

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mühlthalstr. 101, Eleonorenhaus"**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muß vom Gemeinderat abschließend als Satzung verabschiedet werden. Die Mitglieder des Gemeinderats sind in der Sache vom Investor bzw. von der Verwaltung bislang nur unzureichend bzw. unzutreffend informiert worden. Wir bitten deshalb die Mitglieder des Gemeinderates, sich Vorfeld mit dem tatsächlichen Inhalt und Umfang des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Abweichungen von den gänzlich anders formulierten jahrelangen Zielvorstellungen nochmals intensiv auseinanderzusetzen.

### **Bisherige politische und rechtliche Vorgaben**

Die bislang maßgebliche planungsrechtliche Situation ist geprägt durch den Bebauungsplan "Baugebiet Mühlthal" vom 21.07.1960. In jenem Plan sind u. a. Baufenster mit Baufluchten und Baugrenzen vorgegeben. Dieselben sehen vor, dass insbesondere im rückwärtigen Hangbereich die dort vorhandene Natur von einer Bebauung frei bleibt, jene im Hangbereich liegenden Flächen bleiben nach jenem Bebauungsplan als Grünflächen erhalten und von einer Bebauung verschont, es wird insoweit im rückwärtigen Hangbereich durchgängig und einheitlich die bergseitige Natur und Landschaft bewahrt.

Im Flächennutzungsplan wird das Eleonorengrundstück als Fläche zur Landschaftsentwicklung ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan formuliert ausdrücklich als Zielsetzung die Landschaftsentwicklung, die im fraglichen Bereich einer entsprechenden hochwertigen naturgebundenen Nutzung und gerade keiner Wohnnutzung zugeführt werden soll. Hierbei ist die Darstellung der geschützten Flächen im Flächennutzungsplan sehr konkret und grundstücksbezogen vorgenommen. Die noch im Bebauungsplan von 1960 vorgesehene sehr massive rückwärtige Bebauung der Mühlthalstraße in nord-östlicher Richtung soll ebenfalls von der geplanten Bebaubarkeit herausgenommen werden. Die rückwärtigen waldnahen Grundstücksbereiche nördlich der Mühlthalstraße sollen entgegen der vor 40 Jahren erstellten Bebauungsplanung nach heutigen Vorstellungen nicht mehr bebaut werden. Es ist also auch in den östlich vom Eleonorengrundstück gelegenen Grundstücken nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplans in den Hangbereichen ausdrücklich Landschaftsentwicklungsgebiet festgesetzt.

Eine Abweichung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes im Falle des Eleonorengrundstücks muss zwangsläufig auch Auswirkungen haben auf die gesamten vom Bebauungsplan von 1960 erfassten östlich gelegenen Grundstücke und deren rückwärtige Bebaubarkeit. Würde im Falle des Eleonorengrundstücks von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zum Landschaftsschutzgebiet abgewichen, beinhaltet dies erkennbar, dass auch der durch den Flächennutzungsplan bezweckte Schutz der Hangbereiche hinsichtlich aller östlich gelegenen Grundstücke faktisch entfällt, auch dort wäre künftighin unter Hinweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz eine dem Flächennutzungsplan entgegenstehende Bebauung möglich.

Dem Gemeinderat ist nicht verdeutlicht worden, dass die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Eleonorengrundstück und die damit verbundene Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine einzelfallbezogene lediglich jenes Grundstück betreffende Entscheidung ist. Tatsächlich hätte dies erkennbare Auswirkungen auf die gesamte weitere waldnahe Bebauung der Mühlthalstraße.

### **Bauliche Ausweitung gegenüber bisherigem Bebauungsplan**

Der vormalige Bebauungsplan aus dem Jahre 1960 setzt in der Tat eine überbaubare Fläche für ein Pflegeheim vom 45 m x 74 m fest. Es handelte sich hierbei allerdings lediglich um die Festsetzung eines Baufensters, das zu keinem Zeitpunkt ausgenutzt wurde und im Übrigen den sonstigen Einschränkungen des Bebauungsplanes zur Geschossflächenzahl usw. unterworfen war. Die jetzt vorgesehene Bebauung geht in vielfacher Hinsicht über jene Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus.

Nach der jetzt vorgesehenen Bebauung soll im Innenbereich des Grundstücks eine großflächige Tiefgarage realisiert werden, deren Grund- und Geschossflächen jedenfalls nach Maßgabe des bislang vorhandenen Bebauungsplanes in die Geschossflächenberechnung einbezogen werden müssten. Geht man mithin von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mühltal" aus dem Jahre 1960 aus, würde u. a. die Einplanung einer derartigen Tiefgarage einerseits das dort eingezeichnete Baufenster überschreiten, andererseits würden sich bei Einrechnung der Fläche der Tiefgarage und der geplanten Neubauten Geschossflächenzahlen errechnen lassen, die jedenfalls nach Maßgabe des bislang geltenden Bebauungsplanes die jetzt geplante Bebauung nicht zulassen würden. Jene Problematik ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ersichtlich erkannt worden, denn nunmehr wird im jetzt konzipierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen, dass bei der Ermittlung der Grundflächen jene in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Anrechnung der Grundfläche der Tiefgarage unterbleiben soll, es wird insoweit bewusst von der sogenannten "Bonusregelung" Gebrauch gemacht. Es zeigt sich jedenfalls, dass bei einer Einrechnung der vorgesehenen Tiefgaragenflächen tatsächlich eine deutlich höhere Bebauung des Eleonorengrundstücks realisiert wird, als nach dem bislang geltenden Bebauungsplan zulässig gewesen wäre.

Im Übrigen soll nach Ziff. 6.1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bezugspunkt für die Traufhöhe die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe sein. Besieht man sich die Planzeichnung, zeigt sich, dass dort nicht etwa, wie im bisherigen Bebauungsplan von 1960 die Traufhöhe talseitig ab dem dort gegebenen natürlichen Gelände bemessen werden soll, sondern, soweit ersichtlich, vom bergseitigen natürlichen Gelände aus gemessen werden soll, wobei die Talseite des Hauses jeweils eine Aufschüttung - etwa bis zur Höhe eines vollen Geschosses - erfahren soll. Insoweit wird tatsächlich gegenüber dem früheren Bebauungsplan von 1960 nicht lediglich - wie im jetzigen Plan behauptet - eine um ca. 1,30 m höhere Traufhöhe erreicht, sondern eine vielfach darüber liegende Höhe.

Es ergibt sich hierdurch eine gravierende Erhöhung der Baukörper gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. Diese Wirkung wird durch die jetzt vorgestellte Planung noch dadurch erhöht bzw. verschlimmert, dass über die oberirdischen zwei Vollgeschosse der Reihenhäuser ein weiteres Stockwerk als Dachgeschoss aufgebaut werden soll, es entstehen hierdurch faktisch neben dem nutzbaren Untergeschoss 3 oberirdische Stockwerke. Berücksichtigt man, dass die neu geplanten Baukörper im Wesentlichen außerhalb des bisherigen Baufensters errichtet werden sollen, dass die geplanten Neubauten mit wesentlichen höheren Trauf- und Firsthöhen hergestellt werden sollen, der vorhandene bauliche Bestand des Eleonorenhauses u. a. durch einen intensiven Dachausbau erweitert werden soll und gleichzeitig für die intensive Bebauung des Areals bislang unverplante bzw. nach der bisherigen Planung frei zu haltende Naturflächen in Wegfall kommen sollen, zeigt sich, dass die geplante Bebauung völlig andere und wesentlich massivere Dimensionen hat, als dies nach dem bislang geltenden Bebauungsplan möglich wäre. Berücksichtigt man weiterhin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den bisherigen aus dem Jahre 1960 stammenden Bebauungsplan lediglich teilweise ersetzt und die Festsetzungen des alten Bebauungsplans hinsichtlich der östlich gelegenen Grundstücke mit den dort vorgesehenen massiven rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten offenbar beibehalten

werden, zeigt sich, dass die in Rede stehende Planung tatsächlich viel weitreichendere Folgen hat, als bislang kommuniziert.

### **Keine Innenentwicklung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Auf jener rechtlichen Basis soll der Bebauungsplan bereits vor einer Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wirkung gebracht werden. Die Planentwickler gehen tatsächlich zu Unrecht davon aus, dass im hier gegebenen Falle eine Innenentwicklungsplanung nach § 13 a BauGB zulässig ist. Jener Rechtsfolge kann im hier gegebenen Falle nun nicht dadurch ausgewichen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB deklariert wird. Jedenfalls hinsichtlich der Baukörper, die außerhalb der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans von 1960 liegen und die im Übrigen die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen und Flächen zur Landschaftsentwicklung tangieren, handelt es sich um faktisch und planungsrechtlich ausgewiesenen Außenbereich, der bislang von einer Bebauungsplanung nicht erfasst ist bzw. -soweit erfasst- als nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt ist. Insoweit kann hinsichtlich jener Flächen weder von einer "Nachverdichtung", noch von einer "Wiedernutzbarmachung von Flächen" noch von einer "Maßnahme der Innenentwicklung" im Sinne §13a Abs. 1 BauGB gesprochen werden.

### **Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstücks**

Vergleicht man im Übrigen die im bislang geltenden Bebauungsplan von 1960 ausgewiesenen Flächen mit den im nunmehrigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, zeigt sich, dass im bisherigen Bebauungsplan von 1960 die überplante und vom Plan erfasste Fläche etwa dort endet, wo im jetzigen Vorhaben- und Erschließungsplan die nördliche Grenze der vorgesehenen Häuser Nrn. 11 und 12 verläuft. 1960 war das nördlich an jenen Bereich angrenzende Grundstück nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen eindeutig jenseits des Plangebietes des Bebauungsplanes und der hierzu ausgewiesenen Landschaftsschutzgrenze ausgewiesen und liegt damit ganz eindeutig im Außenbereich. Jenes Grundstück ist offensichtlich in der Zeit nach Verabschiedung jenes Bebauungsplans von den Eigentümern des Eleonorengrundstücks zugekauft worden. Jener kaufrechtliche Vorgang hat naturgemäß die gegebenen planungsrechtlichen Ausweisungen nicht verändern können. Das seinerzeit selbstständige nördlich gelegene Grundstück war definitiv bis heute als Außenbereichsgrundstück vorhanden. Es wird nun jene Außenbereichsfläche in vollem Umfang einbezogen und hierbei vorgespiegelt, es habe sich insoweit gegenüber den Planungsgrenzen des Bebauungsplanes von 1960 nichts geändert. Es wird der Versuch unternommen, Außenbereich zum Innenbereich zu deklarieren. Unzulässigerweise wird versucht, ein Außenbereichsgrundstück in einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" einzubeziehen. Außerdem rechnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan jene Außenbereichsfläche dem planungsrechtlich maßgeblichen Flächenbestand hinzu und kommt so zu unzutreffenden Ergebnissen. Eine 0,4 GFZ aus einem größeren Grundstück ergibt zwangsläufig eine höhere bauliche Nutzbarkeit. Auch dieser Aspekt ist in den bisherigen Planungsüberlegungen erkennbar übersehen worden.

Der Plan verfolgt eine sämtlichen anderen Planungen entgegenstehende Außenentwicklung.

### **Umgehung gesetzlicher Vorschriften**

Liegt also kein gesetzlicher Fall einer sogenannten Innenentwicklung vor, lässt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit lediglich über ein reguläres Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erreichen. Mit der gewählten Verfahrensart sollen erkennbar einschlägige gesetzliche Vorschriften umgangen werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigen. Es sollen somit u. a. Gefälligkeitsplanungen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung tatsächlich - wie hier - nicht erforderlich sind, ausgeschlossen werden.

### **Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens**

Der Gesetzgeber wollte von vornherein ausschließen, dass durch die Aufspaltung von Bebauungsplänen in mehrere kleinere Verfahren die ansonsten für Bebauungspläne geltend gesetzlichen Vorschriften umgangen werden. Der Plan zur Bebauung dieses Grundstücks beinhaltet damit gleichzeitig eine Abänderung des seit ca. 50 Jahren existierenden Bebauungsplans "Baugebiet Mühlthal" aus dem Jahre 1960. Mit der geplanten Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes durch den jetzt konzipierten Plan ist es unterlassen worden, zu überprüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

### **Probleme bei Grund- und Geschossflächenzahl**

Die vom Investor vorgelegten Planzeichnungen zu den beabsichtigten Gebäuden lassen im Übrigen nicht erkennen, dass die im Bebauungsplan vorgegebene Geschossflächenzahl von 0,4 tatsächlich eingehalten werden soll. Bei zutreffender Berechnung dürfte sich eine Geschossflächenzahl ergeben, die oberhalb von 0,65 liegt.

### **Klima und Luft**

Die Herausnahme eines Teilgebiets jener Planung aus der bisherigen Gesamtplanung und dessen Zuführung zu einer wesentlich intensiveren Bebauung führt zwangsläufig zur Notwendigkeit einer Neubewertung des gesamten Planungsgebiets.

In der Begründung zum jetzt vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Bezugnahme auf ein eingeholtes Gutachten ausgeführt, durch die geplante Bebauung des Eleonorengrundstücks vermindere sich der Kaltluftvolumenstrom um ca. 2,5 % und dies könne aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden. Weshalb dies akzeptiert werden kann, wenn in den vielfachen Untersuchungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes und der weiteren von der Stadt Heidelberg in der Vergangenheit betriebenen weiteren Untersuchungen andererseits eine besonders hohe Schutzwürdigkeit jener Wirkungsfaktoren herausgestellt wird, ist nicht erläutert und bleibt auch nicht nachvollziehbar.

Im Übrigen wurde die Berechnung in jenem Klimagutachten ausschließlich vorgenommen für das Eleonorengrundstück und es blieb völlig unberücksichtigt, dass bei einer weiteren bislang zulässigen Bebauung des Mühlthals im Bereich des bis heute geltenden Bebauungsplan "Baugebiet Mühlthal" praktisch im gesamten Bereich entlang der Mühlthalstraße in den Hangbereichen eine weitere Zunahme der Bebauung erlaubt ist. Es ist schlechterdings undenkbar, jene nach bisheriger Planung zulässige Bebauung bei der Berechnung von Strömungs- und Luftaustauschgeschehen außer Acht zu lassen und so zu tun, als ob dort eine Bebauung ausgeschlossen wäre. Würde man eine gutachterliche Auswertung vornehmen, die nicht nur das Eleonorengrundstück, sondern das Gesamtgebiet des bisherigen Bebauungsplan in den Fokus nimmt, würde sich ergeben, dass die nach dem alten Bebauungsplan heute noch zulässige Bebauung letztlich eine maßgebliche Störung der Schutzgüter Klima und Luft herbeiführen würde und insbesondere der Kaltluftvolumenstrom in schädlicher Weise abgeschwächt würde, so dass dies Auswirkungen für den gesamten an das Mühlthal angrenzenden Stadtteil bis hin zur Rheinebene haben würde. Gerade bei einer Betrachtung des bisherigen Gesamtplans zum "Baugebiet Mühlthal" aus dem Jahre 1960 wird deutlich, dass die dort noch vorgesehenen Grünbereiche und nicht verbaubaren Bereiche zur Aufrechterhaltung des vorerwähnten Wirkungsmechanismus beibehalten werden müssen, weil ansonsten ein "Umkippen" der gesamten bislang gegebenen Luftaustauschsituation droht.

Es ist mithin undenkbar, dass zur Untersuchung jener Wirkungsmechanismen lediglich der jetzt zur Neubebauung vorgesehene Teilbereich einer Überprüfung zugeführt wird. Insoweit sind auch insoweit bislang maßgebliche abwägungsrelevante Gesichtspunkte keiner näheren Überprüfung zugeführt.

### **Verstoß gegen Grundsätze der Bauleitplanung**

Generell sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt usw. als abwägungsrelevante Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Es sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch umweltschützende Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zum Tragen zu bringen und es soll ein Beitrag geleistet werden zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. All jene grundlegenden gesetzlichen Anforderungen an den Inhalt von Bebauungsplänen sind im hier gegebenen Falle unbeachtet geblieben. Der jetzige vorhabenbezogene Bebauungsplan verkehrt jene rechtlichen Gegebenheiten praktisch ins Gegenteil.

### **Unbewältigte Verkehrsproblematik**

Die unbewältigte Verkehrsproblematik entspricht jedenfalls entgegen den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB weder den allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung, noch den Anforderungen an einen geordneten und sicheren Verkehr, geschweige denn den Kriterien einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die vorgesehene Planung schafft insoweit Gefahren, ohne dieselben bewältigen zu können. Fürsorglich bleibt anzumerken, dass sich die Problematik auch nicht etwa dadurch entschärfen lässt, dass die Mühlthalstraße zur Einbahnstraße umgewidmet wird. In diesem Falle würde der gesamte fließende Verkehr im weiteren Umfeld umgeleitet werden müssen mit entsprechenden Nachteilen für die weitere von Wohnnutzung geprägte Umgebung. Die Folgen einer derartigen Verkehrsverlagerung sind bislang auch nicht ansatzweise überprüft.

### **Flora und Fauna**

Die gutachterlichen Darlegungen halten einer fachlichen Nachprüfung nicht stand. Das hierzu vorgelegte Gutachten weist Defizite auf.

Ganz offensichtlich sind in dem Gutachten die geplanten baulichen Eingriffe nur unvollständig erfasst. U. a. fällt bereits auf, dass im Gutachten auf Seiten 1 und 3 das auf dem Eleonorengrundstück geplante Einfamilienhaus nicht erwähnt wird, das Gutachten berücksichtigt mithin lediglich Teilbereiche der geplanten Bebauung.

Daneben wird im Gutachten ausgeführt, Eingriffe im Projektgebiet hätten lediglich geringe Auswirkungen auf die lokale Population der einzelnen Arten, der Vorhabensbereich sei lediglich ein kleines randlich gelegenes Teilareal eines größeren zusammenhängenden Lebensraumes entlang der Bergstraße (vgl. S. 1 Zusammenfassung der Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung).

Richtigerweise unterliegt auch der Eingriff in den Artenschutz der Abwägung. U. a. gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7, 1 a BauGB ist letztlich nicht entscheidend, ob ein Eingriff "nur gering" oder etwa groß ist, maßgeblich ist vielmehr die Frage, ob ein Eingriff -wie hier- vermeidbar wäre und ein nicht vermeidbarer Eingriff noch im öffentlichen Interesse liegt. Für die jetzt geplante zusätzliche und intensive Wohnbebauung des Mühlals ist die erforderliche Begründung für einen zulässigen Eingriff nicht gegeben.

Im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fällt daneben auf, dass zum "Schutzgut Wasser" festgehalten wird, es würden im Plangebiet des Bebauungsplanes keine Oberflächengewässer existieren. Tatsächlich ist das Schutzgut Wasser auf dem fraglichen

Grundstück keiner hinreichenden Überprüfung zugeführt worden. Offensichtlich befinden sich auf dem Eleonorengrundstück insgesamt 5 oberirdische Quellen und Brunnen, eine der Quellen ist im Keller des Eleonorenhauses gefasst.

### **Keine sachlichen Gründe für Zielabweichungen**

Es ist kein sachliches Argument erkennbar, weshalb im hier gegebenen Falle eine Ausnahme gemacht werden soll von den langjährigen und eindeutigen planungsrechtlichen Überlegungen und Zielen. Es wird versucht, problematische Planung dadurch zur Wirksamkeit zu bringen, dass Verfahrenswege gesucht werden, den Bebauungsplan ohne hinreichende Prüfung der Umweltverträglichkeit und sonstige Verfahrensgarantien im beschleunigten Verfahren durchzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in formeller und materiell-rechtlicher Hinsicht nicht haltbar und müsste im Falle eines zustimmenden Satzungsbeschlusses einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden.