Freiraumstruktur einer möglichst hochwertigen naturschutzfachlichen Entwicklung zugeführt werden soll. Diese Darstellung erfolgte im Übrigen in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und findet sich ebenfalls in den Zielsetzungen des Modells Räumliche Ordnung der Stadt wieder und entspricht weiter dem städtischen Baudichtenplan als auch dem Freiflächenstrukturkonzept. Wir regen deshalb an, diese Belange noch mal ausdrücklich in die Abwägungsentscheidung der Stadt Heidelberg einzubeziehen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Martin Müller
Geschäftsführer

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

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

Stadtverwaltung Heidelberg

LNV
Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

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

Anerkannter Naturschutzverband nach § 67 NatSchG

Bearbeitet von
Reg.AK HD-MA-RNK
08.08.2010

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

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

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

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

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

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

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

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

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

Wir haben uns dann intensiver mit den Unterlagen beschäftigt.

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

Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
Olgastraße 19
70182 Stuttgart

Telefon 0711 24 89 55-20
Telefax 0711.24 89 55-30
info@lnv-bw.de
www lnv-bw.de

Bankverbindung
BW Bank Stuttgart
Kto 2 039 990
BLZ 600 501 01

Nahverkehrsanschluss
Stadtbahnhaltestelle Olgaeck
3 Stationen ab Hauptbahnhof
mit U5, U6 oder U7

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

So hat sich der Vorentwurfsverfasser z.B. mit dem Blick auf die Stadtentwicklungsplanung
(" ... zeigt sowohl Entwicklungspotentiale als auch -Grenzen auf") über den Baudichtenplan
(TH = 6 m, GH = 3 m, GRZ = bis 0,2) über den derzeitig geltenden Bebauungsplan
(2 Geschosse talseitig, TH = 6 m, GFZ = 0,4) orientiert.

Dem stehen im Vorentwurfstext die Festlegungen S 10/13, Pkt 6.2, vor allem was die Doppelhäuser betrifft, widersprüchlich gegenüber.
(TH talseitig = 7,5 m, bergseitig 8,90 m, GRZ = 0,3, GFZ = -) widersprüchlich gegenüber. Hier fehlt auch die Festsetzung der GFZ, die im Gegensatz zur Auffassung des Verfassers (" ... wird angesichts der geringen Aussagekraft ...") zur Fixierung der Bebauungsmasse, bzw. -Dichte, von entscheidender Wichtigkeit ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In der Hoffnung auf gutes "Zusammenraufen"
grüßt Sie freundlichst

K. Ihlenfeld

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

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

13.08.2010

Stadtplanungamt Heidelberg
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69045 Heidelberg

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

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

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

Ihr Schreiben Az. vom 12.07.2010

Anhörungsfrist 13.08.2010

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

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

Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bodenkunde

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Dr. Georg Seufert

BUND • Hauptstraße 42 • 69117 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
z.Hd. Frau Battigge
Palais Graimberg – Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Landesverband Baden-Württemberg e.V.

Kreisgruppe Heidelberg

Heidelberg, 11.8.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“

Vorentwurf, Fassung vom 7.7.2010

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Beim Eleonorenhaus handelt es sich um ein geschichsträchtiges und ortsbildprägendes Gebäude auf einem 7.580 m^2 großen Grundstück in Handschuhsheim. Der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg neu zu verabschiedende Bebauungsplan (Nr. 61.32.10.33.00) weicht wesentlich vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.07.1960 ab. Die Bebauungsgrenzen werden in alle Richtungen überschritten.

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

BUND
Kreisgruppe Heidelberg
Hauptstraße 42
69117 Heidelberg

Telefon 06221/182631
Telefax 06221/164841
Umweltberatung: 06221/25817
E-Mail: bund.heidelberg@bund.net
Internet: www.bund.net/heidelberg

Bankverbindung:
Sparkasse Heidelberg
BLZ 672 500 20
Konto-Nr. 1 013 033

Anreise über ÖPNV:
Alle Linien bis Bismarckplatz

Steuernummer: 32489/42522 Finanzamt Heidelberg

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Kaiser
Vorsitzender der
BUND-Kreisgruppe Heidelberg

61 - Sekr. Amtsleitung

Von: Sandra Panienka [sandra.panienka@geow.uni-heidelberg.de]
Gesendet: Donnerstag, 12. August 2010 10:20
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Cc: bufo.viridis1013@yahoo.de
Betreff: Stellungnahme des NABU Heidelberg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mühltalstraße 101"
Anlagen: Stellungnahme_Bebauungsplan_Mühltalstraße101 _Eleonorenhaus_NABU_HD.pdf; ATT00001.htm

Sehr geehrte Frau Battigge,

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

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Panienka
1. Vorsitzende NABU Heidelberg

NABU Gruppe Heidelberg
des Naturschutzbund Deutschland e.V.

Schröderstr. 24 69120 Heidelberg

Heidelberg, den 10. August 2010

Stellungsnahme des NABU Heidelberg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die bereits stattfindenden Kartierungen für das artenschutzrechtliche Gutachten möchten wir darauf aufmerksam machen, dass auf zahlreiche geschützte Arten geachtet werden sollte.
Die Obstbäume im Bereich des Eleonorenhauses sollten auf Vorkommen des streng geschützten Körnerbocks (*Aegosoma scabricorne*) untersucht werden.
Die umliegenden Wiesen weisen Strukturen auf, die für die streng geschützten Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) als Lebensraum dienen können (Holzhaufen können als Versteckmöglichkeiten und Sonnenplatz für Eidechsen dienen).
Da sich in unmittelbarer Nähe wichtige Laichgewässer für Amphibien befinden, ist damit zu rechnen, dass die besonders geschützten Arten Erdkröte (*Bufo bufo*) und Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*) das betroffene Gelände als Sommerlebensraum nutzen.
Auch auf die Vorkommen von geschützten Fledermausarten und Singvögeln (z. B. Zaunkönig) sollte Rücksicht genommen werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Panienka
1. Vorsitzende der NABU Gruppe Heidelberg

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

Heidelberg, den 16.08.2010
31.01 sch ☎ 18150

Amt 61

über OB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus" in Heidelberg-Handschuhsheim
Stellungnahme des Amtes 31 zur Beteiligung der Behörden

Gemeinsame Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31:

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

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

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

Altlasten
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

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

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

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

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

Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg
Wir bitten folgenden Textvorschlag in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Reduzierung des Energiebedarfs

Entsprechend der vom Gemeinderat am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden.
Entsprechend dem Stand der Technik wird für Neubauten die Realisierung im Passivhausstandard angestrebt.
Im größtmöglichem Umfang sollen erneuerbare Energieträger genutzt werden, z.B. in Form von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder an Fassaden.

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

I.V.

Hubert Wipfler

Stadtplanungsamt
Andrea Battigge
Palais Graimberg

69117 Heidelberg

Heidelberg, den 11.07.2010

Stellungnahme zum Planungsbrief Nr. 26
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mühltalstraße 101 –
Areal ehemaliges Eleonorenhaus

Sehr geehrte Frau Battigge,

Bebauungspläne sind in Abwägung aller Interessen zu entwickeln. Bei diesem Planentwurf sind die Belange der Baukultur, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist zu widersprechen.

Begründung

1. Nachverdichtung

Das Eleonorengrundstück verfügt über eine Grundfläche von über 7000 m² und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße - Mitte. Laut Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist das Areal unterteilt in eine Wohnbaufläche und eine Fläche zur Landschaftsentwicklung. Mit einem neuen Bebauungsplan soll der Flächennutzungsplan an dieser Stelle geändert und für eine dichte Bebauung samt einer Tiefgarage freigegeben werden.

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

Angemessen für dieses Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,1 (Villengrundstücke). Die maximale Traufhöhe für Hanggrundstücke ist im Baudichteplan bewusst auf 6,00 m festgelegt. Sie wird im Plan weit überschritten. Das Modell Räumliche Ordnung, das Freiflächenstrukturkonzept und das Siedlungsstrukturkonzept sind vom Gemeinderat als Planungsziele der Stadt und Bestandteil des Stadtentwicklungsplanes beschlossen worden. Im fraglichen Bereich reicht der Landschaftsraum vom Hang bis an die Mühltalstrasse heran. Dies wurde aus landschaftsplanerischen Gründen bewusst so festgelegt und kann nicht zugunsten eines einzelnen Grundstückes ignoriert werden. Nur ein Restgrundstück ist durch die Eigentümer bebaubar, was eine Bebauung zum bestehenden Haus mit zusätzlichen Doppelhäusern weitgehend ausschließt. Es besteht kein Grund, in diesem Bereich in dieser Größenordnung nachzuverdichten. Die Stadt verfügt durch die Erschließung der Bahnstadt über genügend Bauland. In den nächsten Jahren werden die amerikanischen Liegenschaften dazukommen. Es bedarf daher keiner Verdichtungen in problematischen Bereichen wie der Mühltalstrasse.

Die Freiflächenplanung nimmt auf die Ortsrandlage keine Rücksicht. Stattdessen werden die oberen vier Doppelhäuser weit in den freizuhaltenden Landschaftsraum hineingeschoben.

2. Bebauung

Die Sanierung des Eleonorenhauses ist zu begrüßen. Die Neubebauung mit sechs Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus ist abzulehnen. Ob diese Häuser familiengerecht sein werden, ist nicht nachweisbar, denn auf die spätere Belegung kann kein Einfluss genommen werden. Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur ist städtebaulich eher befremdlich, da sich die gewählten Baukörper und die zur Nutzungsoptimierung aufgerissenen Dächer in die Hanglage nicht einfügen. Sie sind ein Geschoss zu hoch und nicht hanggerecht gestaffelt, so dass erhebliche Abtragungen und Aufschüttungen notwendig würden. Dies würde ökologisch gesehen eine Veränderung des gesamten Grundstückes bedeuten.

Die dem Planungsbrief beigefügte Ansicht der Hangbebauung ist falsch. Die Traufhöhe des Eleonorenhauses wird mit 9,00 m angegeben, die auf gleicher Höhe gezeichnete Firsthöhe des Doppelhauses mit 11,50 m. Das bedeutet ein Geschoss mehr als zeichnerisch dargestellt.

3. Verkehr

Für die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt müsste ein Loch in die bestehende Sandsteinmauer entlang der Mühltalstraße gerissen werden

An dieser Stelle ist die Mühltalstraße besonders eng, was aller Voraussicht nach zu einer Gefährdung der Verkehrsteilnehmer führen würde. Die Einfahrt zum Grundstück sollte auch in Zukunft von Osten erfolgen, da diese Einfahrt für den einbiegenden Verkehr überschaubar ist. Überdies würde damit ein Eingriff in die Grundstücksmauer vermieden.

4. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Nach Punkt 4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs, Textfassung, wird die Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erst noch ergänzt.

Die vorhandene von Bäumen bestandene Wiese müsste zu einem Großteil der Bebauung weichen, denn erfahrungsgemäß können Bäume auf einem zu bebauenden Gelände nur selten erhalten werden. Ein Beispiel aus jüngerer Zeit ist das Schlosshotel, für dessen Sanierung / Abriss u.a. eine mehrere hundert Jahre alte Zeder fallen musste.

5. Klima

Jede Nachverdichtung trägt dazu bei, dass sich die Belüftung der angrenzenden Bereiche verschlechtert. Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1999 spricht vom Mühltal als

„Kaltluftabfluss- und Sammelbereich" und als „ökologischem Funktionsbereich – Klima-Kaltluftabfluss/Ausgleichsströmungen". Ob diese Funktion auch nach einer Nachverdichtung noch in gleichem Maße gegeben wäre, ist fraglich.

Fazit

Der bestehende Bebauungsplan reicht zur Bebauung des Grundstückes aus. Die geplante Änderung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte aus den oben genannten Gründen eingestellt werden, denn zu Recht ist die Nutzung durch den Flächennutzungsplan von 2006 eingeschränkt worden. Die Sanierung des Eleonorenhauses für Wohnzwecke ist zu begrüßen. Es ist für den Bau von in Heidelberg gesuchten Mietwohnungen gut geeignet.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Frau Andrea Battigge

69045 Heidelberg

Heidelberg,28.07.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Handschuhsheim,
Mühltalstraße 101.

Informationsveranstaltung: Dienstag, den 27.07.2010.

Sehr geehrte Frau Battigge,

beiliegend erhalten Sie unsere schriftliche Stellungnahme wie im Verlauf der oben genannten Informatonsveranstaltung von mir bereits vorgetragen.

Wir bitten um Ihre Beurteilung und Beachtung bei der weiteren Entwurfsbearbeitung.

Um Ergebnismitteilung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüssen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Handschuhsheim

" Mühltalstraße 101,
Areal ehemaliges Eleonorenhaus "

hier : Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Entsprechend der Entwurfsvorlage ist beabsichtigt im Planungsbereich eine für den Verlauf der Mühltalstraße typische Bebauungsform zu realisieren.

Gebäudeanordnung, Grundfläche, Geschossigkeit und Dachform sollen sich an der Umgebung orientieren. Es ist somit unumgänglich, daß für die Neubebauung die Festlegungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes maßgebend sind. (§13 Abs.1 und §34 BauGB).

Stellungnahme zur Entwurfsvorlage.

1. **Grundflächenzahl 0,3.**
   Der Anteil bebauter Flächen der Bestandsbebauung liegt bei 0,2. Nachvollziehbar gemäß den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und im Vergleich der Bestands-Bebauung. Damit wird das Vorhaben eine um **50% dichtere Bebauung** ergeben.

2. **Geschoßflächenzahl und Vollgeschosse** entsprechen weder den Vorgaben des noch geltenden Bebauungsplanes noch der Bestandsbebauung. Eine überschlägliche Berechnung ergibt eine bis zu 50% überzogene GFZ gegenüber dem Bestand.

   Vermutlich wird aus diesem Grund auf eine konkrete Festlegung in der Entwurfsvorlage verzichtet. (Ziff. 6.2, Begründung 5. Abs.).

3. **Die Traufhöhen** der geplanten baulichen Anlagen überschreiten erheblich die zulässige Höhe von höchstens **6,0 m über natürlichem Gelände.**

4. **Eine Verbreiterung der Mühltalstraße** durch Rückversetzen der Sandsteinmauer in Richtung Eleonorenhaus, gemäß der Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist nicht beabsichtigt.

   Eine Verbreiterung ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit dringend notwendig und trägt dem erhöhten Verkehrsaufkommen, infolge permanenter Nachverdichtung, im Bereich der Mühltalstraße Rechnung.

   Sowohl östlich als auch westlich des Areals "ehemaliges Eleonorehaus" ist die Fahrbahn bereits verbreitert, während im Planungsbereich auf einer beängstigenden Länge von 80 m, eine völlig unzureichende Breite von nur **4,90 m für den gesamten Verkehrsraum** zu Verfügung steht.

Die in diesem Bereich der Mühltalstraße geplante Zu- und Abfahrt der Tiefgarage verschärft die prikäre Situation zusätzlich. Ein- und ausfahrende Fahrzeuge benötigen die derzeit zur Verfügung stehende Gesamtbreite der Mühltalstraße und gefährden den Durchgangsverkehr in einer unübersichtlichen Situation.

5. **Die wesentlichen Auswirkungen der Maßnahme** auf die verkehrliche Situation im unmittelbaren und westlichen Bereich (Ortsbereich) der Mühltalstraße werden in der Entwurfsvorlage nicht erläutert. Nachteilige Auswirkungen in beiden Bereichen sollten in einem Umweltbericht dargestellt werden. (§1, Abs.1, Ziff. 9 u. §2a BauGB).

Schlußbetrachtung :

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das vorhandene Landschaftsbild erheblich verändern.

Die vorgesehene Nutzung erfordert einen umfangreichen und aufwendigen Umgang mit Grund und Boden im gesamten Liegenschaftsbereich. Das zukünftige Erscheinungsbild wir sich deutlich von der näheren und weiteren Umgebung abheben.

Das ursprüngliche und eingangs erwähnte Planungsziel wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erreicht.

Das Luftbild des Geltungsbereiches zeigt nachdrücklich, daß die Planung in Gebäudeart, Dachform und Verdichtung einen Fremdkörper inder Umgebung darstellt.

Die Verwaltung und die beteiligten Fachbereiche werden gebeten alles Erforderliche zu veranlassen, daß die jetzt vorliegende Planung nicht als "globale Umweltsünde" in die Umgebung der Mühltalstraße tranportiert wird.

Heidelberg, 27.07.2010

Heidelberg

Stadtplanungsamt Heidelberg
Frau
Andrea Battigge

11.8.2010

Stellungnahme zum Planungsbrief 26

Der vorliegende Planungsbrief zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühltalstraße 101" stellt eine umfassende Neuordnung des Areals und seiner bisherigen Einordnungen dar.
Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baugebiet Mühltal" nicht vereinbar.

Das Vorhaben entspricht ebenfalls nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Nur die westliche Fläche des Areals ist als Wohnbaufläche ausgewiesen; der gesamte östliche und der nördliche Teil sind als „Fläche zur Landschaftsentwicklung" dargestellt und dürfen nicht überbaut werden. Es handelt sich hierbei um den überwiegenden Teil des Flurstückes (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und nicht im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf einen vorhabenbezogenen Antrag hin.

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) greift hier nicht. Es wird nicht Bauland genutzt, sondern eine aus ökologischen Gründen wertvolle Freifläche in Bauland umgewandelt und die Flächeninanspruchnahme gefördert. Der Erhalt des Eleonorenhauses sollte von dem Vorhaben nicht abhängig gemacht werden, die sogenannte Einfamilienhausbebauung ist eine Doppelhausbebauung und stellt keine für den Verlauf der Mühltalstraße typische Bebauung dar.

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) kennzeichnet die Fläche des Bebauungsplanes zum Teil mit der Plandarstellung „Siedlungsstruktur-Wohngebiet", zum Teil mit der Plandarstellung „überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche". Der in der Begründung angegebene Leitsatz „für eine nachhaltige Stadtentwicklung... hat die Wiedernutzung der städtischen Brachflächen höchste Priorität" trifft nicht zu. Es handelt sich weder um eine Brachfläche, wie dem Flächennutzungsplan und der o.g. Plandarstelllung zu entnehmen ist, noch wurde sie jemals baulich genutzt.

Im Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim sind die an das Flurstück unmittelbar angrenzenden Bereiche als „Biotop Kategorie I", als „westliche Grenze Landschaftsschutzgebiet Bergstraße Mitte" und als „schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" dargestellt. Dem hat der Flächennutzungsplan mit seinen Festsetzungen entsprochen. Eine Aufhebung dieser Festsetzung hätte in jedem Falle negative Auswirkungen auf diese angrenzenden Bereiche.

Die Freiflächenplanung soll als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes neu erstellt werden, die Bebauung würde weit in den freizuhaltenden Landschaftsraum hineinragen. Die Freiflächen ordnen sich der angestrebten Bebauung unter.

Im Siedlungsstrukturkonzept heißt es, daß die landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahrt bleiben sollen. Das Mühltal stellt einen solchen sensiblen Raum dar. Es ist als „Kaltluftabfluß- und Sammelbereich", als ökologischer Funktionsbereich – Klima-Kaltabfluß/Ausgleichströmungen gekennzeichnet.

Das Freiflächenstrukturkonzept (FSK) weist den Bereich zum Teil als „Projekt zur Landschaftsentwicklung - Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten" aus. Im städtebaulichen Leitplan ist am Nordrand des Planungsgebietes die „Sicherung der Hangkante" dargestellt. In Teilbereichen sind Stützmauern und Terrassierungen zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich. Es wären erhebliche Abtragungen und Aufschüttungen notwendig. Die geplante Bebauung würde letztlich die Hangkante zerstören, die auch zur Sicherung der angrenzenden Schutzgebiete in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben sollte.

Der Vorhabenträger hat in seiner Planung eine sehr dichte Bebauung des Areals vorgesehen. Hier wird versucht, das Grundstück maximal zu verwerten, ohne Rücksicht auf den Bestand und auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes.

In den Festsetzungen des Planvorhabens heißt es, daß die Größenordnungen der Gebäude überschritten werden können, auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet, mit der Überschreitungsmöglichkeit wird eine gewisse Flexibilität für die weitere Detailplanung und Feinabstimmung ermöglicht und Nebenanlagen werden im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt, erst im weiteren Verfahren konkretisiert. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen der Garage/Tiefgarage mit Dachbegrünung nicht anzurechnen. Es gibt keinen Grund, die Fläche der Tiefgarage nicht an die Grund- oder Geschossflächenzahl anzurechnen. Derartige Ausnahmefälle sind für Kern- oder Mischgebiete vom Gesetzgeber vorgesehen. Hier wird diese Regelung zur Nutzungserhöhung gebraucht. Auch die vorgesehene Begrünung der Garagendächer, um die negativen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung zu minimieren, schafft keinen Ausgleich zur Überbauung und Versiegelung der Fläche.

Versickerungsmöglichkeiten bestehen auf den überplanten oder angrenzenden Grundstücken nicht. Schmutz- und Regenwasser werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Gravierend können sich hier „unterirdische Versiegelungen" auswirken, die das Strömungsverhalten des Grundwassers besonders in Hanglagen negativ beeinflussen. Es ist bekannt, daß die angrenzenden Hang- und Waldgebiete von Quellen durchzogen sind und diese sich teilweise auf felsigem Untergrund ihren Weg ins Tal suchen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Freifläche hat hier eine wichtige Funktion als Versickerungsfläche. Wird diese versiegelt, wie geplant, sind die Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke und auf die Mühltalstraße z.Z. nicht einschätzbar.
Um der Versiegelung entgegen zu wirken, werden die Instrumente der Raumordnung und Stadtplanung angewendet. Das Raumordnungsgesetz und der Flächennutzungsplan schreiben die Flächen vor, welche bebaut werden dürfen. Der Flächennutzungsplan für die Mühltalstraße 101 beinhaltet keine flächige Bebauung.

Zur Erhöhung des Grünflächenanteils sollen Hausgärten und Einfriedungen durch Hecken angelegt werden. Bei der vorgelegten äußerst dichten Bebauung, zu der Nebengebäude und ein für solche Wohnanlagen in Baden-Württemberg vorgeschriebener Spielplatz hinzukommen werden, bleibt wenig Platz für diese Gärten. Bindungen für Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen erst im Laufe des Planverfahrens ergänzt werden. Im Bereich der Bebauung und Erschließung aber muß zunächst der vorhandene Baum- und Vegetationsbestand entfernt werden. So steht es im Planungsbrief.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und der Nachverdichtung dienen und ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a zu werten. Diese Wertung ist nicht zutreffend. Es liegt keine Brachfläche vor, die wieder nutzbar gemacht werden kann; das Argument der Nachverdichtung ist angesichts der neu ausgewiesenen Bauflächen und der bevorstehenden Freigabe der amerikanische Liegenschaften in einem ökologisch sensiblen Bereich, der durch den Flächennutzungsplan geschützt ist, nicht zutreffend.

Die im Bauvorhaben festgesetzte Nutzung entspricht nicht dem Charakter der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße. Störungen im Umfeld des Vorhabens sind unvermeidbar. Es sind keine Orientierungen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie an der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße ersichtlich.

Die im Planungsbrief Nr. 26 aufgeführten Begründungen für eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sind nicht haltbar.
Der Bebauungsplan „Mühltalstraße 101 – Eleonorenhaus“ aus dem Jahr 1960 und der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 sind für eine Nutzung des Areals ausreichend und dem Vorhabenträger zumutbar.

Das Planverfahren ist somit einzustellen.

Heidelberg den,
11. August 2010

Stellungnahme zum Planungsbrief 26

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Heidelberg-Handschuhsheim
Mühltalstraße 101 – Areal ehemaliges Eleonorenhaus

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg/Mannheim vom 15.7.2006 wird der östliche Teil des Grundstücks als Fläche zur Landschaftsentwicklung dargestellt und schließt somit eine Bebauung aus.
Gleiches gilt für das Modell Räumliche Ordnung, das Freiflächenstrukturkonzept und das Siedlungsstrukturkonzept.

Was den westlichen Teil des Grundstücks betrifft, reicht der bestehende Bebauungsplan aus. Dort können bestehende Gebäude instandgesetzt, ausgebaut und durch Anbauten ergänzt werden, ebenso abgerissen und durch Neubauten ersetzt.
Dadurch kann eine Aufwertung der Wohnsituation unter Einbeziehung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

Im neuen Planungsentwurf sind die Belange der Baukultur, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftsschutzpflege nicht ausreichend berücksichtigt.

Das Planverfahren sollte aus diesen Gründen eingestellt werden.

Vorsorglich merken wir an:
Angemessen für dieses Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,1 (Villengrundstücke). Die maximale Traufhöhe für Hanggrundstücke ist im Baudichteplan bewusst auf 6,0m festgelegt. Sie wird im Plan um 1,50 m überschritten. Die dem Planungsbrief beigefügte Ansicht der Hangbebauung ist falsch dargestellt. Die Traufhöhe des Eleonorenhauses wird mit 9,00 m angegeben. Die auf gleicher Höhe gezeichnete Firsthöhe des Doppelhauses mit 11,50 m. Das bedeutet ein Geschoss mehr als zeichnerisch dargestellt.

Die Sanierung des Eleonorenhauses ist zu begrüssen. Die Neubebauung mit 6 Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus ist abzulehnen. Die Bezeichnung „Familiengerecht", ist in Anbetracht der zu erwartenden Preisgestaltung in Frage zu stellen. Auf die spätere Belegung kann sowieso kein Einfluß genommen werden.
Die vorgeschlagene Baustruktur ist städtebaulich fremd, besonders die zur Nutzungsoptimierung aufgerissenen Dächer fügen sich nicht in die Umgebung ein. Die Doppelhäuser sind ein Geschoss zu hoch und nicht dem Hang angepasst gestaffelt, so daß erhebliche Abtragungen und Aufschüttungen notwendig werden und ökologisch gesehen eine Veränderung des gesamten Grundstücks bedeuten.
Die Erschließung des Grundstücks sollte von Osten her erfolgen, was dem heutigen Bestand entspricht. Damit wird ein Eingriff in die bestehende Sandsteinmauer vermieden und weitestgehende Verkehrssicherheit erreicht.

Dem Argument der Nachverdichtung muss widersprochen werden. Es handelt sich bei der Planung um eine Neubausiedlung.

Die Stadt verfügt über ausreichendes Bauland Im Bieth, im Schollengewann und in der Bahnstadt. In den nächsten Jahren werden die amerikanischen Liegenschaften dazukommen. Es besteht somit keine Notwendigkeit in sensible Bereiche wie das Mühltal einzugreifen.

11.08.2010

Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Öffentlichkeitsbeteiligung zu aktuellen Bebauungsplanverfahren
hier: Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, dem Antrag zur Bebauung in der Mühltalstraße 101 in der Fassung vom 7.7.2010 nicht zuzustimmen und die Bebauungsplanung nicht zu ändern.

Nach Durchsicht aller Unterlagen zum *Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim, Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus* sind uns besonders folgende Sätze aufgefallen:

> „Obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan die betroffene Grundstücksfläche als Bauvorbehaltsfläche – Bauten für caritative Zwecke (Pflegeheim, Kinderheim) festgesetzt ist, ist im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, nur der westliche Teil der Bebauungsfläche als „Wohnbaufläche", der östliche Teil als „Fläche zur Landschaftsentwicklung" dargestellt. ... Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit im östlichen Grundstücksbereich bezüglich der festgesetzten Wohnbaufläche von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab (Gliederungspunkt 2.2)."

Wir hoffen sehr, dass das Technische Bürgeramt an der ursprünglichen Position festhält und den rechtswirksamen Flächennutzungsplan unverändert anwendet. Der damit verbundene Bebauungsplan ist schließlich erst 2006 rechtskräftig geworden. Das Vertrauen in Sinn und Zweck der Bebauungsplanung, ihre Qualität und nicht zuletzt auch das Vertrauen in eine am Allgemeinwohl orientierte Handlungsweise der Stadt Heidelberg würde in der Handschuhsheimer Bevölkerung sicher erheblich leiden, wenn im Interesse einer möglichst gut verkaufbaren Fläche übergeordnete Werte vernachlässigt würden.

Als übergeordnete Werte sehen wir insbesondere die Umwelt und die Verkehrssituation, aber auch die landschaftliche Prägung der Mühltalstraße.

Das Mühltal spielt eine wichtige Rolle bei der Zufuhr von frischer Luft, speziell Kaltluft, für den gesamten Ortskern und die westlichen Gebiete von Handschuhsheim. Die Bedeutung der Luftzufuhr kann bei der erwarteten Klimaerwärmung gar nicht hoch genug eingeschätzt

werden. Eine Umweltprüfung hat noch nicht stattgefunden. Vor einer Entscheidung sollte deshalb das Ergebnis dieser Prüfung abgewartet werden.

Die Verkehrssituation im engen Mühltal ohne Gehwege ist bereits jetzt für Ältere und Kinder sehr schwierig. Die Stadt hat deshalb in den besonders gefährdeten Gebieten in der Mühltalstraße eine Spielstraße eingerichtet. Ein größeres Verkehrsaufkommen würde diese Maßnahme konterkarieren.

Insbesondere aber während der Bauphase, in der sich täglich 100 bis 200 Lastwagen durch das Mühltal zwängen müssten, wäre der Weg zum Kindergarten und zur Schule für Kinder und begleitende Eltern sowie für Ältere kaum noch zumutbar.

Der Plan sieht eine zweireihige Bebauung vor. Mit der Zustimmung zu diesem Vorhaben könnte man auch anderen Besitzern von Grundstücken in der oberen Mühltalstraße eine Bebauung in der zweiten Reihe auf die Dauer sicher nicht verweigern. Die Umsetzung der Maßnahme könnte deshalb auf mittlere Sicht auch die landschaftliche Prägung der oberen Mühltalstraße verändern. Die aufwendige Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen würde schnell zu einer überflüssigen bürokratischen Makulatur verkommen.

Mit besten Grüßen

12. 8. 10

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Mittwoch, 11. August 2010 19:57
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung Bauvorhaben Mühltalstraße 101

Läuft ab: Donnerstag, 12. August 2010 17:00

Stellungnahme zum Bauvorhaben Mühltalstraße 101

Sehr geehrte Frau Battigge,

folgende Bemerkungen mit Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Planung sind uns wichtig:

1. Anzahl Parkplätze
Die Anzahl der Parkplätze in der geplanten Tiefgarage mit ca 35 halten wir bei weitem nicht für realistisch. Ein oder zwei Besucherparkplätze für 6 Doppelhäuser und bis zu 10 Wohnungen im Eleonorenhaus sind einfach zu wenig! Wo sollen die Besucher parken? Dies müsste dringend geklärt werden! Auf der Mühltalstraße ist hierzu kein Platz!
Schon heute erleben wir, die wir in der Mühltalstr. 97 wohnen, dass auf unseren zum Haus gehörenden Parkplätzen wild geparkt wird. Diese Situation wird sich weiter verschlimmern. Die Straße wird weiter zugeparkt und die Fußgänger - insbesondere Kinder und ältere Menschen haben das Nachsehen! Die Zahl der Tiefgaragenstellplätze müsste deutlich erhöht werden, zumal ja auch mit Besuchern wie Sozialdienst, Menübringdienst, Arzt etc zu rechnen ist!

2. Verbreiterung der Mühltalstraße
In den 50er Jahren bis mindestens in die 80er Jahre mussten Grundstücksbesitzer, wir in den 60er Jahren, bei Neubauten wertvollen Grund an die Stadt abtreten - bis heute, wie auch Anwesende berichteten, ohne finanziellen Ausgleich - damit die Straße verbreitert werden könne. Wenn die neuen Besitzer von Mühltalstraße 101 kein Gelände für eine Verbreiterung abtreten müssen, dann bitten wir die Stadt, uns unseren Boden zurückzugeben! Denn das zeigt uns, dass der ursprüngliche Grund nicht weiter haltbar ist und die Stadt kein Interesse an einer Verbreiterung hat. Da wir nie Geld bekommen haben, dürfte die Rückgabe ja unproblematisch sein.

3. Eleonorenhaus - soziale Bestimmung
Auf der Veranstaltung im Gemeindesaal wurde gesagt, eine Nutzung des Eleonorenhauses für Seniorenwohnungen sei Senioren nicht zumutbar, da sie zu weit vom Ortskern und somit von der Infrastruktur entfernt seien. Wir möchten darauf hinweisen, dass der Hangbus seit nunmehr 10 Jahren in der Mühltalstraße verkehrt und eine Haltestelle fast vor dem Anwesen liegt. Soweit uns zugetragen wurde, war eine Verpflichtung laut Testament eingetragen, das Eleonorenhaus sozial zu nutzen. Wir bitten auch dies zu prüfen!

4. Hangbus
Wir bitten, sich frühzeitig Gedanken zu machen, dass der Hangbus alle 20 Minuten - morgens zwischen 6:40 - 9 Uhr, mittags zwischen 12 und 14:50 und dann wieder ab 16:30 die Baustelle immer wieder passieren muss. Der 20 Minutenrhythmus ist nur zu halten, wenn die Passage ungehindert möglich ist.

Wir hoffen, die Anregungen sind Ihnen nützlich und würden uns freuen über eine Aufnahme in die Planung!

Freundliche Grüße

Dr. Kaiser • Kappes u. Kollegen

RECHTSANWÄLTE § FACHANWÄLTE

www.ra-kaiser-kappes.de

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

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

Grazyna Fiklewicz 3
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin (DVEV)

Almuth Gahn 2

Uta Schwander 1
Fachanwältin für Arbeitsrecht

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

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

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

In Kooperation mit

Rechtsanwälten
Dr. Thorsten Leist
Bad Friedrichshall

Dr. W. Osipacz
Breslau

Steuerberater
Helmstätter * Schmitz * Buding * Ernst
Eibtal

RAe. Dr. Kaiser • Kappes u. Kollegen • Postfach 11 51 • D-74710 Buchen

Stadt Heidelberg
Postfach 105 520

69045 Heidelberg

vorab per Fax: 06221/5823900

Unser Zeichen: 10/6270/86/UK/tok ☎ 0 62 81/56 44 0-0 Buchen, den 13.08.2010

Stadt Heidelberg
Beteiligung der Öffentlichkeit im Hinblick auf den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim „Mühltalstraße 101 – Areal ehem. Eleonorenhaus"
Nr. 32.10.33.00
Unsere Mandanten:

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der beiliegenden beglaubigten Vollmachtskopie zeigen wir die anwaltliche Vertretung

Heidelberg, an. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB werden folgende Einwendungen bzw. folgende Stellungnahmen namens unserer Mandantschaft abgegeben:

A) Verfahren

1.

Es liegt kein ordnungsgemäßes Beteiligungsverfahren im Sinne der Vorschrift des § 3 BauGB vor. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauBG sind die Entwürfe der Baupläne mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, bezüglich derer überhaupt keine Veröffentlichung erfolgt ist, öffentlich auszulegen. Entsprechend § 2 a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde bereits im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verweist hier bezüglich des dort genannten Umweltberichtes auf Anlage 1 zum Baugesetzbuch und wiederum auf die durchzuführende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2.

Weder das eine noch das andere ist vorhanden. In den Unterlagen über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Handschuhsheim zeigt schon das Inhaltsverzeichnis auf Seite 2, dass bezüglich des dort genannten Teil B – Umweltbericht – lediglich eine Seite vorhanden ist. Es handelt sich dabei um Seite 13 von insgesamt 13 Seiten, auf der lediglich Allgemeine Ausführungen wiedergegeben werden. Zum Schluss auf der Mitte der Seite wird abschließend in Kursivdruck ausgeführt, dass *„der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und konkretisiert wird"*. Ein solches Vorgehen ist unzulässig und entspricht nicht den vorgenannten Bestimmungen des § 2 a Satz 1 und Satz 2 BauGB aber auch nicht der vorzunehmenden Festlegung des Detaillierungsgrades im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

3.

Vorstehendes wird bestätigt durch die Vorschrift des § 12 BauGB, der Regelung über den Vorhabens- und Erschließungsplan. Nach § 12 Abs. 1 Satz. 2 BauGB muss die Begründung zu dem Vorhabens- und Erschließungsplan die nach § 2 a BauGB erforderlichen Angaben enthalten. Diese fehlen in vorliegendem Fall vollständig. Dass dies leistbar ist und auch im Verfahren anderer Vorhabensbezogener Bebauungspläne geschehen ist, zeigt der Vorhabensbezogene Bebauungsplan

Handschuhsheim bezüglich der Wohnbebauung Beethovenstraße-Ost. Dort ist alleine bezüglich des Teil B – Umweltbericht – eine umfassende Stellungnahme auf 32 Seiten bezüglich aller möglichen und denkbaren Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

4.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Mandanten mit entsprechenden Einwendungen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht ausgeschlossen, d.h. präkludiert sind, da bezüglich der Fragen der Umweltauswirkungen keinerlei Feststellungen seitens der Stadt Heidelberg getroffen wurden.

5.

Ferner ist zu rügen, dass der Untersuchungsrahmen nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Sinne des oben genannten Detaillierungsgrades nicht festgelegt worden ist.

6.

Im Übrigen wird gerügt, dass die Auslegungsfrist von einem Monat nicht eingehalten wurde. Entsprechend der Veröffentlichung wurde die Möglichkeit eingeräumt, die Planunterlagen vom 15.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg einzusehen. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB schreibt eine öffentliche Auslegung auch für die Dauer eines Monats vor. Die Frist beginnt mit dem Tag der Auslegung, also am 15.07.2010 und endet am Tag der Vorhergehung einen Monat später, also am 14.08.2010. Dies ist ein Samstag, so dass die Beendigung der Frist am Freitag, den 13.08.2010 zu einer Verkürzung der Monatsfrist und Nichteinhaltung der vorgenannten Frist führt. Dies würde allenfalls dazu führen, dass eine Fristverlängerung auf den nächstfolgenden Werktag, nämlich Montag, den 16.08.2010 möglich sein muss.

7.

Wir beantragen bereits an dieser Stelle Akteneinsicht hinsichtlich der derzeit bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Wir bitten die Aktencinsicht durch Versendung in unsere Kanzleiräume nach Buchen zu gewähren. Wir sichern umgehende Rückgabe zu.

B) Inhaltliche Einwendungen und Rügen

I. Verstoß gegen den Regionalplan

Soweit unseren Mandanten bekannt ist, verstößt die vorgesehene Bauleitplanung in Form des Vorhabensbezogenen Bebauungsplan gegen die Festsetzungen und Festlegungen des einschlägigen Regionalplans. Im dortigen Bereich dürften ohne nähere Kenntnisse ein Landschaftsschutzgebiet aber auch ein Naturschutzgebiet betroffen sein. Es geht wohl um das Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar", das ggf. in die vorgesehene Bauleitplanfläche eingreift oder zumindest dort angrenzt. Im einschlägigen Regionalplan ist dort ganz offensichtlich ein regionaler Grünzug ausgewiesen, so dass die vorgesehene Bebauung bzw. der vorgesehene Bebauungsplan im Widerspruch zur höherrangigen Norm des Regionalplans steht. Es liegt damit ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor, nach dem umgekehrt die Bauleitpläne einer Gemeinde den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass zu den Zielen der Raumordnung auch Festlegungen bzw. verbindliche Festsetzungen im Regionalplan gehören. Dies dürfte vorliegend der Fall sein.

II. Verstoß gegen den Flächennutzungsplan

1.

In Teil A – Städtebauliche Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan - ist auf Seite 4 bereits dargestellt, das der Vorhabensbezogene Bebauungsplan „Mühltalstraße 101 – Areal ehem. Eleonorehaus" mit dem Bebauungsplan „Baugebiet Mühltal" vom 21.07.1960 nicht vereinbar sei. Dieser Wertungswiderspruch wird in der Begründung nicht aufgelöst. Es wird auch nicht dargestellt, inwieweit der damalige Bebauungsplan, bezüglich dessen ebenfalls Akteneinsicht beantragt wird, abgeändert werden soll. Es genügt nicht, den räumlichen Geltungsbereich eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes öffentlich auszulegen, sondern es muss vielmehr auch bezüglich des zu ändernden Bebauungsplans, der in dessen räumlichen Geltungsbereich eingegriffen wird, dargelegt werden, wie sich die Änderungen auf den verbleibenden Teil des Bebauungsplans auswirken und wie die entsprechenden „Nahtstellen" behandelt werden. Bezüglich der Abänderung des ursprünglichen

Bebauungsplans, der als Satzung ebenfalls modifiziert werden muss, findet sich in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nichts.

2.

Bereits an dieser Stelle wird gerügt, dass widersprüchliche Aussagen insofern vorliegen, als auf Seite 4 der Begründung unter Ziffer 1.4 als Eigentümer und Vorhabensträger die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. genannt wird. An anderer Stelle ist davon die Rede (so z.B. auf den Bildern zum Planungsbrief Nummer 26), dass die SSV-Architekten für die Conceptplan und Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG, Dossenheim, die Planung erarbeitet hätten.

3.

Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass bereits auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 4 bezüglich der Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen u.a. lediglich dargestellt wird, dass diese Ausführungen „ergänzt werden". Auch dies ist im Verfahren der öffentlichen Auslegung unzureichend und unzulässig.

4.

Wie die Begründung selbst ausführt, ist unter Ziffer 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auf Seite 4 dargestellt, dass die vorgesehene Bebauung gerade nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und diesem sogar widerspricht. Es ist klar und eindeutig dargestellt, dass nur der westliche Teil der Bebauungsplanfläche (wohl jetziger Bereich des Eleonorenhauses) als Wohnbaufläche, der östliche Teil hingegen als Fläche zur Landschaftsentwicklung ausgewiesen ist. Die Begründung selbst enthält die (zutreffende) Darstellung, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im östlichen Teil des Grundstücks bezüglich der dort festgesetzten Wohnbaufläche von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen (vgl. Seite 4 im vorletzten Absatz unten). Es wird gerügt, dass der Flächennutzungsplan entgegen den Darstellungen der Begründung im letzten Absatz auf Seite 4 unten gerade nicht im Wege der Berichtigung – und schon gar nicht nach § 13 a BauGB im Bereich der Innenentwicklung - angepasst werden kann. Es wird noch darauf einzugehen sein, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gerade

beeinträchtigt ist und somit die Voraussetzung des § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB, eine Anpassung im beschleunigten Verfahren unzulässig ist. Im Übrigen würden diesbezüglich die Hinweise zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 3 u.a. BauGB fehlen.

III. Sonstige Verstöße gegen informelle, jedoch abwägungsrelevante Planungen der Stadt Heidelberg

1. Stadtentwicklungsplan

Aus dem Stadtentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 2015 (STEP), so die Begründung Teil A, dort Seite 5, geht hervor, dass Verstöße gegen eine sparsame Baulandverwendung vorhanden sind. Hier liegen Verstöße gegen die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 sowie des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 a BauGB vor. Die von der Stadt Heidelberg selbst vorgesehene Mindestverdichtungszahlen sind überschritten. Entgegen den Ausführungen auf Seite 5 der Begründung liegen derart hohe Abweichungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan vor, so dass das Vorhaben in dieser Form keinesfalls zulässig ist. Dies zeigt sich an der Mehrgeschossigkeit des Vorhabens im Gegensatz zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

2. Verstoß gegen das Modell räumliche Ordnung (MRO).

Die Stadt Heidelberg hat im Jahre 1999 ausweislich der Begründung auf Seite 5 das Modell räumliche Ordnung (MRO) beschlossen und sich insofern selbst gebunden. Es wurde bereits vorgetragen, dass der östliche Teil des Grundstücks als überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche „gekennzeichnet ist". Für Stadtumbau und Stadterweiterung weist das Modell räumliche Ordnung auf Seite 4 ein Potential von 355 ha aus. Auf Seite 9 des Modells räumliche Ordnung/Flächenbilanz 1999 bis 2007 ergibt sich, dass für den Stadtteil Handschuhsheim ein Flächenpotential im Jahre 2007 von 13,7 ha angenommen wurde. Davon entfielen auf das Wohnen 0,0 ha. Im Modell wurde also akzeptiert und angenommen, dass keine Wohnpotentiale oder

Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden bzw. gewünscht sind. Hätte man dies anders gesehen, so wäre zumindest ein Teilbereich der vorgesehenen Baufläche in das MRO aufgenommen worden.

3. Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim

Nach der Begründung auf Seite 5 unten unter Ziffer 3.3 ff. stellt der Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Handschuhsheim dar. Dieser würde sowohl Entwicklungspotentiale, als auch Entwicklungsgrenzen aufzeigen. D.h., dass sich die Stadt Heidelberg mit dem Stadtteilrahmenplan informell hinsichtlich auch vorhandener Entwicklungsgrenzen gebunden hat. Eine Auseinandersetzung mit dem Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Mitte" als schutzwürdig ausgewiesenen Bereich für Naturschutz- und Landschaftspflege leistet die Bebauungsplanbegründung nicht. Genauso wenig wie der schutzwürdige Bereich der Villen am Hang berücksichtigt wird.

a)

Im Stadtteilrahmenplan ist auf Seite 95 ausgeführt, dass für den dortigen Bereich die Bebauungspläne 10.10.0 „Mühltal" vom 25.02.1961 und der Bebauungsplan 10.10.1 „Mühltalstraße" vom 10.05.1963 vorhanden wären. Wir beantragen hiermit Akteneinsicht und bitten um Übersendung der Bebauungspläne mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in unsere Kanzleiräume nach Buchen.

b)

Aus dem Übersichtsblatt Baustrukturen und Freiflächen auf Seite 106 des Stadtteilrahmenplans ergibt sich, dass in dem dortigen Bereich eine Kaltluftschneise vorhanden ist, die – hierauf wird noch an weiteren Stellen eingegangen – freizuhalten ist. Schon von daher scheidet die jetzt vorgesehene Bebauung, zumindest im östlichen Bereich des vorgesehenen Bebauungsplangebiets, aus.

c)

Auf Seite 112 des Stadtteilrahmenplans ist hinsichtlich der dort genannten Ziffer 2. „Villenbebauung am Hang" folgendes ausgeführt:

> *"Seit über 100 Jahren werden exklusive Villen im Hangbereich gebaut. Entlang der Bergstraße und später im Mühltal entstanden zum Teil hochwertige architektonische Einzelgebäude („Solitäre"), die vielfach von schönen Gärten umgeben sind. Heute sind die Bebauungsmöglichkeiten im wesentlichen durch die nahe Landschaftsschutzgrenze erschöpft. Weitere Verdichtungen sollten –wenn überhaupt – äußerst behutsam geplant werden, um die Vitalität der vernetzten Grünräume nicht zu stören und die Kaltluftströme von den Hängen nicht zu bremsen".*

Dies zeigt, dass man sich hinsichtlich des Stadtteilrahmenplans seitens der Stadt Heidelberg darauf festgelegt hat, dass möglichst keine Bebauung – allenfalls eine behutsame – vorgenommen werden soll. Es soll vor allem die Vitalität der vernetzten Grünräume erhalten bleiben und insbesondere die Kaltluftströme von den Hängen aufrecht erhalten bleiben. Diese dürften in keiner Weise gebremst werden, da dies für den gesamten Stadtteil Handschuhsheim von außerordentlicher Bedeutung ist, wie sich aus anderer Stelle entnehmen lässt. Es ist deshalb in keiner Weise nachvollziehbar und wird von unseren Mandanten nicht hingenommen, dass diese Kaltluftschneise, die sich unmittelbar auch auf deren Grundstücksbereich positiv auswirkt und bei deren Störung negative Auswirkungen zu erwarten sind, beseitigt wird.

d)

Einher geht dies mit den weiteren Feststellungen im Stadtteilrahmenplan auf Seite 122 unter Ziffer 8.4 „Siedlungsökologischer Aspekt". Dort ist folgendes ausgeführt und bestätigt die vorstehenden Ausführungen:

> *„Die Randlage von Handschuhsheim hat den Vorteil, dass die Umgebung von großflächigen Naturräumen geprägt ist. Im Westen liegen die Flächen des Gartenbaus und der*

*Landwirtschaft. Der Regionalplan weist die Situation als vernetzten Grünzug aus. Im Norden dient ein schmaler Grünstreifen als Abgrenzung gegenüber Dossenheim. Die östliche Gemarkungsgrenze wird durch die bewaldeten Hänge des Odenwaldes mit dem für das Klima wichtigen Taleinschnitt des **Mühltals*** (Hervorhebung durch den Unterzeichner) *markiert.*

Die Karte 8 der Biotopkartierung der Stadt Heidelberg weist im Osten und Norden von Handschuhsheim große Flächen aus, die aus ökologischen Gründen erhaltenswert und schonungsbedürftig sind. Sie umfassen nicht nur den Wald, sondern auch Teile der Gärten, Weinberge mit ihren Stützmauern und Brachflächen. Im Westen grenzt der Neckarkanal an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar".

e)

Auf Seite 122 und Seite 123 sind Ausführungen zu den Klimafaktoren enthalten, die eine außerordentliche Bedeutung für die Verdichtungs- und Bebauungsdiskussionen beinhalten und auch so von der Stadt Heidelberg festgelegt wurden. Dort ist ausdrücklich ausgeführt:

„Durch den Taleinschnitt können Kaltluftströme abfließen, die bis zu 30 m mächtig sind und breit angelegt zu Tale schießen. In den Randbereichen, wo kleinteilige und offene Bauweise vorherrscht, wird dieser Kaltluftstrom wenig gebremst. Negativ macht sich lediglich das Schlepplerheim im oberen Mühltal bemerkbar. Der eigentliche Staubereich der Kaltluftströmung stellt sich im dicht bebauten Handschuhsheimer Ortskern dar. Bis hierhin strömt immer noch bodennahe Kaltluft, die vor allem an heißen Sommertagen abends zur angenehmen Abkühlung und Durchlüftung führt. Die Kaltluftabflüsse werden durch lokale Hangabwinde und Fallwinde unterstützt, die zum Teil auch durch ihre Geschwindigkeit zur intensiven Ventilation und Frischluftzufuhr in Handschuhsheim beitragen. Dieser Umstand wirkt sich für die Wohnqualität positiv aus und sollte bei allen Bauvorhaben und insbesondere im Zusammenhang mit der laufenden Verdichtungsdiskussion bedacht werden.

Dies zeigt, dass keinesfalls in diese vorhandene Kaltluftschneise eingegriffen werden darf. Der vorgesehene Bauleitplan würde sich diametral diesen Zielvorgaben und klimabezogenen Faktoren entgegenstellen und diesen widersprechen. Dass ein Verstoß gegen den auf Seite 123 genannten Vegetationsanteil in Höhe von 50 % vorliegt, bei dem im Übrigen auf den Regionalplan „Unterer Neckar" verwiesen wird, bedarf keiner weiteren Ergänzung.

f)

Bestätigt wird all dies auch auf Seite 140 ff. unter Ziffer 11 „Gesamtbewertungen". Auf Seite 144 wird beispielsweise ausgeführt, dass der Stadtteil Handschuhsheim einen hohen Vegetationsanteil aufweisen würde und dieser erhalten werden solle. Ausdrücklich wird ausgeführt:

> *„Von besonderer Bedeutung sind hierbei die privaten Grünflächen, insbesondere der Villengebiete mit ihren hochwertigen, stadtbildprägenden Grünbeständen".*

Dies zeigt auch, dass es einen abwägungserheblichen Belang darstellt, dass der Grünbestand auf dem vorgesehenen Baugrundstück zu erhalten ist.

g)

Zur Verkehrssituation wird auf den Stadtteilrahmenplan auf Seite 121, in dem die untere Mühltalstraße aber auch weitere Teile der Mühltalstraße genannt sind, verwiesen. Diese sollen nicht nur „von Blech" befreit werden, sondern auch den Verlust aus den letzten 20 Jahren an gestalterischen Qualitäten möglichst ausgleichen dürfen.

4. Siedlungsstrukturkonzept

Hier wird auf Seite 6 der Begründung des Konzeptes verwiesen. Selbst die dortige Begründung verweist darauf, dass die „Sicherung der Hangkante" im dortigen Bereich unter Einbeziehung der Siedlungsstruktur mit landschaftlicher Prägung erhalten werden soll. Es liegt also auch ein Verstoß

gegen das Siedlungsstrukturkonzept aus dem Jahre 2000 vor. Im Übrigen liegt auch ein Verstoß gegen das Freiflächenstrukturkonzept (FSK) (siehe ebenfalls Seite 6 der Begründung) vor.

5. Verstoß gegen den Umweltplan

Kennzeichnend ist auch hier, dass wiederum Verstöße gegen vorhandene Fachplanungen der Stadt Heidelberg dargestellt werden. Wie diese Verstöße kompensiert bzw. ausgeglichen werden sollen, lässt die Begründung an allen Stellen, die hier genannt wurden und noch genannt werden, offen. Gleiches gilt für den vorgenannten Umweltplan, in dem ausweislich der Begründung das Mühltal als „Kaltluftabfluss und Sammelbereich" (vgl. Seite 6 unten im letzten Satz) genannt wird. Dort wird auf Teilplan 1 verwiesen. Ausweislich Seite 7 der Begründung wird auf Teilplan 3 verwiesen, nach dem das Mühltal als „ökologischer Funktionsbereich-Klima-Kaltabfluss/Ausgleichsströmung" dargestellt wird. Die Begründung des Bauleitplans zeigt in keiner Weise auf, wie ein solcher Eingriff gerechtfertigt werden soll. Es wird nur räumlich dargestellt, was sich wohl ein privater Investor hinsichtlich seiner beabsichtigten Gewinnmaximierung im Immobilienbereich vorstellt. Es kann nicht Sinn und Zweck der Bauleitplanung sein, auf selbst erkannte Kollisionen mit Fachplanungen und Umweltbelangen nur in der Weise einzugehen, als man diese als gegeben annimmt, aber weiter nichts hierzu ausführt. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, insbesondere im Rahmen einer späteren Abwägungsentscheidung des Gemeinderats solche Kollisionen in Form der öffentlichen aber auch privaten Belange gegeneinander und untereinander entsprechend dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Dies verlangt, dass man sich in der Begründung eines Bebauungsplans damit befasst, ob und wie vorhandene Widersprüche und Kollisionen aufgelöst werden können.

6. Einzelrügen hinsichtlich der Begründung zum Bebauungsplan

a)

Unter Ziffer 6.1 auf Seite 9 wird lediglich festgestellt, dass die festgesetzte Nutzung dem Charakter der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße entsprechen würde und Störungen im Umfeld

vermieden würden. Eine Begründung hierzu findet sich nicht. Das Gegenteil dessen ist der Fall. Es findet eine außerordentlich verdichtete Bebauung statt, die dem jetzigen Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung einer Sonderfläche mit Pflegeheim widerspricht. Dies zur Art der baulichen Nutzung. Gleiches gilt für das Maß der baulichen Nutzung, zu dem Ausführungen in der Begründung auf Seite 10 unter Ziffer 6.2 erfolgen. Ohne im Detail den bisher vorhandenen Bebauungsplan zu kennen ist davon auszugehen, dass das Maß der baulichen Nutzung drastisch erhöht worden ist. Verwiesen wird auf die Ausführungen auf Seite 10 in der Mitte bis Seite 10 unten zur Begründung. Hier werden einige Geschosse mehr für zulässig erklärt, als es bisher der Fall ist.

Gerade hierdurch werden die privaten Belange unserer Mandantschaft beeinträchtigt. Durch die Gebäudestellung in der Kaltluftschneise wird die Belichtung des Grundstücks unserer Mandanten erheblich beeinträchtigt. Es entsteht gravierender Schattenwurf. Die Sonne dringt gerade in den Nachmittags- und Abendstunden nicht mehr zum Gebäude unserer Mandanten vor, was zu dem vorstehenden Schattenwurf führt. Eine Terrassennutzung wird insofern erschwert, wenn nicht gar zunichte gemacht.

b)

Gleiches gilt auch für die überbaubaren Grundstücksflächen. Es ist unrichtig, wenn auf Seite 11 der Begründung unter 6.4 davon gesprochen wird, dass ein Einzelbauscharakter entstehen würde, wenn ein 5m- bis 6m-Abstand zwischen den Gebäuden vorhanden sei. Der Charakter einer Einzelhausbebauung erfordert größere Abstände. Ein solch geringer Abstand findet sich im Übrigen auch zum Gebäude unserer Mandantschaft. Das nordöstlich gelegene Gebäude im vorgesehenen Bebauungsplanvorentwurf, das unmittelbar auf die Grundstücksgrenze (zumindest an einem Punkt) gebaut wird, weist lediglich einen Abstand zum südwestlichen Grundstücksteil des Gebäudes unserer Mandantschaft auf Grundstück Flst.-Nr. 14472 (Mühltalstraße 105) von ca. 4 m auf.

c)

Im Übrigen geht aus dem Vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht hervor, wo die angrenzenden Schutzgebiete liegen, ob sie z.B. unmittelbar angrenzen oder in den Planungsbereich eingreifen oder

wie auch immer. Beispielsweise gilt dies für das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte", das als angrenzend bezeichnet wird.

d)

Hinsichtlich des angesprochenen Verstoßes gegen die Bodenschutzklausel ist den Ausführungen in der Begründung auf Seite 11, dort Ziffer 6.5 zu widersprechen. Es kommt zu einer Erhöhung der Versiegelung, die auch nicht mit einer Dachbegrünung der vorhandenen Tiefgarage ausgeglichen werden kann. Es erfolgt ein erheblicher Eingriff im Bereich der Bodenversiegelung, auch wenn die Tiefgarage „unterirdisch" erscheinen mag, was allerdings ohne eine konkrete Bauplanung nicht abschließend beurteilt werden kann. Im Übrigen ist zu befürchten, dass die dort vorhandenen Grundwasserströme im Hangbereich derart abgeleitet werden, dass sich negative Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandantschaft ergeben. Hierzu sind überhaupt keine Prüfungen vorgenommen worden und auch keine Ausführungen in dem Bebauungsplan vorhanden.

7. Sonstige private Belange

Es wurde bereits ausgeführt, dass es zu einer erheblichen Verschattung bzw. Beeinträchtigung der Belichtung des Grundstücks unserer Mandantschaft kommen würde, wenn die vorgesehene Bebauung so umgesetzt werden dürfte. Das Grundstück mit der Bebauung unserer Mandantschaft grenzt unmittelbar bei dem vorhandenen Weg an das Grundstück des geplanten Baugebiets an. Es sind in Ergänzung der oben genannten Beeinträchtigungen folgende weitere Gesichtspunkte zu beachten:

a)

Eine Bebauung dürfte im dortigen Hangbereich (wie auch in anderen Bereichen dort) nur durch Sprengungen ermöglicht werden können. Der Untergrund ist derart felsig, dass eine Gründung ansonsten nicht erfolgen kann. Dies ist ganz offensichtlich in keiner Weise untersucht worden. Durch solche Sprengungen würde die Standsicherheit des Gebäudes unserer Mandanten erheblich beeinträchtigt werden.

b)

Vorgenanntes gilt entsprechend für die auf die Gesamtlänge des Weges vorhandene Trockenmauer unserer Mandantschaft, die einen erheblichen Wert darstellt und nicht nur durch vorgenannte, zu erwartende Sprengungen, sondern alleine durch die Realisierung der Baumaßnahme und der Bebauung im östlichen Grundstücksbereich, negativ betroffen wäre. Hierbei bleiben erhebliche Schadensersatzansprüche zu Gunsten unserer Mandanten vorbehalten. Es ist nicht dargetan, dass sich der Vorhabensträger mit solchen Fragen bereits im jetzigen Stadium auseinander gesetzt hätte.

c)

Die oben genannte Verschattung wird dadurch verstärkt, dass unsere Mandanten nach dem Gebäudekauf vor 8 Jahren die Hauptausrichtung der Terrasse in Richtung Süden gewählt haben. Dies im Vertrauen darauf, dass eine Bebauung des Nachbargrundstücks im östlichen Bereich nicht erfolgen kann und zwar wegen der dort vorhandenen Kaltluftschneise und der dort genannten bzw. vorhandenen Freihaltezone für Bebauungen. Hierdurch wird nicht nur die Terrasse, sondern auch das Gebäude unserer Mandantschaft erheblich verschattet. Die zu erwartende Gebäudehöhe im dortigen Bereich im vorgesehenen Baufenster dürfte bei ca. 16 m liegen, so dass jedenfalls eine Verschattung ab 16:00 Uhr eintritt. Die dort vorhandenen Bäume, die nach den obigen Ausführungen erhalten bleiben sollen, würden entfernt werden. Eine direkte Sonneneinstrahlung wäre nicht mehr gewährleistet. Die Wohnqualität unserer Mandanten wäre erheblich beeinträchtigt. Die diesbezüglichen Investitionen wären fehlgeschlagen, so dass die Geltendmachung von Planschadensansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB vorbehalten bleiben müssen.

d)

Vorgenannte Investitionen und Ausrichtungen unserer Mandantschaft sind auch im Vertrauen auf die bisherige Bauleitplanung erfolgt. Diese Bauleitplanung bezieht sich durch Freihaltung des östlichen Grundstücksteils von Bebauung auf die oben genannten, zahlreichen informellen Planungen, aber auch verbindlichen Planungen, insbesondere auch auf Grundlage der Vorgaben des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg als Planungsverband, dem die Stadt Heidelberg angehört. Denkbar ist, dass in ursprünglicher Bebauungsplänen aus den 60er Jahren der gesamte

Bereich des Grundstücks des jetzt vorgesehenen Bebauungsplans zur Bebauung vorgesehen war. Dies wurde jedenfalls revidiert und noch im Jahre 2006 in die neue Flächennutzungsplanung übernommen und eine Ausweisung des östlichen Grundstücksbereich, wie die jetzige Bebauungsplanbegründung selbst zugesteht, freigehalten und zwar auf Grund der klimatischen Funktion des dortigen Bereichs. Dies zeigt, dass man sich kürzlich noch dazu bekannt hatte, diesen Bereich freizuhalten auf Grund der vorhandenen Kaltluftsituation mit erheblicher Bedeutung für ganz Handschuhsheim. Die Tatsache, dass bei unterstellter Zulässigkeit eine Bebauung in den Bebauungsplänen in den 60er Jahren – eine Bebauung in der Zwischenzeit gerade aufgegeben wurde - zeigt, dass die Stadt Heidelberg die Gewichtigkeit der Belange der klimatischen Funktion, des Grünzugs und der Kaltluftschneise erkannt und auch in die Änderungen der Bauleitpläne unter Abwägung aller Belange „umgearbeitet" hat. Das was die Stadt Heidelberg versucht, im jetzigen Bebauungsplanverfahren im Wege des Vorhabensbezogenen Bebauungsplan, gegen den sich unsere Mandanten wenden, umsetzen will, widerspricht diesen kürzlich noch gültigen Aussagen glatt. Diese „Kehrtwende" wird in keiner Weise begründet und ist im Übrigen auch inhaltlich nicht nachvollziehbar.

e)

Die in der Begründung angesprochene Stellplatzsituation ist für die zu erwartende Bebauung nicht ausreichend. Es ist damit zu rechnen, dass es zu einer erheblichen Zunahme der auf der Mühltalstraße parkenden Fahrzeuge kommt. Die Mühltalstraße ist bereits jetzt bisweilen nicht passierbar, da links und rechts Fahrzeuge geparkt sind. Dies wurde bereits in der obigen Situation hinsichtlich der Verkehrsplanung angesprochen.

f)

In Ergänzung des vorstehenden Punktes besteht auch ein Widerspruch zur informellen Planung der Stadt Heidelberg bezüglich der „Leitlinien kinderfreundlicher Verkehrsplanung". Dort ist ausgeführt, dass bei der Planung von baulichen Maßnahmen die Sicherheit von Kindern und Fußgängern Priorität haben soll. Dies müsse in allen Bauabschnitten zu jeder Zeit gewahrt bleiben. Das Gegenteil ist in vorliegendem Fall gegeben. Die Verkehrssituation würde sich verschlimmern, da Zugangsverkehr, aber vor allem auch ruhender Verkehr nicht alleine auf dem vorgesehenen Baugrundstück von statten

ginge. Die Jahre alt und soll ab diesem Zeitpunkt den ev. Kindergarten in der Mühltalstraße besuchen. Es wird bei der zu erwartenden Situation nicht möglich sein, entsprechend den Leitlinien, Anna sicher und alleine – auch in den Folgejahren – zum Kindergarten laufen zu lassen. Dies gilt insbesondere in der zu erwartenden ein- bis zweijährigen oder sogar noch längeren Bauphase, in der erheblicher Lärm, der unseren Mandanten nicht zumutbar ist, entstehen wird. Dies wird dadurch erschwert, dass im Bereich der Mühltalstraße kein Gehweg oder sonst in irgendeiner Weise abgegrenzter Straßenbereich für die Fußgänger vorhanden ist.

Schlussbemerkungen:

1.

Der vorgesehene Bauleitplan verstößt nach alledem gegen formelles- und materielles Recht. Dies gilt bereits jetzt mit der Maßgabe, dass eine abschließende Beurteilung auf Grund des fehlenden Umweltberichts und der Ergänzungsbedürftigkeit der Planung (wie es die Begründung schon selbst ausweist) in Teilbereichen vorhanden ist. Es ist festzustellen, dass der vorgesehene Bauleitplan in Form des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Mühltalstraße 101 – Areal ehem. Eleonorenhaus Nr. 32.10.33.00" nicht nur gegen überörtliche Planungen des Regionalplans und somit gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, sondern darüber hinaus nicht mit dem Flächennutzungsplan, der noch im Jahre 2006 verabschiedet worden ist, in Einklang zu bringen ist. Wir gehen davon aus, dass dem Bauleitplan nicht beigefügte Pläne über Kaltluftschneisen u.a. in den Verwaltungsakten vorhanden sein dürften. Diese sind hinzuzuziehen. Aus diesen wird sich entnehmen lassen, dass eine Realisierung der vorgesehenen Bebauung unzulässig ist.

2.

Im Übrigen verstößt die vorgesehene Bebauung bzw. beabsichtigte Bauleitplanung gegen sämtliche in vorstehender Begründung genannter informeller Planung der Stadt Heidelberg, zu der sich die Stadt Heidelberg selbst verpflichtet hat. Es wird insofern bei eventueller Fortführung der Planung im Bereich der Abwägungsentscheidung bzw. in einem sich anschließenden Normenkontrollverfahren

nach § 47 VwGO vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg der Frage nachzugehen sein, inwieweit die vorhandenen umfangreichen informellen Planungen, die erhebliche Steuergelder beansprucht haben, im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu einer gewissen Selbstbindung der Verwaltung führen und schon deshalb zu Lasten der vorgesehenen Bebauung in der Abwägungsentscheidung zu behandeln sind. Alles andere würde sich bei der vorliegend eindeutigen Situation der Nichtzulässigkeit der Bebauung als bloßer „Papiertieger" darstellen. Es würden im Ergebnis reihenweise Gutachten erstellt, Leitzordner mit Materialien gesammelt, die im Ergebnis aber nicht angewandt werden würden. Die dort getroffenen Feststellungen und festgelegten Ziele würden sich als bloße Absichten darstellen, die zur Makulatur verkommen würden.

3.

Wir weisen darauf hin, dass wir diesen Schriftsatz Herrn Oberbürgermeister Dr.Würzner in Kopie übersandt haben. Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner war im Jahre 2006 genau in dem Bereich vor Ort und kennt die Situation. Bitte korrespondieren Sie künftig über unsere Kanzleianschrift in Buchen.

Mit freundlichen Grüßen

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

Dr. Kaiser, Kappes u. Kollegen
Rechtsanwälte - Fachanwälte
Walldürner Straße 21
74722 Buchen
Tel: 06281 / 56440-0
Fax: 06281 / 56440-20

Zustellungen werden nur an den/die Bevollmächtigte(n) erbeten!

Beglaubigte Fotokopie

Vollmacht

wird hiermit in Sachen

wegen Bauleitplanung / Vorhabenbezogener BPlan - Mühlfeldstr. 104 - Anregungen u. Bedenken u.a.

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigung).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 274 StPO) einschließlich Vorverfahren sowie (für den Falls der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und –gerichten.
9. Vertretung vor Arbeitsgerichten.
10. Beilegung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.
16. Zur Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten

Heidelberg, 09.08.2010
(Ort, Datum)

Heidelberg, den 13.08.2010

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Postfach 10 55 20

69045 Heidelberg

Stellungnahme zum Planungsbrief Nr. 26
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidelberg-Handschuhsheim
Mühltalstraße 101 - Areal ehemaliges Eleonorenhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

einleitend weise ich auf die Bezirksbeiratssitzung vom 27.11.2006 hin. Die Mitglieder des Bezirksbeirats Handschuhsheim sprachen sich dabei einstimmig dafür aus, dass eine Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht gewollt ist.

Des weiteren stelle ich fest, dass die Mitglieder des Bezirksbeirats Handschuhsheim bei der Beschlussfassung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 30.06.2008 vom Stadtplanungsamt nicht darüber informiert worden sind, dass der östliche Teil des Grundstücks im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim v. 15.07.2006 als Fläche zu Landschaftsentwicklung ausgewiesen ist, und eine Bebauung dieser Fläche sich verbietet, weil nur der westliche Teil der Bebauungsplanfläche als "Wohnbaufläche" dargestellt ist. Richtigerweise ist die Nutzung des Grundstücks durch den Flächennutzungsplan eingeschränkt worden, weil sich hier der Landschaftsraum bis an die Mühltalstraße heranschiebt. Dies ist aus landschaftsplanerischen Gründen bewusst so festgelegt worden und findet seine Entsprechung in der Plandarstellung des MRO (Modell räumlicher Ordnung), wo es als "überwiegend landwirtschaftliche Fläche" gekennzeichnet ist. Gleiches gilt für das Freiflächen- und Siedlungsstrukturkonzept (Baudichtenplan), die mit dem Modell räumlicher Ordnung als Planungsziele der Stadt Bestandteil des Stadtentwicklungsplanes geworden sind.

Der bestehende Bebauungsplan reicht zur Bebauung des Grundstücks aus. Das Eleonorenhaus kann instandgesetzt und ausgebaut werden. Bezüglich der Möglichkeiten für Wohnen in Einzelhäusern hat der Bezirksbeirat beantragt, diese auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans auszuloten.
Die Sanierung des Eleonorenhauses ist zu begrüßen. Die Neubebauung mit 6 Doppelhäusern ist abzulehnen, weil die Belange der Baukultur, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in der Planung nicht genügend gewahrt werden. So fehlen z.B. die vom Bezirksbeirat verlangten Klima- und Verkehrsgutachten, ein Umweltbericht und der Freiflächengestaltungsplan.

Aus den genannten Gründen sollte das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nicht mehr weiter verfolgt werden.

Inzwischen gibt es in Heidelberg ein großes Baulandangebot, so z.B. Im Bieth, im Schollengewann und in der Bahnstadt. Die amerikanischen Siedlungsgebiete werden mittelfristig hinzukommen. Die geplante Neubebauung in dem sensiblen Bereich des Mühltals, das im Umweltplan als "ökologischer Funktionsbereich-Klima, Kaltluftabfluss/Ausgleichsstörungen" dargestellt ist, ist nicht mehr vertretbar.

Im Einzelnen ist bezüglich der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebaungsplans auf Folgendes hinzuweisen:

- Die geplante Wohnbebauung kann nicht als "eine wenig beslastende Nutzung" für das Grundstück, die Nachbarschaft und für die vorhandene Verkehrserschließung dargestellt werden.
- Die vorgeschlagene Bebauung mit Doppelhäusern und den zur Nutzungsoptimierung aufgerissenen Dächern stellt weder eine für die Mühltalstraße typische Bebauung dar, noch fügen sie sich in die Hanglage ein.
- Die Häuser sind ein Geschoss zu hoch und nicht an die Hangsituation angepasst, so dass Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig werden, die ökologisch gesehen eine Veränderung des gesamten Grundstücks mit sich bringen.
- Vor allem bleibt festzuhalten, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im östlichen Grundstücksbereich bezüglich der festgesetzten Wohnbauflächen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.
- Eine "Anpassung" des Flächennutzungsplans im Wege der "Berichtigung", der aus nachvollziehbaren Gründen die Grundstücksnutzung beschränkt hat, ist abzulehnen.
- Auch nach dem Siedlungsstrukturkonzept, sollen landschaftlich sensible Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahrt werden.
- In den Maßnahmen des Freiflächenstrukturkonzepts wird der östliche Teil des Grundstücks als "Projekt zur Landschaftsentwicklung-Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten" dargestellt.
- Die Verkehrserschließung des Bebauungsplangrundstücks und seiner Tiefgarage ist ungelöst, desgleichen die Frage der Schulwegsicherheit (Einrichtung eines Fußgängerwegs in der Mühltalstraße).

Entgegen den Darlegungen unter **7. Verfahren und Abwägung**, ist der Bezirksbeirat Handschuhsheim nicht im Vorfeld des Verfahrens in mehreren Sitzungen informiert worden, sondern jeweils einzelne Mitglieder des Bezirksbeirats, die in unterschiedlicher Zusammensetzung bei den Informationsgesprächen anwesend waren. Die einzelnen Bezirksbeiräte haben daher einen unterschiedlichen Informations- und Kenntnisstand.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
Technisches Bürgeramt
Kornmarkt

69117 Heidelberg

12. August 2010

Betrifft : Vorhabenbezogener Bebauungsplan ehemal.
Eleonorenhaus, Mühltalstr. 101

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bauvoranfrage möchte ich folgende Anregungen und Bedenken vorbringen:

1. Durch eine solch dichte Bebauung werden sich massive Störungen für die ganzen Anwohner der Mühltalstrasse ergeben bedingt durch die erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens.

2. Die geplanten Gebäude sind in ihren First- und Traufhöhen sehr hoch. Dieser Geschoßwohnungsbau stört den ortstypischen Charakter des jetzigen Wohngebietes erheblich, da er sich nicht in die jetzige Bebauung einfügt.

3. Es wäre zu bedenken, ob die bergseitig Richtung Norden gelegenen Häuser in First-und Traufhöhe abgesenkt werden können, um der im Stadtteilrahmenplan erstellten „Klimaökologie „ gerecht zu werden. Die Talabwinde des Mühltals beeinflussen ganz Handschuhsheim positiv und sollten nicht beeinträchtigt werden.

Es wäre wünschenswert eine einvernehmliche Lösung zu finden, und ich bitte um eine weitere Beteiligung des laufenden Verfahrens.

Mit freundlichen Grüssen!

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:

Gesendet: Freitag, 13. August 2010 23:41
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Mühltalstr.101- Areal ehemaliges Eleonorenhaus, Planungsbrief Nr. 26
Anlagen: Stellungnahme zu Planungsbrief Nr.26 Eleonorenhaus.pdf

Sehe geehrte Frau Battigge, sehr geehrte Damen und Herren,
anbei sende ich Ihnen als Anlage meine Stellungnahme zum Planungsbrief Nr. 26 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidelberg-Handschuhsheim "Mühltalstr.101 - Areal ehemaliges Eleonorenhaus".
Um noch rechtzeitig am 13.8.2010 einzusenden, schicke ich meine Stellungnahme vorab als E-Mail, werde jedoch den Brief noch in Papierform morgen in den Briefkasten werfen.
Mit freundlichen Grüßen

69121 Heidelberg
13. August 2010

An die
Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

Heidelberg

Stellungsnahme zum Planungsbrief Nr. 26
„Mühltalstraße 101 – Areal ehemaliges Eleonorenhaus" Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

Sehr geehrte Frau Battigge, sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich mich zu dem o.g. Projekt äußern.
Für das vorhandene Eleonorenhaus liegt ein Bebauungsplan vor, er sieht die Nutzung „Pflegeheim" vor. Um die vorhandene Bebauung zu Wohnungen umzubauen, würde daher ein Antrag auf Nutzungsänderung „Wohnen" ausreichen. Dagegen wäre nichts einzuwenden. In der vorgestellten Planung gibt man sich damit jedoch nicht zufrieden, sondern strebt eine massive Nachverdichtung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.
So weit ich weiß, existieren lt. bestehendem Bebauungsplan in dem Gelände keine weiteren Baufenster über die vorhandenen Bauwerke hinaus. Im Gegenteil: Meines Wissens ist das Gelände im Osten des bestehenden Hauses im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg/Mannheim als Fläche zur Landschaftsentwicklung ausgewiesen. Eine Bebauung ist damit ausgeschlossen! Warum lässt sich die Stadt Heidelberg dennoch dafür herbei, einen derartigen Bebauungsplan zu projektieren, der solche Festlegungen einfach umgeht?

Dieses Planverfahren sollte allein aus diesen Gründen eingestellt werden.

Ich will jedoch noch näher auf das Problem eingehen.

Das Objekt liegt östlich, außerhalb des durch hohe Bebauungs- und Wohndichte gekennzeichneten Ortskerns von Handschuhsheim. Im Bereich des Objekts beginnt der durch lockere Villenbebauung und Obstgärten geprägte Teil der Mühltalstraße. Die Grundstücke grenzen an ein Landschaftsschutzgebiet.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan durchbricht das solchermaßen geprägte Straßenbild durch starke Überbauung des vorhandenen Geländes mit 6 absolut identisch gebauten Doppelhäusern, die im Vergleich zu den östlich folgenden Einfamilienhäusern zu groß, zu hoch und zu einfallslos geplant sind. Gerade die Abwechslung in der Bebauung und die unverbauten Gartenflächen machen die Mühltalstraße in diesem Bereich so reizvoll, dass viele Menschen dort täglich und besonders an Wochenenden spazieren gehen. Die geplanten Häuser sind bereits als Einzelne reizlos und billig

wirkend, und dies dann noch im Sechserpack. Jedenfalls keine Villen für ein Baugebiet der Katgorie 2 „Villen am Hang". Die geplanten Dachausschnitte der Häuser wirken wie Schießstände und haben in dieser Umgebung nichts zu suchen. Diese Häuser ähneln den „Hasenställen" die im Norden von Dossenheim an der B3 bereits verwirklicht sind, und die sogar in dieser Umgebung abstoßend und erschreckend wirken.
Die projektierte Bauverdichtung ist viel zu massiv. Während der Stadtteilrahmenplan eine GFZ von 0,1 bis 0,2 vorsieht, soll hier eine GFZ von 0,3 realisiert werden, wobei sogar die Tiefgarage aus nicht nachvollziehbaren Gründen in die Berechnung der GFZ nicht einbezogen werden soll.
Würde ein Privatbauherr eine derartige Bevorzugung ebenfalls für sich in Anspruch nehmen können, oder gibt es solches Entgegenkommen nur für Bauinvestoren?
Der Stadteilrahmenplan sieht eine Traufhöhe von max. 6,00 m vor, bei diesem Objekt sollen 7,00 m, 7,50 m bzw 8,90 m erlaubt werden. Mit welchem Recht und mit welcher Begründung soll der Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim so offensichtlich ausgehebelt werden?
Ich darf daran erinnern, dass es gute Gründe für die Stadt Heidelberg gab, diesen Stadtteilrahmenplan zu erstellen. Anlass war die übermäßige Bebauung in der Amselgasse auf dem ehemaligen Gelände von „Fischers Weinstube". Die Stadt Heidelberg besaß damals keine rechtlichen Mittel, um gegen diese massive Bebauung wirksam vorzugehen. Der Stadtteilrahmenplan sollte diesen Missstand ändern. Und nun will das Stadtplanungsamt ohne Not Zugeständnisse an einen Bauinvestor machen und damit ein Beispiel für weitere Bebauungen in Handschuhsheim schaffen?
Wie soll der Stadtteilrahmenplan nach Bewilligung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei noch folgenden Bauvorhaben wieder durchgesetzt werden können?
Die Folgen für Handschuhsheim und insbesondere für den dem Eleonorenhaus östlich folgenden Teil der Mühltalstraße sind absehbar. Andere Grundstückseigentümer werden sich auf diesen Bebaunngsplan berufen, ebenso nachverdichten und ebenso groß und hoch bauen wollen. Ist das die Zielsetzung?
In diesem Zusammenhang möchte ich noch darauf hinweisen, dass es der Vorgehensweise von Bauinvestoren entspricht, die baurechtlichen Vorgaben an Größe und Höhe grundsätzlich um einen gewissen Prozentsatz zu überschreiten. Wäre es in Hinblick darauf nicht klüger, die Vorgaben geringer zu machen und nicht, wie in diesem Fall, dem Bauinvestor durch Überhöhung sogar noch entgegenzukommen? So ist zu erwarten, dass das jetzige, schon viel zu hoch geplante Dachgeschoss noch höher gebaut und zu einem Vollgeschoss und einem Halbgeschoss (2.Dachgeschoss) unterteilt wird. Dasselbe gilt für das Untergeschoss, welches nach vorne ausgebaut und zum Hang ein Fenster bekommen wird. Damit ist es dann möglich eine Souterrainwohnung abzutrennen. Das sind die üblichen Tricks. Und schon sind wir bei einem dreistöckigen Haus mit zwei Halbgeschossen. Und es sind nicht mehr nur die angegebenen min. 21 Wohnungen, sondern ein Drittel mehr, mit dem dazu gehörenden Pkw-Aufkommen und einer viel zu geringen Zahl an Garagenstellplätzen. Das Ganze flutet dann noch zusätzlich zum üblichen Verkehr durch die „verkehrsberuhigte" Mühltalstraße, die ohnehin in den Stoßzeiten zu schmal und überlastet ist. Ich verweise auf die Verkehrsregelung in der Schrittgeschwindigkeitszone, die nur eine gewisse Anzahl Pkw pro Zeiteinheit durchlassen kann. Der Hangbus mit seinen 15 Plätzen wird da wenig ausrichten können.

Wie soll die Garage angefahren werden? Der Ausgang der im Plan gezeichneten Garage scheint mir nicht wirklich zu funktionieren, da kein Überblick über den vorbeifahrenden Verkehr möglich ist. Was kommt da noch auf die Anwohner der Mühltalstraße zu, was jetzt noch unter der Decke gehalten wird?

Gemessen an den Normen, die bei den Bauprojekten „normaler Bürger" angelegt werden, kommt der Punkt Natur- und Umweltschutz merkwürdig kurz weg. Müssen nicht wie üblich Eidechsen, Kröten und Bäume gezählt und kartiert werden? Es handelt sich hier doch um einen massiven

Eingriff in die Natur. Es werden umfangreiche Aushubvolumina nötig sein, um die Garage und die Häuser zu bauen. Die vorhandene Topographie wird angetastet und verändert, schließlich handelt es sich um Hanglage. Der Luftaustausch zwischen Hang und Tal wird nicht mehr so gewährleistet sein wie vorher.
Ich darf darauf aufmerksam machen, dass die Ansichten im Planungsbrief nicht sauber dargestellt sind. Das Eleonorenhaus mit seinen 15,5 m Höhe ist relativ höher dargestellt als das Doppelhaus (11m) und das einzelne Haus (Betonkasten, westlich des Eleonorenhauses) mit seinen 7m Höhe. In einer Infoschrift der Gemeinde sollte man eigentlich darauf vertrauen dürfen, dass die vorgestellten Zeichnungen vom Maßstab her verlässlich präsentiert werden. Aber so fragt man sich natürlich, was dahinter steckt.

Ist es in den Augen der Verantwortlichen der Stadt Heidelberg wirklich notwendig, auf diese Weise Wohnraum zu schaffen? Durch Aushebelung bestehender amtlicher Vorgaben und das Schönreden der 08/15-Planungen von nach Profitmaximierung strebenden Bauinvestoren.
Warum will die Stadt Heidelberg in einem so sensiblen Bereich wie dem oberen Mühltal eine so massive Nachverdichtung zulassen, wo doch z.B. in den Bahnstadt sehr viel neuer Wohnraum geschaffen wird? In wenigen Jahren werden die Gebäude der abziehenden amerikanischen Streitkräfte frei und für Wohnbebauung nutzbar. Es gibt den neuen Stadtteil in Kircheim. Warum an allen Ecken nachverdichten?

Nach der Bürgerbefragung zum Stadthallenprojekt wurde von Seiten unseres OB, Herrn Dr.Würzner, geäußert, dass man nun die Bürger stärker in die Projekte einbeziehen möchte. Das ist sehr zu begrüßen. Ich hoffe, dass die Anregungen und Stellungnahmen der Bürger im Fall des Eleonorenhauses ehrliche Berücksichtigung finden werden. Mit Sondergenehmigungen, Umgehung von bestehenden Festsetzungen und Schönreden (ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Formulierungen des Planungsbriefes Nr.26, in denen sich die Stadt Heidelberg regelrecht zum Parteigänger des Projekts macht) lässt sich das getrübte Vertrauen der Bürger jedenfalls nicht zurückgewinnen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Heidelberg . 13.8.2010

An das Stadtplanungsamt 69117 Heidelberg Marktplatz

Betrifft:

Bedenken bezüglich des neuen Bebauungsvorhabens „ Mühltalstr. 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus „

1) Keine Überstrapazierung des Geländes durch so viel Bausubstanz !

Ausgenommen Eleonorenhaus und Einfamilienhaus, linke Seite, wird die Landschaft unverhältnismässig mit Bausubstanz überfrachtet: sowohl in Fläche als auch Höhe: 6 Doppelhäuser = 12 Familieneinheiten: zuviel!

2) Die Tiefgarage wird ein Eingriff in den Quellhang sein, dessen Folgen dann das Nachbargelände zu verkraften hat.

Vorschlag zu 1 und 2 :

Keine Ausreizung des Geländes: zwei Doppelhäuser weniger , und niederere Traufhöhe bei allen verbleibenden Doppelhäusern ! Anstelle der wegfallenden Doppelhäuser ein oberirdisches offenes Parkhaus, begrünt mit Rankpflanzen (z.B. Wein – zur Gegend passend)--- so geschehen in Mosbach am Eingang zur Altstadt.

3) Verkehr

Eine allgemeine Zufahrt auf das Gelände sollte – wie für den alten Eleonorenhauskomplex gebaut – über die Weinbergsteige bleiben ! Dies wäre wesentlich verträglicher für den Gesamtverkehr der Mühltalstrasse an dieser ohnehin engen Passage der Talsrasse.

Die Mühltalstrasse ist jetzt schon durch Autoverkehr und Parken überlastet und kaum passierbar ohne Gefährdung der Fussgänger !

13.08.2010

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Mühltalstraße 101, Areal Eleonorenhaus
Nr. 61.32.10.33.00

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohnerin in der unmittelbaren Nachbarschaft möchte ich zu o.g. Bebauungsplan fristgerecht schriftlich Stellung nehmen . Alle bei der öffentlichen Vorstellung des Vorhabens am 27.07.10 vorgebrachten Einwände und Hinweise unterstütze ich ebenfalls, auch wenn ich nicht sämtliche Argumente nochmals aufführe. Die Zeit wurde bei der Sitzung wegen der großen Zahl der Wortmeldungen knapp, so dass ich in diesem Schreiben besonders auf die Stichpunkte eingehe, die bei der Sitzung aus Zeitgründen nicht mehr angesprochen werden konnten.

1. Verkehrsaufkommen: Seit fast 40 Jahren wohne ich in der Mühltalstraße und kenne deren Verkehrssituation. Problematisch ist insbesondere der untere enge Teil der Mühltalstraße zu sehen, der nicht umgangen werden kann. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im geplanten Umfang ist für die Anwohner nicht zumutbar und würde durch die Minderung der Wohnqualität zu Änderungen führen, die dem Ruf Handschuhsheims als gutem Wohnort abträglich wären.
   Da ich selbst öfter zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs bin, habe ich oft genug die Gefährlichkeit dieser engen Strecke erfahren. Insbesondere für Kinder muss auf eine Schulweg gerechte Verkehrsplanung geachtet werden. Da das Bauvorhaben für Familien geplant ist, würde es zu einem Teufelskreis der Verkehrsintensität u.a. durch Kinder-Transportfahrten kommen. Man wird kein Kind mehr zu Fuß auf die Straße lassen können.
   In den Jahren 2001 bis 2009 habe ich in der Mühltalstr. 120 E gewohnt. Der Ausgang dieses Hauses und der Garagenausfahrten liegen genau gegenüber der geplanten Tiefgaragenausfahrt. Bereits bisher war es schwierig und gefährlich, aus der Ausfahrt auf die Straße zu kommen. Eine Tiefgaragenausfahrt würde an dieser engen Stelle auch bei einer Breite von 5 Metern eine ständige Unfallgefahr darstellen.
   Aus den genannten Gründen sollte der Umfang des Bauvorhabens um mindestens drei der geplanten Häuser reduziert werden.

2. Baustil: Da der Baustil der geplanten Häuser in der vorliegenden Form sehr deutlich von dem der Umgebung abweicht und bei allen angesprochenen Personen (die ja auch Käufer sein könnten) wenig Zuspruch findet, wäre eine Änderung der äußeren Gestaltung anzuraten. Modernes Wohnen ist sicherlich nicht ausschließlich mit dieser Architektur möglich.
   Gänzlich unpassend erscheint das Flachdachhaus, das viel zu dicht an dem alten Gebäude steht. Selbst mit Begrünung wird es sich ästhetisch nicht einpassen.

3. Baumbestand : Unter landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten sind grundsätzlich möglichst viele der vorhandenen meist großen und alten Bäume zu erhalten.

Das Gelände grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet an. Zu dessen landespflegerischem Schutz müssen die an der nördlichen Grenze des Bebauungsgebietes stehenden Exemplare von Acer pseudoplatanus und anderen Bäumen unbedingt erhalten werden. Der Gebietscharakter ist gekennzeichnet durch Streuobstwiesen und extensiv genutzte Hanggärten. Landschaftstypisch sind im Gebiet besonders Kirschbäume. Auf dem nördlichen Teil des Areals stehen wenige Prunus avium bzw. Süßkirschen. Die Bebauung sollte auf diese Exemplare Rücksicht nehmen. Den Standplatz für ein Haus kann man verschieben, einen Baum jedoch nicht.
Ebenfalls im nördlichen Teil des Areals stehen zwei Exemplare von Prunus mahaleb. Diese haben aufgrund ihrer Art, ihrer Größe und ihres Alters Seltenheitswert und sollten nicht nur erhalten, sondern unter Naturdenkmalschutz gestellt werden. Sie besitzen darüber hinaus auch eine kulturgeschichtliche Bedeutung.

Unter ökologischen Gesichtspunkten sollte der Baumbestand insgesamt möglichst erhalten werden. Es gibt im Gebiet Fledermäuse, die in der Insektenvielfalt des vorhandenen alten Gehölzbestandes Nahrung und in diesem Unterschlupf finden.
Auf dem Areal stehen – typisch für die Nähe zur Talsenke - mehrere Exemplare von Salix caprea, die im Frühjahr als erste Pollenquelle für Wildbienen , Hummeln und Honigbienen von großer Bedeutung sind. Mindestens die zwei großen männlichen Exemplare müssen unbedingt erhalten bleiben.
Im Gebiet werden Mauereidechsen, Blindschleichen, Ringelnattern und Schlingnattern Igel, Dachse und viele weitere Tiere beobachtet. Eine Umwandlung des extensiven Streuobstwiesen-Areals in eine Großbaustelle kann kaum ohne schwere Schäden an der ansässigen Fauna erfolgen.

Die derzeit vorliegende Planung für eine dichte Bebauung mit 7 Häusern neben dem bestehenden Eleonorenhaus lässt die Erhaltung des landschaftstypischen Charakters dieses Areals als sehr unrealistisch erscheinen. Mit einer Bebauung durch drei oder maximal vier Häuser ließe sich dieses durch die Planungsleitung ausgesprochene Ziel viel eher erreichen.

4. Wohnqualität und Wohnwert: Die vorgestellte Planung mit 7 Neubauten auf dem Eleonorenhaus-Areal stellt eine Verdichtung dar, die nicht zu der Bebauung in der Umgebung passt. Sie würde die Wohnqualität der bestehenden Bebauung abwerten und entspräche nicht den Erwartungen von Kaufinteressenten, die das Wohnen im Handschuhsheimer Siebenmühlental schätzen.

5. Feldweg: Der an der östlichen und nördlichen Grenze des Areals verlaufende Weg zwischen Mühltalstraße und Bahofweg muss während einer möglichen Bauzeit ganzjährig und ohne Unterbrechung mit PKW befahrbar bleiben, da ich auf meinem oberhalb liegenden Grundstück Bienen halte. Diese muss ich jederzeit mit dem PKW erreichen können.

Heidelberg, den 13.08.2010