

Verfahren und Abwägung

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim wurde am 28.02.2011 und am 21.03.2011 vor dem Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung informiert.

1. Einleitungsbeschluss

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

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 30.07.2008 im Heidelberger Stadtblatt.

Im Rahmen des Einleitungsbeschlusses wurde der Bezirkseirat in seiner Sitzung am 30.06.2008 beteiligt.

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

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

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe - Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	X		09.08.2010	2.1
Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe - Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr		X	15.07.2010	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		10.08.2010	2.2
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Untere Naturschutzbehörde und Gewerbeaufsicht	X		16.08.2010	2.3
Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei Heidelberg Eisenlohrstraße 8 69115 Heidelberg		X	15.07.2010	
Evangelische Stiftung Pflege Schönau Zähringerstraße 18 69115 Heidelberg		X	14.07.2010	

Untere Forstbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67)	X		21.07.2010	2.4
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr. 1, 68161 Mannheim	X		04.08.2010	2.5
Stadtwerke Heidelberg AG, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg		X	28.07.2010	
Polizeidirektion Heidelberg Führungs- und Einsatzstab Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg		X	28.07.2010	
BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg	X		11.08.2010	2.6
NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg	X		10.08.2010	2.7
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. Olgastr. 19, 70182 Stuttgart	X		08.08.2010	2.8
EnBW Regional AG Postfach 10 12 43 70011 Stuttgart		X	15.07.2010	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 27 44139 Dortmund		X	12.07.2010	
Gasversorgung Süddeutschland GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart		X	14.07.2010	
Kabel Baden-Württemberg Hedelfinger Straße 60 70327 Stuttgart-Wangen		X	23.07.2010	
IHK Rhein-Neckar		X	29.07.2010	
Abwasserzweckverband Heidelberg		X	E-Mail vom 29.07.2010	
RNV GmbH Möhlstraße 27 68165 Mannheim		X	26.07.2010	

Zur Erläuterung wird mitgeteilt, dass sich die obigen Stellungnahmen auf den Vorentwurf bezogen, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war und dass die sich daraus ergebenden Änderungen bereits in dem Bebauungsplanentwurf, der Gegenstand der nachfolgenden förmlichen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung war, berücksichtigt worden sind.

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

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

Erläuterung:

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

Behandlungsvorschlag: den Anregungen wurde gefolgt

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

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

Erläuterung:

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

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wurde gefolgt

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

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass, falls besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Gebiet vorhanden sind, parallel zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden sollte. Der Einleitung des Regenwassers in den Kanal wird zugestimmt; zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sollte die Begrünung der Doppelhausdächer geprüft werden.

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

Erläuterung:

Die Bestandsdaten der Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung wurden zwischenzeitlich durch weitere Begehungen verifiziert. Der tatsächlich entstehende artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde ermittelt und mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg abgestimmt. Mit der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

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

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

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wurde bezüglich des Artenschutzes und des Energiebedarfs gefolgt. Die Anregung zur Dachbegrünung der Doppelhäuser wird zurückgewiesen.

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

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

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

Erläuterung: Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich private Flächen. Die genannten Grundstücksteilflächen, die für die östliche äußere Erschließung des Grundstücks erforderlich sind, sollen nach deren Fertigstellung kosten- und lastenfrei an die Stadt Heidelberg übertragen werden. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wurde gefolgt

2.5 Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Schreiben vom 04.08.2010

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

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

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

Erläuterung:

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

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

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

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

Der Zielsetzung zur gestalterischen "Verzahnung" und einer Übergangszone von

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

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

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

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

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

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen zur Überprüfung und Konkretisierung wurde gefolgt

2.6 BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Schreiben vom 11.08.2010

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

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

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

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

Eine Erhaltungssatzung für Handschuhsheim wird dringend empfohlen.

Erläuterung:

*Der **geltende Bebauungsplan** "Baugebiet Mühlthal" vom 25.01.1961 setzt für das betroffene Grundstück eine überbaubare Fläche von ca. 45 m x 74 m mit der Nutzung "Pflegeheim" fest. Durch die überbaubare Fläche ist sowohl der Bestand des ursprünglichen Eleonorenhauses und des nördlichen Erweiterungsbaus als auch die östliche, derzeit weitgehend unbebaute Grundstückshälfte überplant. Auf den außerhalb des Grundstücks gelegenen Flächen wurden überbaubare Flächen für eine Wohnbebauung festgesetzt. Dabei verläuft ein Baufenster entlang der Mühlthalstraße, ein zweites Baufenster, als rückwärtige (Hang-) Bebauung, ebenfalls parallel zur Mühlthalstraße. Die an das Plangebiet anschließenden Grundstücke Mühlthalstraße Nr. 99/1 und Nr. 105 sind entsprechend bebaut.*

Die textlichen Festsetzungen setzen für das Grundstück des Eleonorenhauses als Art der Nutzung "Bauten für caritative Zwecke - Pflegeheim, Kinderheim" fest. Die umliegenden

Flächen sind als Reines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung wird eine Geschossflächenzahl von max.0,4 und eine Geschoszahl von max. 2 Geschossen talseits festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser und Gebäudegruppen festgesetzt. Weiterhin sollen die Firstlinien parallel zum Hang erfolgen und die Dachneigung 35° nicht überschreiten.

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

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

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

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

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

Behandlungsvorschlag: Der Anregung bezüglich der Bäume im nördlichen Hangbereich wurde gefolgt; die weiteren Anregungen werden zurückgewiesen.

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

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

Die umliegenden Wiesen weisen Strukturen auf, die für die streng geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter als Lebensraum dienen können. Es ist damit zu rechnen, dass das Gelände von den besonders geschützten Arten Erdkröte und Bergmolch als Sommerlebensraum genutzt wird. Das Vorkommen von geschützten Fledermäusen und Singvögeln ist zu berücksichtigen.

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

Erläuterung:

Eine Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung wurde zwischenzeitlich konkretisiert und wurde in der Brutzeit 2011 verifiziert. Die genannten Arten wurden berücksichtigt; entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Anregung zur Gestaltung von „Lichtschächten und Gullys“ wurde zwischenzeitlich in den

Durchführungsvertrag aufgenommen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wurde gefolgt

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

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

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

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

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

Erläuterung:

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitgehend dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung im Verlauf der Mühlthalstraße und orientiert sich an den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans für die angrenzenden Wohnbauflächen. Ein völliger Verzicht auf eine Bebauung ist aufgrund des vorhandenen Baurechtes, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und angesichts der gefragten Wohnlage nicht sinnvoll.

Zur weiteren Erläuterung des rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Maß der baulichen Nutzung vgl. in Erläuterungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung unter Pkt. 4.

Die Einhaltung der Geschossflächenzahl wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft. Die GRZ und GFZ des aktuellen Planungsstandes wurde vorab von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur geprüft; die Überprüfung hat ergeben, dass die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl eingehalten werden.

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

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

Behandlungsvorschlag: Die Anregungen werden zurückgewiesen

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 09.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV) Olgastr. 19, 70182 Stuttgart	X X		23.03.11 (außerhalb Offenlage) 08.06.2011	3.1
Handwerkskammer Mannheim, Rhein-Neckar-Odenwald, PF 12 07 54, 68058 Mannheim		X	28.03.2011	
RNV GmbH Möhlstraße 27 68165 Mannheim		X	10.05.2011	
Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe, Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung , - Bau-, Denkmal - und Gesundheits wesen	X	X (Hinweis auf Schreiben v. 09.08.10)	16.05.2011 (auch Hinweis auf Schreiben vom 07.04.11 u. Telefonat v. 21.04.11) 13.05.2011	3.2
Evangelische Stiftung Pflege Schönau Zähringerstraße 18 69115 Heidelberg		X	16.05.2011	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 27 44139 Dortmund		X	24.05.2011 (Hinweis auf Schreiben vom 16.07.10)	
Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe - Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr		X	26.05.2011	
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr.1, 68161 Mannheim		X	01.06.2011	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Südwest, PF 10 73 00, 68123 Mannheim		X	07.06.2011	
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Untere Naturschutzbehörde und Gewerbeaufsicht		X	08.06.2011	
Naturschutzbeauftragte Sigrid Ruder Gartenstr. 2, 69181 Leimen	X		08.06.2011	3.4

Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Amt 61	X		09.06.2011	3.5
IHK Rhein-Neckar		X	09.06.2011	
Stadtwerke Heidelberg AG, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X		09.06.2011 auch Hinweis auf Stellungnahmen vom 17.06.10, 28.07.10	3.6
NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg	X		14.06.2011 eigenes Schreiben und Schreiben durch RA Spillner&Spitz	3.7
BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg	X		14.06.2011 Schreiben durch RA Spillner&Spitz	3.8

3.1. Landesnaturschutzverband B.-W. e. V. (LNV), Schreiben vom 23.03.2011 (außerhalb der Offenlage) und Schreiben vom 08.06.2011

- **Geschossflächenzahl**

Es wird vermutet, dass die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 überschritten wird und tatsächlich eine GFZ in Höhe von 0,5 zu erwarten ist.

- **Größe der Baufenster**

Es wird kritisiert, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hausweise festgesetzten Baugrenzen größer seien als die tatsächlich geplanten Häuser

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Mit Verweis auf den geltenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 und den Berechnungsvorschriften der BauNVO aus dem Jahr 1990 wird eine Berechnung der GFZ durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die festgesetzte GFZ überschritten sei. Dabei werden z. T. Keller- und Dachgeschosse in die Berechnung mit einbezogen.

Erläuterung:

- Die Einhaltung der Geschossflächenzahl wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft. Die GRZ und GFZ des aktuellen Planungsstandes wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur geprüft; die Überprüfung hat ergeben, dass die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl eingehalten werden.
- Die festgesetzten Baugrenzen müssen deutlich größer sein als die Außenmaße des Hauptgebäudes, da auch die Gartenterrassen, Eingangsüberdachungen etc. innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten sind.
- Der Abgleich mit dem geltenden Bebauungsplan und der aktuellen Baunutzungsverordnung ist in dieser Form nicht zulässig. Die vorgelegte Berechnung der Geschossfläche ist fehlerhaft. Nach dem aktuellen Stand der BauNVO ist die Geschossfläche ausschließlich in den Vollgeschossen der Gebäude zu ermitteln. Die Einhaltung der Geschossfläche ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens (siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 23.03.2011).

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

3.2 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 16.05.2011 (Antwortschreiben an RA Dr. Kaiser, Kappes und Koll.)

Mit Nachricht an das Stadtplanungsamt Heidelberg wird um Beachtung der Hinweise zu den arten- und naturschutzrechtlichen Aspekten gebeten. Insgesamt hat die Prüfung zu artenschutzrechtlichen / naturschutzrechtlichen Aspekten keine wesentlichen Beanstandungen ergeben.

- **Artenschutzrechtlich relevante Arten**

Die Auffassung des Gutachters wird bestätigt, dass im Zuge der Erfassungsarbeiten zur Zaun- und Mauereidechse auch die Schlingnatter nachgewiesen worden wäre, falls sie im Gebiet vorkommen würde

- **Artenschutzrechtlich nicht relevante Arten**

Laut NABU sei damit zu rechnen, dass die besonders geschützten Arten Erdkröte und Bergmolch das Plangebiet als Sommerlebensraum nutzen, da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wichtige Laichgewässer für Amphibien befinden.

Von der NABU wird bemängelt, dass das Artenschutzgutachten diese Arten nicht berücksichtige.

Das Regierungspräsidium stellt dazu fest, dass die Arten nicht gefährdet seien, die Laichgewässer unbeeinträchtigt blieben und ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden seien. Der Eingriff in den möglichen Sommerlebensraum sei daher als "nicht erheblich" zu bewerten

- **Körnerbock**

Bezüglich des Körnerbocks wird darauf verwiesen, dass er zunächst wie die besonders geschützten ungefährdeten Arten Erdkröte und Bergmolch zu behandeln ist.

Aufgrund des hohen Gefährdungsstatus des Körnerbocks seien jedoch im Zuge einer sachgerechten Abwägung geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung zwingend vorzusehen.

Es wird empfohlen, einen Körnerbock-Spezialisten zu Rate zu ziehen

Erläuterung:

Die Anregungen wurden berücksichtigt, die Untersuchungen vertieft und entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Ein Körnerbockspezialist (Herr Dipl.-Biologe Claus Wurst, Heilbronn) wurde hinzugezogen, das Artenschutzgutachten wurde entsprechend aktualisiert.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden als Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wurde gefolgt

3.3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 07.06.2011

Hinweise zur künftigen Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur

Erläuterung:

Die Anregungen betreffen die Hochbau- und Erschließungsplanung und werden im weiteren Verlauf mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Die Anregungen sind nicht bebauungsplanrelevant.

Behandlungsvorschlag: nicht erforderlich

3.4 Naturschutzbeauftragte der Stadt Heidelberg, Frau Sigrid Ruder, Schreiben vom 08.06.2011

- Hinweis auf die Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Mitte" und Hinweis auf das Verbot "die Landschaft zu verunstalten" oder die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen

- Es wird vorgeschlagen, die nördliche Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wesentlich größer zu gestalten und damit eine "Grünflächenanbindung" an den "Kieslich" zu gewährleisten
- Es wird angeregt, mindestens ein Haus aus dem Bebauungsplan zu streichen, um mehr Freifläche zwischen den Gebäuden zu erhalten.
- Es wird angeregt, die Dächer aller neuen Gebäude mit Dachflächenbegrünung vorzusehen.

Erläuterung:

- *Das Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Mitte" liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und ist durch das vorhandene Wegegrundstück östlich und nördlich des Plangebietes von diesem getrennt. Die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet wird durch die festgesetzte "Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern" am nördlichen Rand des Plangebietes berücksichtigt. Störungen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.*
- *Die genannte Fläche berücksichtigt den vorhandenen dichten Bewuchs am nördlichen Plangebietsrand und ist auf die Positionierung der Gebäude abgestimmt. Über diese Fläche hinaus sind innerhalb des Plangebietes umfassende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Durch die Verschiebung der beiden östlichen Doppelhäuser in der oberen Baureihe wird die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern geringfügig vergrößert. Der Zusammenhang mit der genannten "Grünflächenanbindung" an die östlich liegenden Gewanne "Kieslich" ist nicht zu erkennen.*
- *Insgesamt wird für das Grundstück eine verträgliche Dichte erreicht, wie sie in Teilbereichen der umliegenden Bebauung bereits vorhanden ist. Dies wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl mit max. 0,3 erreicht. Die genannten Freiflächen und damit die Abstände zwischen den Gebäuden und zu den Grundstücksrändern liegen z. T. über den gesetzlichen Anforderungen.*
- *Das westlich gelegene freistehende Einfamilienhaus ist mit einem Flachdach geplant, damit sich dieses deutlich gegenüber dem Eleonorenhaus unterordnet. Hier ist eine Dachbegrünung verbindlich vorgesehen. Bei den Häusern der Doppelhausbebauung wurde eine alternative Flachdachbebauung zu Beginn des Planverfahrens verworfen, um dem überwiegenden Charakter der Mühlthalstraße mit geneigten Dächern gerecht zu werden. Aus diesem Grund ist hier keine Dachbegrünung vorgesehen.*

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird im Wesentlichen nicht gefolgt.

3.5. Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 09.06.2011

- Es wird angeregt, die Besucherparkplätze nicht nur im Erschließungsplan, sondern auch im Bebauungsplan festzusetzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der alte, geltende Bebauungsplan nicht vollständig in seinem Geltungsbereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt wird. Es wird angeregt, darauf hinzuweisen, dass mit dem neuen Bebauungsplan der alte nur in Teilen aufgehoben wird.

Erläuterung:

- *Der Anregung wurde gefolgt, die geplanten 5 oberirdischen Stellplätze wurden entsprechend eingetragen.*
- *Der Anregung wurde gefolgt, in der Präambel der gesetzlichen Grundlagen wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft treten*

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt.

3.6 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 09.06.2011

Hinweise zur konkreten Erschließung und Versorgung bezüglich Verstärkung von Leitungen, Beleuchtung etc.

Erläuterung:

*Die Anregungen betreffen die Hochbau- und Erschließungsplanung und werden im weiteren Verlauf mit dem Vorhabenträger abgestimmt.
Die Anregungen sind nicht bebauungsplanrelevant.*

Behandlungsvorschlag: nicht erforderlich

3.7 Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU), Schreiben vom 14.06.2011 (als eigenes Schreiben) und Schreiben vom 14.06.2011 (durch RA Spillner & Spitz)

Es wird darauf hingewiesen, dass am 13.06.2011 Eidechsen auf dem Grundstück Eleonorenhaus fotografiert worden seien. Die Untersuchung zum Artenschutz wird beanstandet und es wird auf ungeeignete Untersuchungstage mit ungeeigneten Wetterverhältnissen hingewiesen.

Durch Schreiben der RA Spillner & Spitz werden neben dem NABU die folgenden Bürger und Vereine vertreten:

- Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND),
- Bürger für Heidelberg e. V.,
- Interessengemeinschaft Handschuhsheim e.V.,
- Mitglieder der Bürgerinitiative Mühlthal-Eleonorenhaus

Vor diesem Hintergrund werden diese Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Offenlage gewürdigt.

Erläuterung:

Im Rahmen der Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung wurden Reptilien an 5 Terminen im Jahr 2010 erfasst (12.07., 19.07., 21.07., 25.08. und 01.09.2010). Die Erfassung entsprach dem Stand der Technik. Bei diesen Begehungen wurden auf dem Grundstück der Mühlthalstraße 101 keine Reptilienarten nachgewiesen. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine Reptilien im Vorhabensbereich vorhanden sind.

Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

3.8 Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Schreiben vom 14.06.2011 (durch RA Spillner & Spitz)

Durch Schreiben der RA Spillner & Spitz werden neben dem BUND die folgenden Bürger und Vereine vertreten:

- Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU),
- Bürger für Heidelberg e. V.,
- Interessengemeinschaft Handschuhsheim e.V.,
- Mitglieder der Bürgerinitiative Mühlthal-Eleonorenhaus

Vor diesem Hintergrund werden diese Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Offenlage gewürdigt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 20.04.2011, nach Vorberatung im Bezirksbeirat Handschuhsheim am 28.02.2011 und im Bauausschuss am 29.03.2011, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt vom 04.05.2011 in der Zeit vom 12.05.2011 bis einschließlich 14.06.2011 öffentlich aus.

Aufgrund der Menge der eingegangenen Schreiben werden zugunsten der Übersichtlichkeit die Inhalte und Abwägungsvorschläge in Form eine Tabelle vorangestellt und dann thematisch erläutert.

Die Behandlung der Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgt aufgrund der Übersichtlichkeit und der besseren Lesbarkeit im Nachgang unter Ziffer 5.

Nachfolgend werden die Einwendungen anonymisiert ohne Nennung der Namen und Adressen der jeweiligen Bürger wiedergegeben. Eine klarstellende Übersicht, wer sich hinter den nur mit Nummern versehenen Bürgern verbirgt, findet sich in der Verfahrensakte.

Tabellarische Übersicht der Anregungen:

Bürger	Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen	Geltender Bebauungsplan Verfahren nach § 13a	Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen	Gestaltung der Gebäude Einfügung in die Topographie	Verlust von Bäumen, Grünflächen, Natur und Landschaft	Verkehr, Stellplätze Tiefgaragenzufahrt und Fußgänger	Klima	Artenschutz	Sonstiges
Bürger 1 Schreiben + Email vom 12.05.2011			X						X
Bürger 2 Schreiben vom 03.06. 2011					X		X		X
Bürger 3 Schreiben vom 05.06.2011						X			X
Bürger 4 Schreiben vom 08.06.2011			X	X	X		X		X
Bürger 5 Schreiben vom 08.06.2011	X								

Bürger	Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen	Geltender Bebauungsplan Verfahren nach § 13a	Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen	Gestaltung der Gebäude Einfügung in die Topographie	Verlust von Bäumen, Grünflächen, Natur und Landschaft	Verkehr, Stellplätze Tiefgaragenzufahrt und Fußgänger	Klima	Artenschutz	Sonstiges
Bürger 6 Schreiben vom 08.06.2011			X	X		X	X	X	
Bürger 7 Schreiben vom 09.06.2011		X	X						
Bürger 8 Schreiben vom 09.06.2011			X						X
Bürger 9 Schreiben vom 09.06.2011			X		X			X	X
Bürger 10 Schreiben vom 09.06.2011 und 11.06.2011			X						
Bürger 11 Schreiben vom 10.06.2011	x		X		X	X	X		X
Bürger 12 Schreiben vom 10.06.2011	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bürger 13 Schreiben vom 10.06.2011	X	X	X	X	X		X	X	X
Bürger 14 Schreiben vom 10.06.2011	X		X		X				X
vgl. Bürger 15 Schreiben vom 10.06.2011	X		X		X				X
vgl. Bürger 16 Schreiben vom 10.06.2011	X		X		X				X

Bürger	Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen	Geltender Bebauungsplan Verfahren nach § 13a	Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen	Gestaltung der Gebäude Einfügung in die Topographie	Verlust von Bäumen, Grünflächen, Natur und Landschaft	Verkehr, Stellplätze Tiefgaragenzufahrt und Fußgänger	Klima	Artenschutz	Sonstiges
Bürger 17 Schreiben vom 10.06.2011 und 11.06.2011			X						
Bürger 18 E-Mail vom 12.06. 2011	X		X		X		X		X
Bürger 19 Fax vom 12.06. 2011 und Email vom 14.06.2011	X		X	X	X				X
Bürger 20 Schreiben vom 13.06.2011 und Schreiben vom 15.06.2011								X	
Bürger 21 Schreiben vom 14.06. 2011 Spillner & Spitz (RA) in Vertretung für: - "Bürger für Heidelberg e. V." - "BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz, Landesverband Baden- Württemberg e. V.", Kreisgruppe Heidelberg - Interessengemein- schaft Hand- schuhsheim e. V." - Mitglieder der "Bürger-initiative Mühltal / Eleonorenhaus"	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Bürger	Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen	Geltender Bebauungsplan Verfahren nach § 13a	Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen	Gestaltung der Gebäude Einfügung in die Topographie	Verlust von Bäumen, Grünflächen, Natur und Landschaft	Verkehr, Stellplätze Tiefgaragenzufahrt und Fußgänger	Klima	Artenschutz	Sonstiges
- "NABU"-Heidelberg									
Bürger 22 Schreiben vom 14.06. 2011			X	X	X	X	X		X
Bürger 23 Schreiben vom 14.06. 2011	x		X			X	X	X	X
Bürger 24 Schreiben vom 14.06. 2011				X		X			X
Bürger 25 Schreiben vom 14.06.2011			X	X	X	X	X	X	X
Bürger 26 Schreiben vom 14.06. 2011			X			X		X	X
Bürger 27 Schreiben vom 14.06. 2011					X	X		X	X
Bürger 28 Schreiben vom 14.06. 2011 RA Dr. Kaiser, Kappes und Koll. in Vertretung von ... 1. Schreiben vom 29.03.11 im Vorgriff zur öffentlichen Auslegung, 2. Schreiben vom 14.06.11 im Rahmen der öffentlichen Auslegung	X	X	X				X	X	X
Bürger 29 Schreiben vom 17.06. 2011			X			X	X		
Bürger 30						X	X		

Bürger	Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen	Geltender Bebauungsplan Verfahren nach § 13a	Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen	Gestaltung der Gebäude Einfügung in die Topographie	Verlust von Bäumen, Grünflächen, Natur und Landschaft	Verkehr, Stellplätze Tiefgaragenzufahrt und Fußgänger	Klima	Artenschutz	Sonstiges
Schreiben vom 20.06.2011									
Bürger 31 Email vom 13.05.2011			X		X	X			X
Bürger 32 E-mail vom 21.05.2011			X			X			X
Bürger 33 E-mail vom 29.05.2011,							X		
Bürger 34 E-mail vom 05.06.2011	X				X	X	X	X	
Bürger 35 Schreiben vom 19.04.2011					X				
Bürger 36 Schreiben vom 10.06.2011			X						
Bürger 37 Email vom 07.06.2011				X	X		X		X

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen der Stadt Heidelberg

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es werden "Verstöße gegen den **Regionalplan**, den Flächennutzungsplan, den Stadtentwicklungsplan, das Modell räumliche Ordnung (MRO), den Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim, das Siedlungsstrukturkonzept und den Umweltplan der Stadt Heidelberg" vorgetragen.

Die Abweichung von den Zielen des **Flächennutzungsplans** wird beanstandet. Der FNP weise das Eleonorengrundstück als Fläche zur Landschaftsentwicklung aus und formuliere ausdrücklich als Zielsetzung die Landschaftsentwicklung, die hier einer hochwertigen naturgebundenen Nutzung zugeführt werden soll. Gemäß FNP sollen die

bisher unbebauten Flächen des Grundstücks weiterhin von Bebauung freigehalten werden sollen

Auf eine "**Kaltluftschneise**" im Rahmen des Flächennutzungsplans wird hingewiesen.

Abweichungen von informellen Planungen der Stadt Heidelberg werden beanstandet. Die landschaftsplanerischen Aspekte (Ausdehnung des Landschaftsraums bis an die Straße heran) seien bewusst so festgelegt worden und könnten nicht ignoriert werden. Es bestünde kein Grund, in diesem Bereich in dieser Größenordnung zu verdichten.

Der Ausführung in der Begründung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspräche den Zielen des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes für Handschuhsheim“ mit der Ausführung von „Villen am Hang“ wird widersprochen. Das Vorhaben sehe Doppelhäuser vor, Villen seien Einzelhäuser in großzügigen Gärten.

Erläuterung:

Darstellungstiefe und Maßstab eines **Regionalplans** sind ungeeignet, um konkrete Ziele für ein Teilgrundstück wie im vorliegenden Fall zu formulieren. Der betreffende Bereich des Mühltales ist im Regionalplan als "Siedlungsfläche – Bestand" dargestellt. Insofern entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Regionalplans.

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens strebt die Stadt Heidelberg an, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Zielsetzung einer völligen Freihaltung der östlichen Grundstückshälfte abzuweichen. Der Zielsetzung zur gestalterischen "Verzahnung" und einer Übergangszone von Landschaft und Siedlungsraum wird durch die festgesetzte Bauweise, durch eine ortstypische, vergleichsweise geringe Baudichte, große Gartenanteile und eine zum Landschaftsraum angeordnete Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie eine differenzierte Freiflächenkonzeption im Sinne einer "Hangartengestaltung" so weit wie möglich Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen für eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch eine Berichtigung nach § 13 a BauGB liegen vor. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat in seiner Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 01.06.2011 keine Bedenken vorgetragen

Eine "**Kaltluftschneise**" ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die klimatischen Belange wurden im Rahmen des Verfahrens gutachterlich überprüft

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

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) wird berücksichtigt, da durch das Vorhaben das für den Stadtteil Handschuhsheim bedeutsame Eleonorenhaus erhalten

wird.

Mit der gewählten Einfamilienhausbebauung wird eine für den Verlauf der Mühlthalstraße typische Bauform gewählt. Allein auf der Südseite der Mühlthalstraße gegenüber dem Vorhabensbereich befinden sich 6 Doppelhausgrundstücke. Durch das Vorhaben wird eine ortstypische, verträgliche Dichte, ausgehend von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, realisiert und dem Flächenverbrauch in der freien Landschaft entgegengesteuert. Laut geltendem Bebauungsplan ist entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplans und des Modells räumlicher Ordnung auch der Ostteil des Grundstücks für eine Bebauung vorgesehen. Zudem ist das Grundstück voll erschlossen.

Die genannten informellen Planungen sind weitgehend im Vorfeld der Flächennutzungsplanung entstanden; insofern sind bei der beabsichtigten Abweichung / Anpassung des Flächennutzungsplans auch Differenzen zu den genannten Planwerken unvermeidbar. Die genannten informellen Planungen setzen einen Rahmen, der für die Bauleitplanung nicht verbindlich ist. Nachdem sich die informellen Planungen außerdem teilweise widersprechen, kann hier zwangsläufig einem Teil der informellen Planungen nicht gefolgt werden. Im Rahmen der Abwägung wird daher dem Ziel, hier umgebungsverträgliche Wohnbebauung zu ermöglichen, der Vorrang eingeräumt.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Geltender Bebauungsplan, Verfahren nach § 13a BauGB

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es stelle sich die Frage, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan überhaupt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könne.

Es wird bezweifelt, dass die Voraussetzungen des § 13 a BauGB vorliegen.

Mit der gewählten Verfahrensart sollen erkennbar einschlägige gesetzliche Vorschriften umgangen werden. Der B-Plan beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets. Das beschleunigte Verfahren sei unzulässig, der Geltungsbereich sei auf das gesamte Gebiet des geltenden Bebauungsplans auszudehnen.

Es wird angenommen, dass die Anwendung des § 13 a i.V.m. § 13 BauGB nicht für vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB gelten und damit auch ein Umweltbericht erforderlich ist

Durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan werde ein Präzedenzfall für die gesamte Bebaubarkeit der östlich gelegenen Grundstücke geschaffen.

Erläuterung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht aus dem FNP entwickelt, sondern der FNP wird im Rahmen des § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13 a BauGB liegen zweifelsfrei vor:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer Fläche.
- Der Bebauungsplan betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung (Innenbereich, da geltender Bebauungsplan).
- Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², da das Grundstück selbst nur ca. 7.600 m² groß ist.

Die Annahme bzgl. des Umweltberichtes trifft nicht zu; obwohl ein Umweltbericht eindeutig nicht erforderlich ist, wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt

Für die östlich angrenzenden Grundstücke in 2. Reihe besteht trotz der Darstellungen des FNP bereits derzeit ein Baurecht im Rahmen des geltenden Bebauungsplans. Die genannten Konsequenzen für den weiteren Verlauf der Mühltalstraße liegen somit nicht vor.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Allgemein werden Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Höhenlage und der Dichte der Bebauung vorgetragen. Die vorgesehene Bebauung gehe in vielfacher Hinsicht über die Festsetzungen im B-Plan von 1960 hinaus. Eine Anregung betrifft den Erhalt und die Erneuerung des Eleonorenhauses und darüber hinaus die völlige Freihaltung des Geländes.

- **Gebäudehöhen / Höhenlage der Gebäude / Geschossigkeit**

Die Traufhöhen der geplanten Neubauten sollten die Höhen des geltenden Bebauungsplans (6 m) einhalten. Der Bezugspunkt der Traufhöhen sei beliebig; die Höhenbestimmung der Gebäude soll über natürlichem Gelände erfolgen. Aufgrund der "künstlichen talseitigen Aufschüttungen" erreiche man eine gravierende Erhöhung gegenüber der Festsetzung im bisherigen B-Plan. Diese Wirkung würde sich noch durch das Dachgeschoss verstärken, welches wie ein zusätzliches 3. Geschoss erscheint.

Die geplanten Baukörper stünden auf massiven Erdaufschüttungen, die den Hang entstellen. Der Eingriff diene der Maximierung der Nutzflächen in den Erdgeschossen und der künstlichen Erhöhung der Traufhöhen um mehrere Meter. Es stünde zu befürchten, dass das Projekt „in die Höhe schießt“. Der Bezug der Traufhöhen auf den Erdgeschossboden, der sich in der Bauphase nach oben verlagern könnte, sei inakzeptabel. Eine "klare, korrekte und verbindliche Darstellung" der geplanten Gebäude wird angeregt. Es wird vermutet, dass die Erdgeschosshöhe beliebig gewählt werden kann und durch eine Aufschüttung eine zusätzliche Erhöhung der Traufhöhe möglich ist.

Höhe der geplanten Gebäude wird abgelehnt. Aufgrund der Höhenlage von 2,20 m über Straßenniveau wird eine 4 1/2 geschossige Bebauung befürchtet. Es wird befürchtet, dass die "hinteren Häuser" die Höhe des Eleonorenhaus überschreiten.

Anregung die Firsthöhe um einen Meter zu reduzieren.

Die im B-Plan-Entwurf festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe soll bei den drei östlichen Baufenstern (Doppelhaushälften 5/6, 7/8, 9/10) in der hinteren Baureihe um jeweils 1,00 m reduziert werden

- **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Insgesamt wird eine fehlerhafte Ermittlung bzw. eine Überschreitung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl unterstellt.

Die Grund- und Geschossflächen der geplanten Tiefgarage müssten gem. vorhandenem

B-Plan gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mit in die GFZ-Berechnung einbezogen werden
Eine "Bonusregelung" nach § 21 a BauNVO wird vermutet.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die vorgesehene Bebauung gehe in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung über die Baugrenze hinaus.

Die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan seien größer als die im VEP dargestellten Gebäude.

Die Tiefgarage überschreite das Baufenster des momentan gültigen B-Plans und könne aufgrund der zu ermittelnden GFZ nicht realisiert werden.

Die beiden östlichen Doppelhäuser in der hinteren Baureihe sollen geringfügig verschoben und die Baufenster entsprechend angepasst werden

Erläuterung:

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitgehend dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung im Verlauf der Mühltalstraße und orientiert sich an den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans für die angrenzenden Wohnbauflächen. Ein völliger Verzicht auf eine Bebauung ist aufgrund des vorhandenen Baurechtes, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und angesichts der gefragten Wohnlage nicht sinnvoll.

- **Gebäudehöhen / Höhenlage der Gebäude / Geschossigkeit**

Auf der Grundlage der überarbeiteten Freiflächenplanung wurde die Höhenlage von 3 Doppelhäusern reduziert und die Lage geringfügig verändert. Damit wurde das Einfügen der obersten 3 Gebäude optimiert. Baufenster und Höhenlage wurden entsprechend korrigiert. Insgesamt wurden die Gebäude sorgfältig in das Gelände positioniert, der genannte Erdauftrag dient insbesondere der Nutzbarkeit der privaten Gartenflächen, dem Anschluss der Gebäude an das gewachsene Erdreich sowie der Überdeckung der Tiefgarage. Das die Häuser auf „massiven Erdaufschüttungen“ stehen ist unzutreffend.

Die Trauf- und Firsthöhen sind hausweise differenziert und mit Bezug zur festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Somit liegt eine eindeutige, präzise Höhenbegrenzung vor. Sie werden durch die genannten „Erdaufschüttungen“ nicht erhöht.

Die Begrenzung der Traufhöhe auf 6,0 m kann nicht eingehalten werden. Hier haben sich seit Aufstellung des alten Bebauungsplans die Ansprüche an Wohnkomfort und Raumhöhen sowie die technischen Anforderungen hinsichtlich Bodenaufbau, Wärmeschutz, Konstruktion von Dachanschlüssen etc. deutlich verändert, sodass eine zweigeschossige Bauweise nicht mit einer Traufhöhe von 6 m realisierbar ist. Insgesamt wurden die Gebäudehöhen im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung überprüft und reduziert. Am Grundprinzip einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachterrasse zur Südseite soll jedoch festgehalten werden; zumal in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits 3-geschossige Häuser vorhanden sind.

Die Vermutung, dass während der Bauphase die in der Bauleitplanung festgesetzten Höhen der Gebäude und Bezugshöhen der Gebäude überschritten werden, ist nicht zu befürchten, da die Baugenehmigung auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Festsetzungen erteilt wird.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Verbindung mit den First- und Traufhöhen gewährleistet eine konkrete, absolute Höhenbegrenzung, unabhängig von den genannten Erdbewegungen.

Die Doppelhäuser sind mit 2 Geschossen zuzüglich Dachgeschoss geplant. Dies ist durch die Höhenfestsetzungen eindeutig geregelt und insbesondere in den Schnittzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans gut ablesbar. Eine 3 ½ oder gar 4 1/2 geschossige Bebauung ist nicht zu befürchten.

Die **Gebäudehöhen** wurden im Laufe des Verfahrens bereits reduziert. Durch eine weitere Reduzierung der Firsthöhen wären die Dachneigungen nicht mehr ortstypisch und näherten sich immer stärker einer Flachdachbebauung an.

Die Anregung zur Reduktion der Höhenlage von drei Doppelhäusern der hinteren Baureihe wurde zwischenzeitlich in die Planung aufgenommen. Mit der Reduktion der Erdgeschossfußbodenhöhe werden drei Gebäude insgesamt niedriger und günstiger in den Geländeverlauf eingepasst. Damit wird den vorangegangenen Anregungen zur Höhenlage der Gebäude zum Teil entsprochen.

Insgesamt überragt das Eleonorenhaus die geplante Bebauung entlang der Mühltalstraße deutlich (ca. 4 m Höhenunterschied zwischen der Firsthöhe der Doppelhausbebauung und des Eleonorenhauses). Das höchst gelegene, östliche Doppelhaus in der "2. Reihe" ist aufgrund des erheblichen Geländeunterschiedes (ca. 7 m) in der Firsthöhe ca. 20 cm höher als die Firsthöhe des Eleonorenhauses. Diese "Überschreitung" der Firsthöhe des Eleonorenhauses ist im Übrigen bereits durch das östliche angrenzende Bestandsgebäude Mühltalstraße 105 gegeben.

Bezüglich der Höhenentwicklung soll das Eleonorenhaus auch künftig prägend sein. Entlang der Mühltalstraße liegt daher die Höhe des nächstgelegenen Gebäudes (freistehendes Einfamilienhaus) mehr als 10 m unterhalb der Firsthöhe des Eleonorenhauses. Um die prägende Wirkung des Eleonorenhauses zu gewährleisten wurden die östlich folgenden Doppelhäuser deutlich abgerückt. Diese Häuser (der vorderen Baureihe) liegen in Ihrer Firsthöhe ca. 4 m bzw. ca. 3 m unterhalb der Firsthöhe des Eleonorenhauses. Die hinteren Gebäude der „zweiten Reihe“ sind für den Gesamteindruck weniger prägend, da hier der Abstand zur Mühltalstraße ca. 50-60 m beträgt. Durch das starke Ansteigen des Geländes im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt die Firsthöhe des nächst gelegenen hinteren Doppelhauses ca. 2 m unterhalb der Firsthöhe des Eleonorenhauses. Zwei weitere Gebäude der zweiten Reihe liegen dagegen nur knapp unterhalb, bzw. auf gleicher Höhe. Das am weitesten entfernte, am östlichen Rand gelegene Gebäude hingegen überschreitet die Firsthöhe des Eleonorenhauses um ca. 20 cm.

Aufgrund der Gebäudeabstände, der topografischen Situation sowie der Grün- und Pflanzmaßnahmen wird das Eleonorenhaus auch künftig prägend für die nähere Umgebung sein.

- **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die überbaubare Grundfläche wird zugunsten einer differenzierten, aufgelockerten Bebauung neu festgesetzt. Grund- und Geschoßflächenzahlen sind aufgrund fehlender bzw. veränderter Berechnungsgrundlagen (BauNVO) nicht mit dem geltenden Bebauungsplan vergleichbar.

Die vermutete Überschreitung der festgesetzten Grund- bzw. Geschoßflächenzahl durch die im VEP dargestellte Bebauung liegt nicht vor. Die Einhaltung der GRZ /GFZ ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Baufenster des geltenden Bebauungsplans wäre ein Pflegeheim mit Ausmaßen von ca. 74 m x 45 m zulässig. Demgegenüber steht nun eine relativ

kleinteilige, differenzierte Bebauung, die durch einzelne Baufenster festgesetzt ist und Baukörpergrößen in Anlehnung an die Bestandsbebauung der Nachbarschaft ermöglicht. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen müssen auch die Terrassen beinhalten und sind somit größer als die eigentlichen Gebäude.

Mit der Verschiebung der beiden östlichen Baufenster der hinteren Baureihe wird ebenfalls das Einfügen in das Gelände optimiert und zusätzlich der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude Mühltalstraße 105 vergrößert.

Behandlungsvorschlag:

Den Anregungen zur Verringerung der Höhenlage der oberen Häuser wird teilweise gefolgt; den sonstigen Anregungen wird nicht gefolgt.

**Behandlungsvorschlag zum Themenfeld
Gestaltung der Gebäude, Einfügung in die Topografie**

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Die neuen Gebäude fügen sich weder gestalterisch noch städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.

Durch die Ausführung nahezu identischer Doppelhäuser würde sich das Vorhaben undifferenziert zeigen und sich nicht in das Stadtviertel eingliedern. Die Fassaden der Doppelhäuser wiesen weder einen Bezug zur Großzügigkeit der umliegenden Villen noch zu der pittoresken Kleinteiligkeit der dörflich geprägten Nachbarhäuser auf. Es zeige sich keinerlei Einfühlungsvermögen oder Verständnis für den empfindlichen Ort. Es wird eine Neugestaltung gefordert. Die Bebauung wirke sich negativ auf das Stadtviertel als Ganzes aus. Das Bauvorhaben passe sich aus ästhetischen Gründen nicht in die Umgebung der Mühltalstraße ein

Die geplante Bebauung wird als unschön empfunden; es handle sich um "Billig- und Schubladenarchitektur". Die zweireihige Bebauung passe nicht ins Ort- und Landschaftsbild.

Außerdem eröffne die Bebauung in zweiter Reihe die Möglichkeit der Fortsetzung der Bebauung und somit einer zerstörenden Nachverdichtung.

Die "übliche **Dachneigung**" sei mit 20 - 25° (bergseitiger Teil) deutlich unterschritten.

Einspruch gegen die "Art der **Grundrissgestaltung**" und die Wahl des Haustyps.

Erläuterung:

Die vorliegende Gestaltung der geplanten Bebauung, insbesondere Dachformen, Fassaden und Begrünung sind das Ergebnis eines intensiven Beratungs- und Abstimmungsprozesses.

Das große, zusammenhängende Baufenster des geltenden Bebauungsplans wird zugunsten einer differenzierten, kleinteiligen Bebauung aufgegeben. Der genannte ortsfremde Gesamteindruck ist daher nicht nachvollziehbar.

Die Neubebauung besteht aus maßstäblichen Baukörpern, wie sie auch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind. Dachterrassen, Balkone oder Loggien sind zeitgemäße Architekturelemente, um eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten. Eine störende Uniformität durch die 6 Baukörper der Doppelhäuser ist nicht zu erwarten. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind Varianten hinsichtlich

Fensteröffnungen/Fensterformaten, Farbgebung und Materialwahl vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Neubebauung in Nachbarschaft zum ortsbildprägenden Eleonorenhaus gestalterisch in den Hintergrund treten sollte. Aus diesem Grund wurde für das geplante Einfamilienhaus eine niedrige, zweigeschossige Flachdachbebauung gewählt. Insgesamt ist eine hochwertige Wohnbebauung vorgesehen, die dem vorhandenen Charakter der Bebauung des Mühltales entspricht.

Die **Gebäude in 2. Reihe** des Grundstücks orientieren sich an der Lage der westlich und östlich angrenzenden Nachbargebäude und dem Verlauf der Hangbebauung an der Mühltalstraße, wie sie auch im geltenden Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Bebaubarkeit in zweiter Reihe ist bereits jetzt vorhandenes Baurecht durch den geltenden Bebauungsplan.

Die geplante Nachverdichtung durch die "zweite Reihe" orientiert sich an der östlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung; hier sind in der genannten "zweiten Reihe" nur noch wenige Baulücken vorhanden.

Das **landschaftliche Einfügen** der Gebäude in die Hanggärten wurde durch die Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans überprüft und optimiert. Aufgrund der Hanglage sind in Teilbereichen Stützmauern und Terrassierungen erforderlich. Der überarbeiteten Außenanlagengestaltung liegt ein differenziertes Konzept zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Sinne der ortstypischen Hanggärten zugrunde.

Die **Dachneigung** der geplanten Doppelhäuser beträgt bergseitig 20° und hangseitig 35°. Die Dachneigung liegt damit im Spektrum der vorhandenen Bebauung und hält die Vorgaben des geltenden Bebauungsplans, der eine maximale Dachneigung von 35° festsetzt, ein.

Die **Grundrissgestaltung** ist nicht Gegenstand einer städtebaulichen Beurteilung. Die Grundrisse im VE-Plan stellen jedoch sicher, dass keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld

Verlust von Bäumen und Grünflächen, Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Von den Einwendern werden Nachteile für den **Naturschutz** befürchtet; das Ausmaß der Bauverdichtung und Tiefgarage wird das ökologische Biotop sowie das Erholungsgebiet zerstören.

Fällung von Bäumen wird beanstandet; Die Fällung geschützter Bäume wird befürchtet. Vor allem die Fällung der Rottanne am südlichen Grundstücksrand.

Es wird angeregt, einen "ortsbildprägenden Einzelbaum" im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu erhalten. Die "Rottanne" (picea abies) sei mit über 40 m Höhe der höchste Baum in der Ortslage Handschuhsheim. Die Verlegung der Garageneinfahrt um 20 m nach Norden in den Seitenbereich des Grundstücks wird angeregt

Die Freiflächenplanung nehme keine Rücksicht auf die **Ortsrandlage**

Es wird befürchtet, dass eine **Trockenmauer in der Nachbarschaft** im Falle von Erschließungs- und Sprengarbeiten erheblich gefährdet sei. Die Trockenmauer erfülle die Funktion eines Biotops und sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht

untersucht worden.

Erläuterung:

Die Belange des **Natur-, Landschafts- und Artenschutzes** wurden im Rahmen des Verfahrens umfassend gewürdigt und in der Planung berücksichtigt. Neben der Erstellung eines Artenschutzgutachtens wurde ein Qualifizierter Freiflächenplan erstellt, der die genannte Charakteristik der "Hanggärten" berücksichtigt und für das geplante Vorhaben detailliert umsetzt.

Der ursprüngliche Lageplan "Bäume" im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch den qualifizierten Freiflächenplan ersetzt und konkretisiert. Ein Großteil der Bäume im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bebauung bzw. Tiefgaragenunterbauung kann nicht dauerhaft erhalten werden.

Mit dem Freiflächenplan wurden eine Konzeption zum Erhalt und zur Anpflanzung von **Bäumen und Sträuchern** erarbeitet und die wichtigsten Inhalte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Dabei ist festzuhalten, dass die vorhandenen Bäume im unmittelbaren Umfeld der geplanten Gebäude und der Tiefgarage langfristig nicht zu erhalten sind. Die Vorgaben für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie für die künftigen Anpflanzungen wurden in den Festsetzungen ergänzt. Die genannten Bäume am Nordrand des Grundstücks (Prunus mahaleb, Felsenkirsche; Acer campestre, Bergahorn) können erhalten werden, da in diese Hangbereiche nicht eingegriffen wird.

Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des Klimas und des Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht und stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Eine sinnvolle Abgrenzung zum **Landschaftsraum** ist durch das nördlich angrenzende Wegegrundstück und den Erhalt des Baumbestandes im Norden des Grundstückes gegeben. Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurde ein qualifizierter Freiflächenplan erstellt, der umfassende Festlegungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen trifft. Entsprechend der **Ortsrandlage** folgt die Freiflächenplanung den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vorbildern großzügiger Hausgärten, Streuobstwiesen und Weingärten. In den Hausgärten werden heimische, standorttypische Obstbäume gepflanzt. Die Einfriedung der Hausgrundstücke erfolgt durch Hecken. Das Gesamtareal wird zum Flurrand und zum oberhalb anschließenden Weinbergweg mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der nördliche Bereich wird zur Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes festgesetzt.

Die Prüfung der zu fällenden Bäume und ein entsprechender Ersatz erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der **Baumschutzsatzung** der Stadt Heidelberg.

Der genannte Baumstandort der **"Rottanne"** liegt im unmittelbaren Zufahrtsbereich und in einer Entfernung von ca. 8-10 m zum nächstgelegenen Wohngebäude. Durch den unmittelbaren Flächenanspruch im Bereich des Baumstandortes wird in das Bodengefüge eingegriffen. Fichten sind bei suboptimalen Bodenverhältnissen stark windwurfgefährdet, so dass eine Erhaltung im Wohn- und Straßenbereich unter den veränderten Rahmenbedingungen (etwa eines verringerten Sickerwassereintrags im Umfeld) nicht zu verantworten ist. Als typischer Waldbaum ist die genannte Fichte ("Rottanne") innerhalb der vorhandenen Bebauung und in unmittelbarer Nähe zur Straße standortuntypisch. Dies gilt auch für den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum, hier sind vielmehr die Hänge der Umgebung typischerweise von Obstbäumen in lockeren Anpflanzungen geprägt. Bei der Entfernung der genannten Fichte und anderer Bäume werden Ersatzpflanzungen entsprechend dem Wert der betroffenen Bäume und gemäß

dem Freiflächenplan durchgeführt.

Die genannte **Trockenmauer** ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird durch den Bebauungsplan bzw. die Durchführung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Die Frage von Boden- und "Sprengarbeiten" wird derzeit durch ein Bodengutachten untersucht und konkretisiert. Bodenarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Behandlungsvorschlag:

Den Anregungen wurde zum Teil gefolgt; im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurde ein qualifizierter Freiflächenplan erstellt, der umfassende Festlegungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen trifft.

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Verkehr, Stellplätze, Tiefgaragenzufahrt, Fußgänger

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es wird eine Mehrbelastung durch den Autoverkehr in der Mühlthalstraße befürchtet. Das Verkehrsaufkommen würde durch die geplante Dichte der Bebauung weiter steigen. Die Anzahl der Stellplätze sein unzureichend, es wird ein Verkehrskonzept gefordert. Auf Probleme mit dem Baustellenverkehr wird hingewiesen.

Hinweis auf die Einrichtung einer "verkehrsberuhigten Zone", die keine Minderung der Verkehrsbelastung bringe und deshalb eine ungeeignete Maßnahme sei. Die in den östlichen Grundstücksbereich verlegte Zu- und Abfahrt der Tiefgarage bringe keine Verbesserung, da fehlende Sichtfelder und die "hohe Begrenzungsmauer" die erforderliche Übersicht verhindern.

Anregung dass das ÖPNV-Angebot durch den Hangbus durch die Bauphase nicht beeinträchtigt wird.

Erläuterung:

Insgesamt stellt die geplante Wohnbebauung mit rund 22 Wohneinheiten eine wenig belastende Nutzung für das Grundstück, die Nachbarschaft und für die vorhandene Verkehrserschließung dar. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu einem derzeit zulässigen Pflegeheim das ein Vielfaches an Verkehrsaufkommen für das unmittelbare Umfeld und den Verlauf der Mühlthalstraße bedeuten würde. Selbst wenn alle Haushalte in der morgendlichen Spitzenstunde den privaten Pkw nutzen, ergibt sich für die Mühlthalstraße keine nennenswerte Veränderung der verkehrlichen Situation. Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit im Verlauf der Mühlthalstraße werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durch die Verwaltung entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.04.2011 überprüft.

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

Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche zugunsten einer Verbreiterung der Mühlthalstraße wird entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 2.12.2010 nicht weiter verfolgt. Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird von der Verwaltung geprüft, welche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung im Bereich der Mühlthalstraße östlich der Bergstraße möglich sind.

Eine Verbreiterung der Mühlthalstraße ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans; die Sandsteinmauer bleibt an gleicher Stelle erhalten.

Die Baustelleneinrichtung und –logistik kann vollständig auf dem Grundstück abgewickelt werden; die Mühlthalstraße wird lediglich für die Anlieferung in Anspruch genommen.

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

Die Verschiebung der geplanten **Tiefgaragenausfahrt** in den östlichen Bereich des Grundstücks wurde mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt. Hier ist durch die Breite des bereits vorhandenen Weges und die Abschrägung der Grundstücksverläufe und Mauern eine bessere Übersicht gewährleistet, als dies ursprünglich in der Mitte des Grundstückes vorgesehen war.

Der Hangbus soll auch während der Bauphase möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Falls erforderlich ist die Baustellenabwicklung Gegenstand von Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung.

Behandlungsvorschlag:

Den Anregungen bzgl. des Hangbusses und einer Untersuchung zur Verkehrsberuhigung werden im Rahmen der Beschlusslage des Gemeinderates gefolgt;
Den sonstigen Anregungen wird nicht gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld

Klima

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Das Klima würde schädlich beeinflusst werden und die Talwinde, die klimaausgleichend wirken, negativ gestört.

Durch den hohen Riegel der 4 Hanghäuser mit 4x15m werden die Hangwinde aus nördlichen Richtungen nachhaltig blockiert. Die Reduzierung um 1 Doppelhaus und die Einführung größerer Abstandflächen wird vorgeschlagen

Das Klimagutachten zeige deutliche Veränderungen der Luftströme, hierbei wirke insbesondere die obere Baureihe als abriegelnd; die Nachverdichtung würde zur Verschlechterung der Belüftung der angrenzenden Bereiche führen

Die Aufheizung der zusätzlich befestigten Fläche (Dächer und Wände) und die hieraus resultierende Erwärmung des Handschuhsheimer Klimas sei im Rahmen des Klimagutachtens nicht berücksichtigt worden.

Erläuterung:

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

Wie die Ergebnisse der Modellrechnungen belegen, bildet die vorgesehene Bebauung insgesamt nur einen punktuellen Störfaktor, da durch die talparallele Ausrichtung der Gebäude und die verbleibenden Gebäudeabstandsflächen dem ortsspezifischen Strömungs- und Luftaustauschgeschehen Rechnung getragen wird. Die entstehende Abschwächung der bodennahen Ventilation im unmittelbaren Nahbereich wird als gering eingestuft und kann daher aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden.

Im Klimagutachten vom 08.11.2010 werden in Kap. 5.2 der Begründung des Bebauungsplans die thermischen Aspekte der Planung mit Hilfe numerischer Modellrechnungen analysiert. Der Plan-Zustand wird dem Ist-Zustand gegenübergestellt. Bei den Modellrechnungen wird der gesamte Strahlungshaushalt befestigter und unbefestigter Flächen berücksichtigt. Insbesondere in der Nacht kommt die Wärmeabstrahlung klimatisch zum Tragen. Dies ist in den Abbildungen 25 und 26 dargestellt und wird auf S. 18 des Gutachtens beschrieben. Insgesamt wird, wie bereits geschildert, keine signifikante Veränderung des Kleinklimas erwartet.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Artenschutz

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Die **Qualifikation des Gutachters** zur Artenverträglichkeitsuntersuchung wird angezweifelt.

Das Aufhängen von Nistkästen wird nicht als "**CEF-Maßnahme**" anerkannt. Hiermit würden keine neuen Lebensräume für die betroffenen Arten geschaffen

Girlitz, Türkentaube und Klappergrasmücke würden in den geplanten Minigärtchen keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden.

Auch die Maßnahmen für den Körnerbock (Transport und Aufstellen der Bäume nach der Fällung auf eine nahegelegene, geeignete Fläche) seien vollkommen ungeeignet.

Eine Einwanderin habe am Areal etliche Reptilien gesichtet, u.a. an der Südmauer des Eleonorenareals zur Straße hin.

Nachts seien auf dem Areal zahlreiche Fledermausraten zu beobachten.

Erläuterung:

Auswahl des Gutachters und Vorgehensweise wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es gibt keinen sachlichen Grund an der fachlichen Qualifikation des Gutachters zu zweifeln.

Das Aufhängen von **Nisthilfen** ist immer dann als sinnvolle Maßnahme zu werten, wenn der limitierende Faktor der betroffenen Vogelart die Verfügbarkeit von Bruthöhlen in Bäumen ist (z. B. Kohlmeise, Blaumeise). Geeignete Flächen zum Aufhängen der Nisthilfen sollten einen geeigneten Baumbestand aufweisen, der keine natürlichen Baumhöhlen aufweist. Damit werden diese Flächen für die jeweilige Art als Brutbiotop nutzbar. Die Eignung von Nisthilfen als CEF-Maßnahme ist mehrfach von Naturschutzbehörden genehmigt worden. Beim hier vorliegenden Vorhaben sind Nisthilfen für allgemein verbreitete Arten (Kohlmeise, Blaumeise) anzubringen, die sehr häufig in Nistkästen brüten. Damit ist die Eignung von Nisthilfen für diese Arten dokumentiert.

Der **Grünspecht**, auf den der Einwender verweist, ist insofern nicht vergleichbar. Für ihn sind nicht die Brutmöglichkeiten der begrenzende Faktor, sondern die Nahrungsressourcen, denn er ist ein Nahrungsspezialist. Hinsichtlich der Bäume, in denen er seine Höhlen anlegt, ist er wenig anspruchsvoll. Für die Sicherung der Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist dementsprechend die Nahrungsstätte entscheidend. Insofern ist es konsequent, dass für ihn als CEF-Maßnahme Nahrungsstätten geschaffen werden. Die beim ehemaligen Eleonorenhaus vorkommenden höhlenbrütenden Vogelarten sind dagegen hinsichtlich der Nahrungsstätten ubiquitär. Daher stellt das Ausbringen künstlicher Nisthilfen für sie eine sinnvolle und geeignete Maßnahme dar.

Nach der vogelkundlichen Kartierung im Frühjahr/Frühsummer 2011 konnte lediglich der **Girlitz** als Brutvogel im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Die Türkentaube konnte in der weiteren Umgebung festgestellt werden. Im Plangebiet wurde sie jedoch nicht festgestellt. Die Klappergrasmücke wurde nicht im Untersuchungsgebiet bzw. in den angrenzenden Gärten beobachtet.

Insofern ist von den aufgeführten Arten nur der **Girlitz** tatsächlich relevant. Die beiden anderen aufgeführten Arten waren in der worst-case-Annahme berücksichtigt, weil sie theoretisch vorkommen könnten. Nachdem sie tatsächlich nicht vorkommen, ist eine Betroffenheit von vornherein ausgeschlossen.

Der **Girlitz** besiedelt bevorzugt Siedlungsrandbereiche. Entscheidend für die Art sind offene Flächen mit Gras- und Krautbewuchs zur Nahrungssuche (Hölzinger 1997: Die Vögel Baden-Württembergs, Singvögel 2; S. 578). Dem **Girlitz** stehen in den angrenzenden Gärten umfangreiche potentielle Lebensräume zur Verfügung, die nicht beansprucht werden. Insofern ist unabhängig von Maßnahmen ein Ausweichen ohne Beeinträchtigung möglich. Bereits nach wenigen Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden die Gärten des Vorhabensgebietes dem **Girlitz** zur Verfügung stehen. Als Brutplatz reichen der Art bereits junge Büsche und Bäume (Hölzinger 1997: Die Vögel Baden-Württembergs, Singvögel 2; S. 580).

Die **Türkentaube** kommt in Baden-Württemberg ausschließlich in menschlichen Siedlungen vor (Hölzinger & Mahler 2001: Die Vögel Baden-Württembergs, Nichtsingvögel 3; S. 60 ff.). Dabei brütet die Art auch in Klein- und Großstädten, bevorzugt in Bäumen und Sträuchern, aber auch an Gebäuden. In der Mühlingstraße 17, Heidelberg-Handschuhsheim, brütet seit mehreren Jahren eine Türkentaube an einem Gebäude. In der dicht bebauten Umgebung befinden sich nur wenige Hausgärten und Bäume. Insofern kann sicher erwartet werden, dass das theoretische Lebensraumpotential Türkentaube durch das Vorhaben nicht eingeschränkt wird.

Die **Klappergrasmücke** besiedelt mitunter "Gärten mit forcierter Anpflanzung von einzelnen Nadelhölzern und künstlich gestalteten Hecken- und Strauchreihen mit starkem gärtnerischen Schnitt" (Hölzinger 1999: Die Vögel Baden-Württembergs, Singvögel 1; S. 656). Auch im Plangebiet werden Hecken- und Strauchanpflanzungen stattfinden, in der die Klappergrasmücke siedeln kann. Insofern wird auch für diese Art das theoretische Lebensraumpotential nicht eingeschränkt.

Eine Umsiedlung von Bäumen mit Vorkommen des **Körnerbocks** ist die einzige Möglichkeit, eine Zerstörung der Larven bzw. Eier bei einem Bauvorhaben zu verhindern. Die Maßnahme und die Stammverbringung müssen in ein Umfeld erfolgen, in dem bereits eine reale Besiedlungseignung durch dort bereits existierende Vorkommen nachgewiesen ist. Die Maßnahmen wurden zwischenzeitlich mit einem externen Körnerbockspezialisten (Herr Dipl.-Biologe Claus Wurst, Heilbronn) abgestimmt.

Für die Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung wurden **Reptilien** an fünf Terminen im Jahr 2010 erfasst (12.07., 19.07., 21.07., 25.08. und 01.09.2010). Die Erfassung entspricht dem Stand der Technik. Bei diesen Begehungen wurden auf dem Grundstück der Mühltalstraße 101 keine Reptilienarten nachgewiesen. Insofern wird davon

ausgegangen, dass keine Reptilien im Vorhabenbereich vorhanden sind.

Im Rahmen der **Fledermauserfassungen** wurden im Untersuchungsgebiet mit der Breitflügelfledermaus, dem Großen Abendsegler sowie der Zwergfledermaus insgesamt 3 Arten nachgewiesen. Das Plangebiet ist Teil eines größeren Jagdreviers der genannten Arten, bei Realisierung des Vorhabens bleibt diese Funktion erhalten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wie Baumhöhlen oder Gebäudequartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die lokale Population der Arten wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es treten daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.“

Die sich aus dem Artenschutzgutachten ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verpflichtend in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Sonstige Anregungen

Falsche oder unvollständige Information des Gemeinderates

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Die Entscheidungsfindung des Gemeinderates, insbesondere hinsichtlich der Vorberatungen durch den Bezirksbeirat wird hinterfragt. Es wird behauptet, dass der Stadtrat mit "falschen Aussagen" zur Höhe und Geschossigkeit der umliegenden Bebauung informiert wurde

Die Stellungnahmen der Verwaltung hinsichtlich der Einfügung des Vorhabens in die Umgebung sollten überprüft und korrigiert werden. Die Stellungnahme würde behaupten, dass in direkter Nachbarschaft dreigeschossige Bebauung und höhere Gebäudehöhen vorhanden sind.

Dem Gemeinderat sei nicht verdeutlicht worden, dass die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "erkennbare Auswirkungen auf die gesamte weitere walddnahe Bebauung des Mühlthalweges" habe.

Der Gemeinderat sei zur Entscheidungsfindung nicht ausreichend über die Themen Infrastruktur, Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Verkehrs informiert gewesen.

Erläuterung:

Der Gemeinderat hat über die Anträge des Bezirksbeirates und des Bauausschusses in seiner Sitzung am 20.04.2011 beraten und entschieden.

Der Gemeinderat wurde durch die Sitzungsvorlage zur o.g. Sitzung umfassend über die strittigen Sachverhalte informiert.

Auch wenn einzelne Gebäude in der Nachbarschaft und im Verlauf der Mühlthalstraße eingeschossig sind und die genannte Traufhöhe von 6 m einhalten oder unterschreiten, so sind nachweislich im weiteren Verlauf der Mühlthalstraße sowohl westlich als auch östlich des geplanten Vorhabens mehrfach Gebäude im Bestand, die diese Höhen deutlich überschreiten und z.T. eine dreigeschossige Ausprägung zum Tal haben

Die Bebaubarkeit im weiteren Verlauf der Mühlthalstraße resultiert aus den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Durch das vorliegende Verfahren wird kein neuer Beurteilungsmaßstab geschaffen.

Der Gemeinderat war bei der Beschlussfassung zur Offenlage über die genannten Themen umfassend informiert. Dies ist auch anhand der Sitzungsprotokolle nachzuvollziehen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Formfehler und unvollständige Behördenbeteiligung

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Bezüglich der **Veröffentlichungen** im Internet unter dem Punkt "umweltrelevante Stellungnahme" wird ein Formfehler vermutet. Es wird angeregt, nicht nur umweltrelevante Bedenken, sondern auch baurechtliche, verkehrstechnische und genehmigungsrelevante Bedenken und Einsprüche einzubringen

Die Beteiligung der notwendigen Träger öffentlicher Belange wird mit Verweis auf die Berufsfeuerwehr Heidelberg angezweifelt.

Antrag zur Akteneinsicht für den Durchführungsvertrag

Erläuterung:

Hier liegt vermutlich ein Missverständnis vor. Die öffentliche Auslegung der "umweltrelevanten Stellungnahmen" entspricht der Verfahrensvorschrift des § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden wurden wie in vergleichbaren Verfahren umfassend informiert. Die genannte Berufsfeuerwehr Heidelberg wurde über das Baurechtsamt der Stadt Heidelberg informiert.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht für die öffentliche Auslegung bestimmt. Der Durchführungsvertrag beinhaltet so z. T. schutzwürdige Interessen des Vorhabenträgers und kann ohne ausdrückliche Zustimmung des Vorhabenträgers nicht zur Verfügung gestellt werden

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Einbeziehung des Außenbereich-Grundstückes

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstücks:

Die Plangeber des vorhabenbezogenen B-Plans beziehen in ihre Planung einen Grundstücksteil mit ein, der offensichtlich nach Aufstellung des B-Plans 1960 vom Grundstückseigentümer hinzu erworben wurde, welcher planungsrechtlich aber nach wie vor im Außenbereich liegt. Es wird hier versucht, Außenbereich zum Innenbereich zu deklarieren, ein Außenbereichsgrundstück in einen „B-Plan zur Innenentwicklung“ einzubeziehen.

Für die GFZ-Berechnung wurde fälschlicherweise diese Grundstücksfläche mit angerechnet.

Erläuterung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf der aktuellen Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 14480. Der genannte Grundstückszwickel, der durch den geltenden Bebauungsplan nicht abgedeckt war, ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die betroffene, ca. 550 m² große Fläche, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als "Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt und steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl beruht korrekterweise auf dem Gesamtgrundstück.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Art der baulichen Nutzung

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Das Heimatgefühl des Einwenders würde durch die Abweichung von der bisherigen Nutzung für soziale Zwecke verletzt werden.

Die Nutzung als Pflegeheim oder Ähnliches (Sanierung des bestehenden Eleonorenhauses) nach geltendem Bebauungsplan sollte erhalten werden. Es wird angeregt, das Areal des Eleonorenhauses für eine "Einrichtung für betreutes Wohnen" zu nutzen.

Eine Nutzung als Altenheim oder Kindergarten wird vorgeschlagen.

Erläuterung:

Sowohl von Bedarfsseite als auch von der Lage des Grundstücks und der verkehrstechnischen Erschließung ist die ursprüngliche Festsetzung "Pflegeheim" überholt und nicht zeitgemäß. Der ortsgeschichtlichen Bedeutung wird durch den Erhalt des Eleonorenhauses Rechnung getragen

Weder der Grundstückseigentümer noch der Investor sehen angesichts der Lage des Grundstücks einen Bedarf für eine Betreuungseinrichtung. Städtebauliches Ziel ist es zudem, Betreuungseinrichtungen möglichst zentral in der Nähe der sozialen Infrastruktur und der Einrichtungen des täglichen Bedarfs unterzubringen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Eleonorenhaus: Veränderungen, Abbruch, Höhen**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Das Dach des Eleonorenhauses dürfe in keinem Fall angehoben werden.

Die Angaben zur Trauf- und Firsthöhe des bestehenden Eleonorenhauses variieren zwischen der Begründung des Vorentwurfes der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.02.2011 und der Begründung des Entwurfes vom 07.07.2010 um jeweils 3 m. Weiterhin wird eine Abweichung der Firsthöhe zwischen dem zeichnerischen und dem schriftlichen Teil des Entwurfes vom 14.02.2011 festgestellt.

Die Firsthöhe des Eleonorenhauses sei von 15,50m auf 18,50m angehoben worden.

Der Grundriss des Eleonorenhauses sei im Bebauungsplanentwurf größer dargestellt als der Bestand.

Es wird unterstellt, der Vorhabenträger plane den Abbruch des Eleonorenhauses. Er beabsichtige einen Neubau mit den maximalen Abmessungen und Höhenfestsetzungen des neuen aufgestellten Bebauungsplans.

Es wird ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots gemäß §177 BauGB für Eleonorenhaus mit dem Investor empfohlen.

Erläuterung:

Das Dach des Eleonorenhauses wird nicht angehoben, der Dachstuhl wird in alter Form neu errichtet. Die Bezugsebene des Erdgeschossfertigfußbodens wurde in der Ausarbeitung von Vorentwurf und Entwurf abweichend definiert. Im Vorentwurf wurde als Bezugsebene die Eingangsebene des Eleonorenhauses mit 155.0 ü NN gewählt, im Entwurf zur besseren Verständlichkeit und zur Vergleichbarkeit mit den Doppelhäusern die Ebene des Sockelgeschosses mit 152.00 ü NN.

Eine Vergrößerung der Grundfläche des Eleonorenhauses ist nicht geplant, es sind lediglich punktuelle Eingriffe in die Fassade zum Anschluss von Freibereichen und Balkonen geplant.

Im Entwurf zum Bebauungsplan ist eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenzen definieren die maximal möglichen Gebäudeabmessungen, nicht die durch das Vorhaben geplanten.

Der Erhalt des Eleonorenhauses ist durch die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie durch die Regelungen des Durchführungsvertrages gewährleistet.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Anzahl der Wohneinheiten

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Aufgrund der geplanten großen Wohnungsgrößen wird eine weitere Unterteilung der Wohneinheiten befürchtet. Dadurch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Erläuterung:

Die Unterbringung von mehreren Wohneinheiten im Bereich der Doppelhäuser und des Einzelhauses ist aufgrund der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie aufgrund der Regelungen im Durchführungsvertrag nicht möglich.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Kanalisation, Schäden bei Straßen und Nachbargebäuden

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Kanalisation reiche für neue Vorhaben nicht aus. Der vorhandene Straßenentwässerungskanal sei schon jetzt bei mittlerem Regenwasserabfluss fast ausgelastet und nicht in der Lage, weitere Abflussmengen aus dem Plangebiet aufzunehmen und abzuführen.

Durch das Bauvorhaben werden Schäden am Straßenbelag, an der Kanalisation und an Privathäusern befürchtet

Erläuterung:

Das Grundstück ist an die Mischwasserkanalisation der Mühlthalstraße angeschlossen. Es ist beabsichtigt, hinsichtlich des Niederschlagswassers in Spitzenzeiten nicht mehr einzuleiten, als dies derzeit bereits der Fall ist. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird überprüft, inwieweit das Regenwasser zurückgehalten und genutzt bzw. verzögert abgegeben werden kann. Zur reduzierten Einleitung des Niederschlagswassers tragen auch die versickerungsfähige Gestaltung der Oberflächen sowie die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen bei.

Der Bebauungsplan kann ohne Folgeschäden in der Nachbarschaft realisiert werden. Sollten durch Pflichtverletzungen der ausführenden Unternehmen o.ä. gleichwohl Folgeschäden eintreten, ist dies nicht bebauungsplanrelevant.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Störungen während der Bauphase

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Während der Bauphase sei mit massiven Störungen, vor allem Abgasbelastung, Staub und Lärm zu rechnen. Durch den "zu erwartenden Baulärm" werden gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft befürchtet.

Für ein Wohngebäude in der Nachbarschaft werden durch die "zu erwartenden Sprengarbeiten" erhebliche Gefährdungen befürchtet.

Erläuterung:

Der Einwand betrifft die Bauausführung. Bezüglich des Baulärms sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Der Bebauungsplan lässt sich ohne erhebliche oder überdurchschnittliche Störungen der Nachbarschaft durch Baustellenlärm realisieren. Besondere Umstände, die bereits eine Berücksichtigung des Baustellenlärms im Bebauungsplan fordern, liegen demnach nicht vor.

Die Baugrund- und Erschließungsarbeiten werden fachgerecht durchgeführt, sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Qualität der Planunterlagen, Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Die hintere Reihe der Gebäude wäre in der Gesamtansicht nur schemenhaft dargestellt. Bei vollständiger Darstellung entstünde ein ortsfremder, massiger Gesamteindruck. Vage Angaben und irreführende bildliche Darstellungen der Planunterlagen sowie Nachkorrekturen seien inakzeptabel.

Aus den ausgelegten Plänen sei die Ansicht/ Wirkung der Bebauung in zweiter Reihe nicht erkennbar. In den Darstellungen sei kein Vergleich der jetzigen und zukünftigen Höhe des Eleonorenhauses dargestellt. Es werden ergänzenden Bild- und Plandarstellungen gefordert;

für eine "umfassende Beurteilung des Bebauungsplans würden grundlegende Angaben und Darstellungen fehlen" (Höhenlage des Ursprungsgeländes und der Begrenzungsmauer, geplante Geländeanschüttungen, Angaben zu geplanten Stützmauern und Terrassierungen, Darstellung beabsichtigter Erdbewegungen). Es werden pauschal Anschüttungen von 3 m im gesamten Plangebiet vermutet.

Fehlende Ansichten im Kontext der umliegenden Bestandbebauung und des vorhandenen Geländes.

Erläuterung:

Die zur Information der Öffentlichkeit vorgelegten Planunterlagen mit Lageplan, Ansichten, Schnitten, Grundrissen und Fassaden waren umfassend und detailliert und liegen weit über dem erforderlichen gesetzlichen Rahmen. Bezüglich der Freiflächen- und Außenanlagenplanung wurde die Planung inzwischen weiterhin konkretisiert und detailliert

Die genannte Ansichtsdarstellung wurde zwischenzeitlich überarbeitet, die hintere Baureihe ist nun gut sichtbar. Sowohl die Höhenlage des Geländes, der geplanten Gebäude, der Aufschüttungen und Abgrabungen etc. sind gut ablesbar. Zwischenzeitlich wurden insbesondere die Außenanlagenplanung und damit das genannte Thema von Stützmauern und Terrassen durch den Freiflächenplan weiter überarbeitet und konkretisiert. Die Behauptung, dass im gesamten Plangebiet mit Anschüttungen von bis zu 3 m auszugehen ist, ist nicht zutreffend.

Die bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als ggf. missverständlich angesprochenen Punkte der Höhendarstellungen wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan ausführlich und anschaulich mit einer vollständigen Abwicklung der Gebäude über das Grundstück ausgeführt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden inzwischen vollständige Gebäudeabwicklungen entlang der Mühltalstraße dargestellt, die die korrekten Höhen wiedergeben. Die Firsthöhe des Eleonorenhauses überragt die Doppelhäuser der vorderen Baureihe deutlich. Ebenso wurde zwischenzeitlich die "hintere Baureihe" besser ablesbar dargestellt.

Zur Beurteilung des Vorhabens sind keine weiteren Darstellungen notwendig.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Beeinträchtigung der Wohnqualität**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Die geplante massive Bebauung führe zu einer Verschlechterung der Wohnqualität.

Erläuterung:

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

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Beeinträchtigung der Naherholungsmöglichkeiten und des Freizeitwertes**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Hinweis auf die Mühlthalstraße als Naherholungs- und Ausflugsziel von Familien, Joggern und Radfahrern

Erläuterung:

Weder die Mühlthalstraße noch angrenzende Landschaftsbereiche oder Wegeverbindungen werden durch das Vorhaben in Ihrer Eignung als Naherholungs- oder Ausflugsziele beeinträchtigt.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Kein Bedarf an zusätzlichen Wohngebäuden**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Statt der Nachverdichtung im Siebenmühlental sollte andere bebaubare Flächen (Bahnstadt, US-Armee-Flächen) zur Deckung des Wohnbedarfs in Heidelberg herangezogen werden.

Eine der Allgemeinheit dienende Bodenordnung sei nicht feststellbar.

Erläuterung:

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

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

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Quellen und Untergrund**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Das Areal des Eleonorenhauses sei Quellgebiet mit zwei gefassten und vier weiteren Quellen. Ein „Sprengkommando“ sei mit vorbereitenden Messungen beobachtet worden.

Durch den Tiefgaragenbaukörper muss zusätzlich das angestaute Hangwasser in die Kanalisation eingeleitet werden. Die bestehende Dimension ist für diese zusätzliche Aufnahme nicht ausreichend

Erläuterung:

Quellen, Schichten- bzw. Grundwasser sowie die Untersgrundsituation sind Gegenstand eines Baugrundgutachtens das derzeit erarbeitet wird. Für das Bebauungsplanverfahren kann festgehalten werden, dass die Realisierung des Bauvorhabens ohne Weiteres möglich ist.

Die Anmerkungen bezüglich vermeintlicher Messungen eines "Sprengkommandos" sind nicht bebauungsplanrelevant. Informationen bzgl. eines "Sprengkommandos" liegen weder beim Grundstückseigentümer, noch bei der Stadt Heidelberg oder dem Investor vor.

Bezüglich des Regenwasserabflusses ist vorgesehen, dass über die derzeitige Einleitung hinaus keine Einleitung von Regenwasser in den Spitzenzeiten erfolgt. Eine abschließende und detaillierte Entwässerungsplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Landschaftsschutzgebiet**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Das geplante Vorhaben läge im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Mitte“

Erläuterung:

Das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Mitte“ liegt nördlich des begleitenden Wegegrundstückes und damit außerhalb des Bebauungsplans.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Lichtschächte als Gefahrenquelle für Amphibien**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Zum Schutz der Amphibien und Kleinsäuger gegen die geplanten Lichtschächten und Gullys würden Aussagen fehlen.

Erläuterung:

Die genannten Gefahren für Amphibien und Kleinsäuger, ausgehend von den Lichtschächten und sonstigen Bauteilen, sind bekannt und werden bei der Bauausführung soweit wie möglich berücksichtigt. eine entsprechende Verpflichtung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt

Ablehnung von Bauanträgen in der Nachbarschaft**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Es wird behauptet das Bauanfragen für andere Grundstücke in "zweiter Reihe" negativ beschieden wurden

Erläuterung:

Durch den geltenden B-Plan besteht Baurecht in zweiter Reihe für alle entsprechend ausgewiesenen Grundstücke im Geltungsbereich, daher wurden in der Vergangenheit keine Bauanfragen zu Bebauung in zweiter Reihe negativ beschieden, wenn die übrigen baurechtlichen Anforderungen erfüllt wurden.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Außenanlagengestaltung**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Es wird angeregt, eine gemeinsame Mitte z.B. für Kinder zu schaffen.

Erläuterung:

Im Bereich der inneren Erschließung erfolgt die Ausbildung eines Quartierplatzes mit Anordnung eines Kinderspielplatzes.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Freistehendes Einfamilienhaus

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Das Einfamilienhaus stünde zu dicht am Eleonorenhaus; die Abstandsflächen könnten hier nicht eingehalten werden.

Erläuterung:

Die genannten Abstände wurden durch den Vorhabenträger überprüft. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Verbreiterung der Mühlthalstraße

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es wird unterstellt, dass die Verbreiterung der Mühlthalstraße trotz des Gemeinderatsbeschlusses kommen wird. Durch das derzeitige Aussetzen der Forderung nach Verbreiterung durch den Gemeinderat entstände für den Vorhabenträger aktuell eine größere mögliche Baumasse durch ein aktuell noch größeres Grundstück

Erläuterung:

Die genannte Verbreiterung der Mühlthalstraße ist nicht beabsichtigt. Hierzu gibt es eine eindeutige Beschlusslage des Gemeinderates vom 02.12.2010. Die genannte "Baumasse", insbesondere die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl beruhen auf dem aktuellen Grundstückszuschnitt.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Blickbeziehungen

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Durch das geplante Bauvorhaben wird die Blickbeziehung von der Straße auf den Hang und die freizügigen Anlagen als Raum für Natur und Tierwelt gestört. Die Blickbeziehungen machen die Straße zu einem beliebten Ausflugsziel

Erläuterung:

Der geltende Bebauungsplan setzt für das betroffene Grundstück eine große überbaubare Fläche für ein Pflegeheim fest. Im neuen Bebauungsplan wird das große, zusammenhängende Baufenster zugunsten einer differenzierten, kleinteiligen Bebauung aufgegeben. Es ist daher festzustellen, dass das geplante Bauvorhaben den angeführten Einwendungen zu Blickbeziehungen eher gerecht wird als das jetzt vorhandene Baurecht.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Abbruch Anbau Eleonorenhaus

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es wird eine Schadstoffuntersuchung hinsichtlich Asbestgehalts in Baustoffen verlangt.

Erläuterung:

Abbruch und Entsorgung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Bauausführung eine fachrechte Bauabwicklung und Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik zu gewährleisten

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

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

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

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

Tabellarische Übersicht der Anregungen:

Bürger	Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen	Geltender Bebauungsplan Verfahren nach § 13a	Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen	Gestaltung der Gebäude Einfügung in die Topographie	Verlust von Bäumen, Grünflächen, Natur und Landschaft	Verkehr, Stellplätze Tiefgaragenzufahrt und Fußgänger	Klima	Artenschutz	Sonstiges
Bürger 1 Schreiben vom 17.07.2010	X		X	X	X	X	X		X
Bürger 2 Schreiben vom 28.07.2010		X	X	X	X	X			X
Bürger 3 Schreiben vom 11.08.2010	X	X	X		X				X
Bürger 4 Schreiben vom 11.08.2010	X	X	X	X	X				X
Bürger 5 Schreiben vom 11.08.2010	X				X	X	X		X
Bürger 6 Schreiben vom 11.08.2010						X			X
Bürger 7 Schreiben vom 13.8.2010	X	X					X		X

Bürger	Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen	Geltender Bebauungsplan Verfahren nach § 13a	Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen	Gestaltung der Gebäude Einfügung in die Topographie	Verlust von Bäumen, Grünflächen, Natur und Landschaft	Verkehr, Stellplätze Tiefgaragenzufahrt und Fußgänger	Klima	Artenschutz	Sonstiges
Bürger 8 Schreiben vom 13.08.2010	X	X		X	X	X	X		X
Bürger 9 Schreiben vom 12.08.2010			X	X		X	X		
Bürger 10 Schreiben vom 13.08.2010	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bürger 11 Schreiben vom 13.08.2010			X			X			X
Bürger 12 Schreiben vom 13.08.2010			X	X	X	X		X	

Die während der Informationsveranstaltung am 27.07.2010 vorgetragenen Anregungen entsprechen den tabellarisch erfassten Themenbereichen.

Die Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprechen weitgehend den Anregungen im Rahmen der Offenlage. Zur Vermeidung von Wiederholungen und zur besseren Übersichtlichkeit werden daher nachfolgend nur Sachverhalte erläutert die von den geäußerten Anregungen zur Offenlage abweichen.

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Regionalplan, Flächennutzungsplan, informelle Planungen der Stadt Heidelberg

Erläuterung:

Die Inhalte der Stellungnahmen entsprechen den Anregungen im Rahmen der Offenlage bzw. gehen nicht über diese hinaus; daher keine weiteren Erläuterungen

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Geltender Bebauungsplan, Verfahren nach § 13a

Erläuterung:

Die Inhalte der Stellungnahmen entsprechen den Anregungen im Rahmen der Offenlage bzw. gehen nicht über diese hinaus; daher keine weiteren Erläuterungen.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Erläuterung:

Die Inhalte der Stellungnahmen entsprechen den Anregungen im Rahmen der Offenlage bzw. gehen nicht über diese hinaus.

Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Höhenlage der Gebäude und der Anschluss an das Gelände überprüft und optimiert. Ebenso wurden die First- und Traufhöhen der Neubebauung nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung reduziert

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen zur Reduktion der Höhen wird teilweise gefolgt; den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt.

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Gestaltung der Gebäude, Einfügung in die Topografie

Erläuterung:

Die Inhalte der Stellungnahmen entsprechen den Anregungen im Rahmen der Offenlage bzw. gehen nicht über diese hinaus; daher keine weitere Erläuterungen

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Verlust von Bäumen und Grünflächen, Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Inhalte der Stellungnahmen entsprechen weitgehend den Anregungen im Rahmen der Offenlage. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass ein Umweltbericht und Vorgaben für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie für die künftigen Anpflanzungen fehlen. Es wurde bemängelt dass eine Freiflächenkonzeption fehle. Weiterhin wurde auf den Erhalt von zwei Bäumen (Prunus mahaleb) sowie einiger Ahornarten am nördlichen Rand hingewiesen.

Erläuterung:

Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt. Ebenso wurde ein qualifizierter Freiflächenplan erstellt, der Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Darin sind der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern detailliert geregelt. Der Bereich der genannten Bäume am nördlichen Rand wurde mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Verkehr, Stellplätze, Tiefgaragenzufahrt, Fußgänger

Die Inhalte der Stellungnahmen entsprechen weitgehend den Anregungen im Rahmen der Offenlage. Darüber hinaus wurde nachfolgendes angeregt:

- Die Tiefgaragenzufahrt sollte auf die Ostseite des Grundstücks zu verlegt werden
- Die Anzahl der Stellplätze, insbesondere der Besucherstellplätze wurde als nicht ausreichend empfunden.
- Die Lage des Grundstückszugangs für Fußgänger und Radfahrer wird erfragt.
- Hinweis auf die Leitlinie zur kinderfreundlichen Verkehrsplanung, insbesondere wird auf eine mögliche Gefährdung mit Hinblick auf den Schulweg und den Waldkindergarten hingewiesen. Mit Verweis auf die derzeitigen Baustellen im Verlauf der Mühltalstraße wird auf die Gefährdung der Kinder und Fußgänger hingewiesen. Hinweis auf die Forderung des Bezirksbeirats hinsichtlich eines Verkehrsgutachtens, insbesondere bezüglich Fußgänger, Gehweg, Schulkinder und Tiefgaragenzufahrt sowie der Anzahl der Stellplätze. Die verkehrliche Situation würde sich auch im Ortsbereich verändern.

Erläuterung:

- *Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Tiefgaragenzufahrt entsprechend der Anregung nach Osten verschoben und mit der vorhandenen Grundstückszufahrt kombiniert.*
- *Die Anzahl der Stellplätze wurde um insgesamt 5 zusätzliche Stellplätze erhöht; die Gesamtanzahl der Stellplätze liegt deutlich über den Anforderungen der Landesbauordnung.*
- *Die Zugänge für Fußgänger von der Mühltalstraße aus sind weiterhin in der Mitte des Grundstücks über die bestehende Treppenanlage zum Eleonorenhaus sowie über den bestehenden Zufahrtsweg im Osten möglich. Für Radfahrer besteht aufgrund der Hanglage wie bisher nur die Zufahrt über den östlichen Weg.*
- *Die Sicherheit von Kindern und Fußgängern im Verlauf der Mühltalstraße ist durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen bzw. kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes bewältigt werden, da der Bebauungsplan ausschließlich private Flächen umfasst. Ein Verkehrsgutachten ist angesichts des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Anregungen zur Verkehrsberuhigung bzw. zur Beschilderung in der Mühltalstraße betreffen den öffentlichen Bereich außerhalb des Bebauungsplanes. Hier wird von der Verwaltung geprüft, welche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung möglich sind. Diese Möglichkeiten liegen jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.*

Behandlungsvorschlag: Den Anregungen hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt und der Erhöhung der Stellplätze wird gefolgt; den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Klima

Die Inhalte der Stellungnahmen entsprechen den Anregungen im Rahmen der Offenlage bzw. gehen nicht über diese hinaus; daher keine weitere Erläuterungen

Behandlungsvorschlag: Der Anregung zur Erstellung eines Klimagutachtetes wurde gefolgt; den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt

Behandlungsvorschlag zum Themenfeld Artenschutz

Die Inhalte der Stellungnahmen entsprechen den Anregungen im Rahmen der Offenlage bzw. gehen nicht über diese hinaus; daher keine weitere Erläuterungen

Behandlungsvorschlag: Der Anregung zur Erstellung eines Artenschutzgutachtetes wurde gefolgt; den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt

Sonstige Anregungen

Belichtung, Schattenwurf, Beeinträchtigung der Wohnqualität

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch mangelnde Belichtung bzw. durch Schattenwurf werden befürchtet.

Erläuterung:

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

Behandlungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt

Baulandreserven**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Mit Hinblick auf Baulandreserven in den Gebieten „Im Bieth“ und „Im Schollengewann“ soll auf eine Bebauung verzichtet werden.

Erläuterung:

Die genannten Wohnbauflächen dienen im Wesentlichen einer verdichteten Einfamilienhausbebauung in Wieblingen und in Kirchheim und sind somit damit kein "Ersatz" für das geplante hochwertige Angebot in Handschuhsheim.

Behandlungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt

Information des Bezirksbeirates**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Der Bezirksbeirat sei mangelhaft und unvollständig informiert worden.

Erläuterung:

Der Bezirksbeirat ist in der Sitzung am 28.02.2011 und in einer Sondersitzung am 21.03.2011 umfassend informiert worden.

Behandlungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt

Parkierung**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Als Alternative zur Tiefgarage wird ein oberirdisches, begrüntes Parkhaus vorgeschlagen.

Erläuterung:

Ein oberirdisches Parkgebäude ist aus Gründen des Orts- und des Landschaftsbildes nicht vorgesehen. Die Dimension und Stellung des Gebäudekörpers würde zudem den Empfehlungen des Klimagutachtens entgegenstehen.

Behandlungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt

Grundwasser und Quellen**Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:**

Es wird vermutet dass das Strömungsverhalten des Grundwassers negativ beeinflusst wird und Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke zu befürchten sind.

Erläuterung:

Quellen, Schichten- bzw. Grundwasser sowie die Untersandsituation sind Gegenstand eines Baugrundgutachtens das derzeit erarbeitet wird.

Behandlungsvorschlag: Der Anregung zur weiteren Untersuchung wird gefolgt

Östlich angrenzender Feldweg**Der Inhalt einer Stellungnahme lautet:**

Der angrenzende Feldweg muss ganzjährig und ohne Unterbrechung befahrbar bleiben.

Erläuterung:

Der angrenzende Feldweg liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Ob und inwieweit im Rahmen der Herstellung der Zufahrt und des Feldwege Beeinträchtigungen der Befahrbarkeit verbunden sind ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und

<i>im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.</i>
--

Behandlungsvorschlag: Der Anregung zur weiteren Untersuchung wird nicht gefolgt
--

6. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden auf der Grundlage von Anregungen im Beteiligungsverfahren vereinzelte Änderungen innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgenommen.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder Betroffene Dritte. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt. Grundstückseigentümer und Vorhabenträger haben ihr Einverständnis mit diesen Änderungen schon im Rahmen der Offenlage mitgeteilt

Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich.

6.1 Änderungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach der Offenlage:

- **Baufenster:**

Die beiden östlichen Baufenster der oberen Baureihe wurden geringfügig um 1-2 Meter nach Süden und Westen verschoben (von der angrenzenden Bebauung weg, hin zur Grundstücksmitte und talwärts).

- **Höhenlage / festgesetzte Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH):**

Die drei östlichen Doppelhäuser der oberen Baureihe wurden durch Planeintrag einer geringeren EFH in ihrer Höhe um jeweils einen Meter reduziert.

Mit beiden Änderungen wurde den zahlreichen Anregungen Rechnung getragen, die Gebäude in der Höhe bzw. der Höhenlage zu reduzieren und besser in die Topografie einzubinden. Hier wurde in einigen Stellungnahmen insbesondere die obere Reihe der Doppelhäuser genannt. Die Gebäude rücken insgesamt von dem nächstgelegenen Nachbarn (Mühltalstr. 105) ab; eine weitere Betroffenheit oder nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

Durch die geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen wird die nördlich angrenzende Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern "nachgeführt" und damit geringfügig vergrößert. Auch diese Änderung entspricht den Anregungen zum weiteren Erhalt der vorhandenen Vegetation. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

- Eine weitere Änderung in der Planzeichnung betrifft die Abgrenzung für den Kleinkinderspielplatz. Dieser wurde in Lage und Größe an die zwischenzeitlich erstellte Freiflächen- und Außenanlagenplanung angepasst.

Die Konkretisierung der Spielplatzfläche entsprechend der überarbeiteten Freiflächenplanung hat durch die Lage inmitten des Plangebietes keine Auswirkungen auf Dritte.

- Auf der Grundlage der zwischenzeitlich konkretisierten Freiflächenplanung wurden neben der bereits festgesetzten "Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern" in der Planzeichnung auch Einzelstandorte für den Erhalt und für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

- Eine weitere Änderung besteht darin, dass die fünf oberirdischen Stellplätze, die im offengelegten Vorhabens- und Erschließungsplan bereits eingezeichnet waren, durch die o.g. Freiflächenplanung in Ihrer Lage modifiziert wurden. Dementsprechend wurde auch der Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans angepasst.
Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan waren diese Stellplätze bereits durch die "Fläche für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Tiefgarage, Stellplätze" erfasst. Zur Klarstellung wurde darüber hinaus der Planeintrag zur Anzahl der Stellplätze ergänzt.

Die Ergänzung der Festsetzungen um die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume kommt den Anregungen entgegen die den Verlust von Bäumen, die Freiraumgestaltung und die landschaftliche Einbindung thematisieren. Die Konkretisierung der Baumstandorte entsprechend der überarbeiteten Freiflächenplanung hat keine Auswirkungen auf Dritte. Die Konkretisierung der oberirdischen Stellplätze entsprechend der überarbeiteten Freiflächenplanung hat ebenfalls keine Auswirkungen auf Dritte.

6.2 Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nach der Offenlage

Die Änderungen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus (s.o.) betreffen insbesondere die Ergänzung durch einen "qualifizierten Freiflächenplan", der zur Offenlage nicht vorlag. Neben der Konkretisierung der Freiflächen- und Außenanlagenplanung betreffen die Änderungen insbesondere die Differenzierung der Fassadengestaltung und die Nachführung der oben genannten Höhenlage in die Ansichten und Schnitte.

Mit der Ergänzung durch den Freiflächenplan wird den Anregungen zu diesem Themenbereich Rechnung getragen. Die Darstellungen zur Freiflächenplanung, einschließlich der Gestaltung der inneren Erschließungsfläche, der Hausgärten und Zugängen sowie der biegefügten Baum- und Pflanzlisten sind eine Konkretisierung und Weiterentwicklung der bisherigen Planung ohne nachteilige Auswirkungen für Dritte.

Über die Inhalte der Freiflächenplanung hinaus wurden die Fassaden der Gebäude z.T. überarbeitet und konkretisiert.

Auch diesen Änderungen und Ergänzungen liegen Anregungen bezüglich der Gebäude- und Fassadengestaltung zugrunde.