

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bergheim "Vorplatz Altes Hallenbad"
hier: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	14.09.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) zu.*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim - „Vorplatz altes Hallenbad“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 24.08.2010 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Vorhaben – und Erschließungsplan, bestehend aus Erläuterungsbericht vom 11.12.2009 und den Plänen Stand 03.08.2010 Die Anlage 01 umfasst folgende Anlagen A 01.1 bis A 01.10:
A 01.1	Erläuterungsbericht vom 11.12.2009
A 01.2	Plan Aussenanlagen
A 01.3	Ansicht Süd + West Schnitt
A 01.4	Grundriss U2 Tiefgaragenebene
A 01.5	Grundriss U1 Kellerebene
A 01.6	Grundriss U0 Kesselhausebene
A 01.7	Grundriss E0 Bäderebene
A 01.8	Grundriss E1 Galerieebene
A 01.9	Grundriss E2 Zwischenebene
A 01.10	Grundriss E5 Dachgeschoss
A 02	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 24.08.2010
A 03	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 24.08.2010
A 04	bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen
A 05	Baumgutachten vom 26.10.2010 (ohne Fotos und Messkurven)
A 06	Schalltechnisches Gutachten vom 16.08.2010 (ohne Schallausbreitungsberechnung)

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Begründung: Der Platz vor dem alten Hallenbad soll in einen verkehrsfreien Stadtplatz umgewandelt werden. Ziel/e:
Q 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Der Heidelberger Diplom-Kaufmann Hans-Jörg Kraus möchte eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstück-Nummer 1888/84 von der Stadt Heidelberg erwerben und es als öffentlich zugänglichen Platz mit in das Gestaltungskonzept zum Alten Hallenbad einbinden.

Mit Gemeinderats-Beschluss vom 16.10.2008 erhielt der Heidelberger Diplom-Kaufmann Hans-Jörg Kraus den Zuschlag für den Kauf des Alten Hallenbades. Das Jugendstil-Hallenbad in Heidelberg-Bergheim wurde 1908 durch den Architekten Franz Sales Kuhn errichtet. Es bildet im Herzen von Bergheim einen wichtigen Schwerpunkt mit Zugängen von der Poststraße sowie der Bergheimer Straße.

Nach jahrzehntelangem Leerstand des denkmalgeschützten Gebäudeensembles „Altes Hallenbad“ hat sich der Gemeinderat in Folge einer Europaweiten Ausschreibung für den Verkauf des Alten Hallenbades einschließlich angrenzender öffentlicher Flächen entschlossen und der vom Investor vorgelegten Nutzungskonzeption mit einer Mischung von Gastronomie, Einzelhandel, Markthalle, Hotel, Freizeit und Wellness sowie kulturellen Angeboten zugestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wird insbesondere für die Ergänzungsbauten an der Süd- und Westfassade, den Neubau einer Tiefgarage, sowie für die Neugestaltung des südlich angrenzenden Platzbereiches und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Die Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Bestandsgebäude Altes Hallenbad sowie der Neubau an der Bergheimer Straße sind nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungsfähig und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

In der ursprünglichen Planung ist vom Erhalt der vorhandenen Pappeln auf dem Platz ausgegangen worden. Auf Hinweis des zuständigen Fachamtes wurde ein Gutachten zur Stand- und Bruchstabilität der vorhandenen Pappeln auf dem Parkplatz des Alten Hallenbades erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Kanada-Pappeln grundsätzlich für „innerstädtische Standorte völlig ungeeignet“ sind und eine große Gefahr von „Grünholzbruch“ ausgeht, „da selbst bei windstillen Lagen ohne jegliche Vorwarnung auch größere Äste abgeworfen werden“. Die circa 55 Jahre alten Hybrid-Pappeln sind insgesamt stark bis sehr stark geschädigt. Die allgemeine Lebenserwartung ist durch bereits erfolgte Kronen-Reduktion und durch die Standortbedingungen gemindert. Da der Erhalt der Bäume mit einem erheblichen Aufwand verbunden und ihre Lebenserwartung deutlich eingeschränkt ist, erwägt der Gutachter einen Ersatz durch standortgeeignete Bäume (Vergleiche Anlage 05 Baumgutachten.).

Durch das Ergebnis des Baumgutachtens konnte die Planung dahingehend geändert werden, dass eine Tiefgarage in das Vorhaben integriert werden konnte. Entlang der Poststraße ist als Ersatz für die entfallenden Pappeln die Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Die bisher als öffentlicher Parkplatz genutzte Fläche zwischen der Fahrbahn der Poststraße und der Südfassade Altes Hallenbad wird als Eingangs- und Platzbereich in die Gesamtkonzeption integriert und neu gestaltet. Ziel ist die Schaffung eines städtischen Platz- und Aufenthaltsbereichs als Entree für das alte Hallenbad und als Verknüpfungspunkt der Fußwege-Beziehungen. Als bauliche Ergänzung ist an der Südfassade über die gesamte Gebäudelänge eine Glasarkade /Pergola in Anlehnung an das historische Vorbild vorgesehen. Die Arkade schafft einen Übergang zwischen Innen und Außen und öffnet das Gebäude zu der neu zu gestaltenden Platzfläche. Sie markiert den Südeingang des gesamten Ensembles und bietet Raum für die Gastronomie- und Handelsnutzung im Inneren.

Der geplante Anbau auf der Westseite resultiert insbesondere aus dem Platzbedarf für den Gastronomie-Bereich in der Kesselhausbene (Küche, Lager, Personalräume) und für den Wellness-Bereich. Darüber hinaus soll ein adäquater Abschluss des Ensembles Altes Hallenbad zur Thibautstraße erreicht werden. Lager- und Technikräume sollen so weit wie möglich außerhalb der historischen Bausubstanz in einem Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden.

Mit Beschluss vom 16.07.2009 hat der Haupt- und Finanzausschuss dem Verkauf von Teilflächen des Grundstücks Flurstück-Nummer 1888/84 für die Umsetzung des Bebauungsplans Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“ zugestimmt. Vorgesehen war, eine künftig mit Keller unterbaute Teilfläche zum Preis von 400 Euro/m² zu verkaufen (der Preis war Ergebnis der europaweiten Ausschreibung des Alten Hallenbades) und die Vorplatzfläche, welche lediglich für Außenbewirtschaftung vorgesehen war, ansonsten öffentlicher Platz bleibt, für ein Drittel des Bodenwerts, also 133Euro/m² an Herrn Kraus zu veräußern.

Inzwischen ist jedoch geplant, die Platzfläche mit einer Tiefgarage zu unterbauen.

Gleichwohl soll die Platzfläche weiterhin neben gastronomischer Nutzung der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Diese Forderung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Stadt dauerhaft im Grundbuch gesichert.

Aufgrund der veränderten baulichen Ausnutzbarkeit ist es erforderlich, den Quadratmeterpreis (bisherige Beschlusslage: 133 Euro/m²) den neuen Gegebenheiten anzupassen. Herr Kraus ist bereit, die künftig mit einer Tiefgarage unterbaubare Fläche zum Preis von 280 Euro/m² zu erwerben. Der Preis berücksichtigt sowohl die Tatsache, dass die Platzfläche selbst weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich bleibt als auch die beim Bau der Tiefgarage erforderlichen kostenintensiven Sicherungsmaßnahmen beziehungsweise die notwendigen und zum Teil kostenintensiven Leitungsumverlegungen, was letztlich zu einem Drittel Abzug vom Ausgangswert 400 Euro/m² führt.

2. Verfahren

Dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gingen eine europaweite Ausschreibung und ein daraus resultierender Verkauf an den Investor voraus.

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 20.05.2009 gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 03.06.2009 im Heidelberger Stadtblatt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 24.02.2010 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Alten Hallenbad durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 03.02.2010 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 11.02.2010 bis zum 10.03.2010 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Während der Informationsveranstaltung wurden Hinweise zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

Westlicher Giebelanbau

Die Notwendigkeit, der Umfang und die Höhe des westlichen Giebelanbaus werden in Frage gestellt. Es wird befürchtet, dass die Belichtungssituation der gegenüberliegenden Wohnungen aufgrund der "Nähe von 3 – 4 m" unzumutbar beeinträchtigt wird. Neben der Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung werden negative Auswirkungen auf das Klima befürchtet und die Erstellung eines Klimagutachtens angeregt.

Der geplante westliche Giebelanbau resultiert in den unteren Geschossen insbesondere aus dem Platzbedarf für den Gastronomie-Bereich in der Kesselhausebene (Küche, Lager, Personalräume) sowie ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen. Zur Schonung der historischen Bausubstanz sollen insbesondere Lager- und Technikräume soweit wie möglich außerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz untergebracht werden. Über diese Anforderungen der Nutzungszuordnung und Bautechnik hinaus soll ein adäquater räumlicher Abschluss sowohl zur Thibautstraße als auch zum südlichen Vorplatz gefunden werden. Die von den Nachbarn empfundene Enge beträgt an der schmalsten Stelle (vorspringende Balkone Thibautstraße 40) zwischen circa 15 und 17 Meter. Die erforderlichen Abstandsflächen der Landesbauordnung werden über den nachbarschützenden Teil hinaus sicher eingehalten. Damit wird eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude sichergestellt.

Im weiteren Verfahren wurde der genannte Westanbau zur Platzseite hin um circa 1,5 Meter in der Breite reduziert, so dass die o.g. Maße und Abstände nun etwas großzügiger bemessen sind und zwischen circa 15,50 und 19 Meter betragen.

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie hat im Nachgang zur Bürgerinformation die Bedenken hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen geprüft und festgestellt, "dass die Änderungen auf der Platzfläche so gering sind, dass keine signifikante Änderung des Klimageschehens erfolgt. Die geplanten Anbauten westlich des Alten Hallenbades stehen in einer Seitengasse, die keinen wesentlichen Beitrag zur Belüftung des Plangebietes leistet, so dass auch hier keine Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind." Eine Bearbeitung des Klimagutachtens von 1995 wird nicht für notwendig erachtet.

Verkehrsaufkommen, entfallende Stellplätze und Anlieferung

Durch die Veränderungen wird ein höheres Verkehrsaufkommen erwartet und die Frage nach einem Verkehrsgutachten gestellt. Die entfallenden Stellplätze werden bemängelt. Des Weiteren wird die Anlieferung hinterfragt.

Bezüglich des derzeitigen und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurden vom Amt für Verkehrsmanagement eine Verkehrszählung und eine Prognose des künftigen Verkehrsaufkommens erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen mit der bestehenden Infrastruktur abgewickelt werden kann. Außer einer Verbesserung der Querungs-Situation für Fußgänger sind keine baulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich.

Unmittelbar südlich an das Alte Hallenbad angrenzend befinden sich derzeit circa 40 oberirdische, öffentliche Stellplätze. Diese entfallen zugunsten des Eingangsbereichs und der angestrebten Platzgestaltung vollständig. Unterhalb des Vorplatzes ist eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen geplant. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt der Tiefgarage "Capitolblock" in der Poststraße. Die Tiefgarage ist so konzipiert, dass wesentliche Teile der Anlieferung über Pkw und Kleintransporter von der Tiefgarage direkt in die Lagerbereiche der Kellergeschosse erfolgen kann. Um einen Parkplatz-Suchverkehr zu vermeiden, sind die Tiefgaragenstellplätze insbesondere den künftigen Mietern beziehungsweise dem Personal vorbehalten. Öffentliche Stellplätze stehen in der gegenüberliegenden Postgarage (circa 600 Plätze), sowie der "Aldi-Garage" (circa 80 Plätze) und der Stadtbücherei (circa 150 Plätze) ausreichend zur Verfügung.

Um die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft möglichst gering zu halten, wird auf eine zentrale Anlieferungszone verzichtet. Neben der bereits genannten Anlieferungsmöglichkeit über die Tiefgarage erfolgt die Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes über die Bergheimer Straße. Anlieferungen für Gastronomie und andere Nutzungen sind darüber hinaus im östlichen und westlichen Platzbereich möglich. Die Anlieferungsvorgänge, der damit verbundene Lkw-Verkehr sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wurden in einem schalltechnischen Gutachten überprüft und bewertet (Vergleiche auch Stellungnahme zu Lärmbeeinträchtigungen.).

Lärm- und Schallschutz

Vor dem Hintergrund der geplanten gastronomischen Nutzung, insbesondere der Außenbewirtung sowie von abendlichen Veranstaltungen, werden unzumutbare Störungen der Nachtruhe in der Nachbarschaft befürchtet. Auf das besondere Ruhebedürfnis der gegenüberliegenden Seniorenwohnanlage einschließlich Pflegeheim wird hingewiesen. Mit Verweis auf die bisherige Zwischennutzung werden nächtliche Lärmstörungen und Verunreinigungen im Umfeld des Alten Hallenbades (Grünanlage südlich der Poststraße / "Schmalen Teich") erwartet. Durch Störungen der Nachtruhe werden gesundheitliche Beeinträchtigungen befürchtet. Auf zusätzliche Lärmbelastigungen durch Anlieferungsvorgänge wird hingewiesen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Damit soll sichergestellt werden, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die zulässigen Richtwerte eingehalten werden. In dem Gutachten werden sowohl für Einzelhandel, Markthalle, "Wellness-Bereich", Innen- und Außengastronomie sowie für die Veranstaltungshalle entsprechende Annahmen für den Tag- und Nachtzeitraum festgelegt. Ebenso wurden Annahmen für den Veranstaltungsinnenraum, für Technik, Kühlung und Lüftung, für die Warenanlieferung, den Lkw-Verkehr und die Tiefgaragenzufahrt untersucht. Dabei wurde die bestehende Anlieferungssituation des südlich angrenzenden Aldi-Marktes mit einbezogen.

Das Gutachten gibt für die unterschiedlichen Bereiche Maßnahmen und Auflagen vor, die Grundlagen für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sind:

- Begrenzung der Beschallungsanlage in der Veranstaltungshalle,
- Ein- und Ausgang für Veranstaltungsbesucher während der Nachtzeit ausschließlich über die Eingänge Bergheimer Straße,
- geschlossene Fenster und Türen der Veranstaltungshalle im Nachtzeitraum,
- keine Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum,
- Nutzung der Außenanlagen nur im Tageszeitraum,
- Vorgaben für die Haustechnik.

Auf dieser Grundlage kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

Die genannten Störungen, Verunreinigungen und Vandalismus im Umfeld sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Insgesamt werden durch die Neuplanung jedoch bisher ungestaltete Bereiche und "dunkle Ecken" vermieden. Durch Gestaltung, Belebung und Nutzung der Platzflächen werden auch eine Stärkung der sozialen Kontrolle und damit ein Entgegensteuern von Verunreinigung und Vandalismus erwartet.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch die Beschränkung der Außengastronomie auf den Tageszeitraum, den nächtlichen Ausgang über die Bergheimer Straße sowie das Fehlen von Besucherplätzen im Bereich der Poststraße und die technischen Vorkehrungen am Gebäude keine unzumutbare Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnnutzung zu erwarten ist.

Verkehrsflächen und Platzbereich

Hinsichtlich der vorhandenen Straßenquerungs-Möglichkeiten wird bemängelt, dass die Bürgersteige für Gehbehinderte, ältere Menschen und Rollstuhlfahrer zu hoch und schwer zu begehen seien. Lediglich die Ampel an der Kurfürstenanlage sei barrierefrei. Im Bereich der Neugestaltung der Poststraße/Altes Hallenbad werden niveaufreie, verkehrsberuhigte Querungshilfen angeregt. Des Weiteren wird die Frage aufgeworfen, inwieweit der öffentliche Charakter des Platzbereiches gewährleistet wird und ob ein Aufenthalt ohne "Konsumzwang" möglich ist.

Am nördlichen und südlichen Gehweg Poststraße werden Bordabsenkungen vorgenommen, wie im Außenanlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Trotz der geplanten privaten Nutzungen sollen sowohl der Platzbereich als auch das Innere des Alten Hallenbades durch einen offenen, einladenden Charakter geprägt sein, der zum Bummeln und Verweilen einladen soll. Im Platzbereich sind auch außerhalb der Gastronomie Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten vorgesehen und der Durchgang durch das Alte Hallenbad zwischen Poststraße und Bergheim über die sogenannte Markthalle ist während des Tageszeitraums öffentlich begehbar.

Bäume und Verlust der westlichen "Grünfläche"

Der Verlust der Bäume wird bedauert; es wird angezweifelt, dass die Bäume der Poststraße ungeeignet sind und ein Sicherheitsrisiko darstellen. Darüber hinaus besteht die Auffassung, dass die westlich an das Hallenbad angrenzende Grünfläche in der Thibautstraße aufgrund eines Gestattungsertrages aus dem Jahr 1974 nicht verändert werden dürfe.

Zur Stand- und Bruchsicherheit der vorhandenen Pappeln wurde ein Gutachten erstellt. Das Baumgutachten kommt zu den Ergebnis, dass die vorhandenen Pappeln grundsätzlich für innerstädtische Standorte völlig ungeeignet sind und von ihnen eine unmittelbare Gefahr ausgeht, da auch bei windstillen Lagen ohne Verwarnung größere Äste abgeworfen werden können. Die vorhandenen Bodenverhältnisse seien denkbar ungeeignet und die Bäume sind insgesamt stark bis sehr stark geschädigt und mit cirka 55 Jahren am Ende ihrer allgemeinen Lebenserwartung. Die Entfernung der vorhandenen Bäume und der Ersatz durch eine Neuanpflanzung sind daher unabhängig von der Frage einer Tiefgaragenunterbauung erforderlich.

Die genannte Grünfläche in der Thibautstraße ist eine cirka 360 m² große unbefestigte Fläche, die mit 5 Pappeln unmittelbar an der Westwand des Alten Hallenbades bestanden ist. Für die Pappeln an der Westseite gilt im Grundsatz die gleiche Problematik wie für die oben genannten Pappeln in der Poststraße. Hinzu kommt dass durch den Stand der Pappeln unmittelbar an der Fassade keinerlei Modernisierungs- oder Erneuerungsarbeiten an der Westfassade möglich wären , da schon der Aufbau eines Gerüstes in diesem Bereich nicht möglich wäre ohne die Bäume zu entfernen oder stark zu kappen. Die derzeitige Situation dieses Bereiches ist sowohl gestalterisch als auch funktional unbefriedigend, da die genannte Grünfläche überwiegend als Hundetoilette genutzt wird und derzeit mit Unrat und leeren Flaschen übersät ist.

Eine dauerhafte Erhaltung dieser Fläche sowie eine Zuordnung zu den westlich gegenüberliegenden Wohngebäuden ist nicht Gegenstand des genannten Gestattungsvertrages.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind 3 Anschreiben eingegangen:

Bürger 1:

- Hinweis auf einen Gestattungsvertrag zwischen den angrenzenden Grundstückseigentümern und der Stadt Heidelberg vom 08.04.1974 hinsichtlich der "Grünfläche mit Bäumen" auf der Westseite des Alten Hallenbades. Die "einseitige Änderung" durch den Bebauungsplan wird als "rechtswidrig" erachtet. Die Bebauung an dieser Stelle wird als "massiv" erachtet mit "nachteiligen Auswirkungen auf die Licht- und Luftverhältnisse".
- Es wird vorgetragen, dass der geplante Biergarten dem Umfeld mit "überwiegender Wohnnutzung" und der Nähe des Altenpflegeheimes widerspricht. Störungen der Nachtruhe werden sowohl durch den Biergarten als auch durch Unterbringung einer Diskothek befürchtet. Auf die vorangegangene Diskothekennutzung wird hingewiesen.
- Auf die östliche Anlieferung im Bereich der Poststraße 36 wird hingewiesen und eine "übermäßige Lärmbeeinträchtigung der dort Wohnenden" befürchtet.
- Es wird angezweifelt, ob der Erwerb der westlichen und südlichen Grundstücksflächen rechtswirksam ausgeschrieben worden ist.
- Es wird angezweifelt, dass für die geplanten Nutzungen innerhalb des Alten Hallenbades ein ausreichender Anteil an Kfz-Stellplätzen zur Verfügung steht beziehungsweise dass kein exakter Nachweis vorliegt.
- Mit Hinweis auf die vorangegangene Zwischennutzung werden nochmals Störungen der Wohnruhe am Abend und in der Nacht befürchtet. Das vorliegende Lärmgutachten wird als "unzureichend" eingestuft.

Der genannte Gestattungsvertrag regelt keine dauerhafte Erhaltung der genannten Fläche oder deren Zuordnung zu den westlich gegenüberliegenden Wohngebäuden.

Die Abstände zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Westanbau halten die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung hinsichtlich des Nachbarnschutzes und damit einer ausreichenden Belüftung und Belichtung sicher ein. Im Nachgang an die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde der westliche Giebelanbau zur Platzseite um 1,5 Meter weiter reduziert. Der Abstand beträgt an der besagten Stelle somit zwischen 15,50 Meter und 19 Meter (Vergleiche Stellungnahme zu Westlicher Giebelanbau.).

Die Auswirkungen des geplanten Biergartens sowie der Veranstaltungen innerhalb des Alten Hallenbades wurden umfassend gutachterlich untersucht. Die im Gutachten genannten Annahmen und Auflagen zur Minimierung und Vermeidung von unzumutbaren Störungen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens (Vergleiche Stellungnahme zu Lärm- und Schallschutz.).

Der im Bereich der Poststraße 36 genannte Lastenaufzug für die Anlieferung ist nur ein Baustein innerhalb des gesamten Anlieferungskonzeptes. Dabei wird ein großer Teil der Anlieferung über die Bergheimer Straße bewältigt, im Bereich der Poststraße gibt es neben dem genannten Lastenaufzug eine Anlieferungsmöglichkeit an der Westseite sowie die Anlieferung insbesondere für Kleingewerbe und Markthallen-Beschicker über die Tiefgarage, die einen direkten Anschluss an die Lagerräume hat. Über diese räumliche Verteilung hinaus ist eine Anlieferung im Nachtzeitraum ausgeschlossen.

Die Ausschreibungen im Rahmen des Grundstückserwerbs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Zu den Stellplätzen vergleiche Stellungnahme zu Verkehrsaufkommen, entfallende Stellplätze und Anlieferung. Der exakte Stellplatznachweis ist insbesondere für die Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes (im Gebäude des Alten Hallenbades) erforderlich und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Die mit dem Schallgutachten beauftragte Ingenieurgesellschaft ist ein bundesweit tätiges Unternehmen und Mess-Stelle im Sinne der §§ 26,28 Bundesimmissionsschutzgesetz sowie Güteprüfstelle gemäß DIN 4109. Die Vorgehensweise des Gutachters wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie der Gewerbeaufsicht abgestimmt.

Bürger 2:

An der "Nordseite der Stadtresidenz" wird die Errichtung einer Parkbucht für Rettungsfahrzeuge, Notarzt und Taxitransporte vorgeschlagen. Weiterhin wird insbesondere für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone mit hindernisfreien Übergängen vorgeschlagen. Falls aus verkehrstechnischen Gründen eine verkehrsberuhigte Zone nicht möglich sein sollte, wird ersatzweise die Einrichtung eines hindernisfreien Fußgängerüberweges beantragt.

Eine eigene Parkbucht für Rettungsfahrzeuge oder Notarzt ist nicht vorgesehen. Taxen können auf der Poststraße -Nordseite Stadtresidenz- halten, um Fahrgäste aus- beziehungsweise einsteigen zu lassen. Dies gilt auch für Rettungsfahrzeuge oder Notarzt, wobei diese im Notfall überall halten können, zum Beispiel auch auf dem breiten Gehweg.

Am nördlichen und südlichen Gehweg Poststraße werden Bordabsenkungen vorgenommen, wie im Außenanlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone (Verkehrszeichen 325 nach Straßenverkehrsordnung - StVO -) mit Schrittgeschwindigkeit für den Fahrzeugverkehr ist aufgrund der Verkehrsfunktion und des Verkehrsaufkommens in der Poststraße nicht möglich. Die vorhandene Tempo-30-Zone soll in diesem Bereich erhalten bleiben.

Bürger 3:

Gegen den Bebauungsplan wird hinsichtlich der Punkte Anbau an das Alte Hallenbad, Einrichtung eines Biergartens, Diskothekennutzung im Inneren Widerspruch eingelegt. Bezüglich des geplanten "massiven Anbaus" an das Alte Hallenbad "zu einer engen Gasse" werden Beeinträchtigungen hinsichtlich Licht, Luft und Sonneneinfall befürchtet.

Hinweis auf den Verlust der vorhandenen Grünfläche westlich des Alten Hallenbades und den Gestattungsvertrag zwischen den 4 Grundstückseigentümern und der Stadt Heidelberg vom 08.03.1974.

Befürchtung von massiven Beeinträchtigungen der Angrenzer durch den Biergarten sowie durch Störungen und Vandalismus im Umfeld mit Verweis auf die vorangegangene Zwischennutzung als Diskothek.

Die genannten Hinweise wurden bereits in den vorangegangenen Anschreiben aufgeführt und entsprechend berücksichtigt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgende Hinweise Anregungen vorgetragen:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 b - Denkmalpflege,

Schreiben vom 04.03.2010

Keine Bedenken; es wird angeregt, das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Alte Hallenbad als Kulturdenkmal nachrichtlich mit dem Planzeichen „D“ zu kennzeichnen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Denkmal wird entsprechend gekennzeichnet und in die Hinweise aufgenommen.

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,

Schreiben vom 10.03.2010

Keine bebauungsplanrelevanten Anregungen; es wird empfohlen, zu Fragen des Baugrundaufbaus, Bodenkennwerten und zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro einzuholen.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Ausführungsplanung ein entsprechendes Baugrundgutachten einzuholen.

Naturschutzbeauftragter Süd, Herr Dr. Raqué,

Schreiben vom 07.03.2010

Keine Anregungen aus Sicht des Naturschutzes; es wird angeregt, die vorgesehene Baumart zu klären und zu benennen. Aufgrund des Standortes und des geringen Wurzelwerkes werden Säuleneichen, Säulenhainbuchen oder Winterlinden vorgeschlagen, sofern die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 80 bis 100 Zentimeter beträgt. Des Weiteren wird die Anbringung von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen sowie Nisthilfen für Mauersegler am Gebäude angeregt.

Die Tiefgaragenüberdeckung beträgt im Bereich der Baumpflanzungen 1,75 Meter. Als Baumart sind Platanen vorgesehen, da diese im Innenstadtbereich von Heidelberg in vergleichbaren Platzsituationen typisch sind und auch bei den örtlichen Standorteinschränkungen ohne natürlichen Bodenanschluss entsprechend robust sind. Beispielhaft ist hier die vorhandene Platane im Pflanzbeet der vorhandenen Tiefgaragenabfahrt zu nennen, die sich trotz des begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes seit circa 30 Jahren gut entwickelt hat. Die genannten Säulenformen von Hainbuchen und Eichen sollen aus gestalterisch-räumlichen Gründen im Bereich der Poststraße nicht verwendet werden.

Zur Beurteilung von möglichen Nistplätzen oder Aufenthaltsquartieren von Mauerseglern und Fledermäusen wurden zwischen Oktober 2009 und April 2010 insgesamt 3 Ortsbegehungen durchgeführt. Weder in den Kellerräumen noch in Dachstuhl, Wänden oder Traufkästen wurde Hinweise auf Fledermausvorkommen oder Mauersegler entdeckt. Die Anbringung von Nistkästen / Nisthilfen ist aufgrund der geplanten Nutzung und Fassadengestaltung nicht vorgesehen.

Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e. V., (einschließlich Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.)

Schreiben vom 18.03.2010

Keine grundsätzlichen Bedenken; es wird angeregt, für die neu zur Pflanzung vorgesehenen Bäume großkronige, standortgerechte und heimische Baumarten auszuwählen. Es soll ein "großzügig bemessener Wurzelraum" zugestanden werden und die Planung von Tiefgarage und Keller entsprechend abgestimmt werden.

Vergleiche zum Naturschutzbeauftragten, der Wurzelraum über der Tiefgarage muss mindestens 16 m³ durchwurzelbares Substrat betragen.

Die genannten "heimischen Baumarten" sind nach ihrem Ursprung Waldbäume und benötigen für gutes Gedeihen ein natürliches Bodenprofil mit Humusaufgabe sowie ein entsprechendes Klima. Damit scheiden heimische Baumarten für den innerstädtischen Raum weitgehend aus.

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH,

Schreiben vom 22.10.2009 / 09.03.2010

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Fernwärme und Wasser ist möglich beziehungsweise vorhanden. Die Abstimmung diesbezüglich ist nicht bebauungsplanrelevant und wird im weiteren Verfahren mit dem Investor abgestimmt.

Es wird angeregt, in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen, dass "in das vorhandene Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg auch CO₂-freie Wärmeerzeugungen eingespeist werden und dass eine Gasversorgung/Gasanschluss des Gebäudes nicht vorgesehen ist."

Entsprechend der Anregung wird der Hinweis zur Fernwärmeversorgung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Ausschluss der Gasversorgung ist hingegen nicht möglich, da der Gastronomie ein Gasanschluss zur Verfügung gestellt werden soll.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,

Email vom 16.02.2010

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Thibautstraße östlich der Tiefgarage ein Erdkabel für die Hausanschlüsse der Thibautstraße Nummer 40 und 42 befindet. Dem Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn die vorhandene Telekommunikationsleitung am jetzigen Ort unverändert bleiben kann oder der Begünstigte sich bereit erklärt, die Kosten für eine

Verlegung der Telekommunikationsleitung zu tragen. Bei Verbleib der Leitung ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Deutschen Telekom AG erforderlich. Bei einer Verlegung der Leitung wird um frühzeitige Abstimmung gebeten.

Die Sicherung beziehungsweise Verlegung der Telekommunikationsleitung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, die Leitung zu verlegen, die erforderliche Abstimmung erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Die Kostentragung durch den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Polizeidirektion Heidelberg, Sachgebiet Verkehr,
Schreiben vom 31.03.2010

Verkehrsrechtliche/Verkehrspolizeiliche Belange:

Zum Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken; es wird darauf hingewiesen, dass die Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragenausfahrt möglicherweise die Sichtweite für ausfahrende Kraftfahrzeuge beeinträchtigen können. Es wird darauf hingewiesen, die notwendigen Sichtwinkel zu überprüfen und gegebenenfalls die Baumstandorte zu verändern.

Zur geplanten Umgestaltung der Poststraße wird darauf hingewiesen, dass die auf Straßenniveau angelegten Pflaster- oder Gestaltungstreifen zu "Konfliktsituationen bis hin zu Verkehrsunfällen" führen könnten. Es wird empfohlen, auf die Pflasterstreifen zu verzichten, "da sie auf Fußgänger und Radfahrer den Eindruck vermitteln, dass eine Vorrangsituation gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr gegeben ist". "Die Pflasterstreifen an dieser Stelle, die keine Überquerungshilfen im Sinne der Straßenverkehrsordnung darstellen, dürfen in dieser Form nicht angelegt werden." Des Weiteren soll der Einmündungsbereich Poststraße/Poststraße im östlichen Bereich des Bebauungsplanes einheitlich (mit Schwarzdecke und ohne Pflasterflächen) gestaltet werden.

Auf die Baumpflanzung im Bereich der vorhandenen Tiefgaragenausfahrt wird verzichtet.

Für den Bereich der Poststraße sollen auch in Zukunft die Regelungen einer Tempo-30-Zone gelten. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung (§ 45) dient diese "vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Radfahrer". Bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung, wie der vorgesehene Belagwechsel oder eine Änderung des Fahrbahnniveaus, sind hierbei Stand der Technik.

Die Gestaltung der Poststraße wird im weiteren Verfahren mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt. Pflaster- oder Gestaltungstreifen sind nicht vorgesehen.

Kriminalprävention

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken; es werden allgemeine Vorschläge für die weitere Planung hinsichtlich sozialer Kontrolle, Beleuchtung, Bepflanzung, Kraftfahrzeugen, Fahrrädern, Schutz vor Wohnungseinbruch, Graffiti sowie zur kostenlosen Beratung angeboten. Die Vorschläge sind nicht bebauungsplanrelevant und werden für die weitere Planung an den Investor weitergeleitet.

Vor der Einleitung des Verfahrens und vor dem Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung wurde der Bezirksbeirat Bergheim in seinen Sitzungen am 29.04.2010 informiert.

Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind der Drucksache als Anlage 4 beigelegt.

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Ergänzend wird zum Vorhaben Einzelhandelsmarkt gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet
In Vertretung

Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister