

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Verfahren und Abwägung

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

Vor der Einleitung des Verfahrens und vor dem Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung wurde der Bezirksbeirat Bergheim informiert.

1. Einleitungsbeschluss

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.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 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.

2.1 Öffentlichen Informationsveranstaltung im Alten Hallenbad

Während der Informationsveranstaltung wurden Anregungen 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.

•**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.

•**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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

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.

•**Verkehrsflächen- und Platzbereich:** Hinsichtlich der vorhandenen Straßenquerungsmöglichkeiten 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.

•**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.

Erläuterung:

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 Tagezeitraums öffentlich begehbar.

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 Querungssituation für Fußgänger sind keine baulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich.

Auf die Fragen des Giebelanbaus, des Verlusts von Grünflächen und Bäumen und die Aussagen eines zur Planung erstellten Schallschutzgutachtens wird nachfolgend ausführlich eingegangen.

2.2 Schriftlich eingegangene Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind 3 Schreiben eingegangen. Die Inhalte der Stellungnahmen werden nachfolgend in einer Matrix thematisch zugeordnet und gebündelt unter dem Gliederungspunkt 4.1 bis 4.7 abgewogen.

Anlage 01 zur Drucksache: 0253/2011/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Bürger 1, Schreiben vom 01.03.2010

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 geplante Nutzungen innerhalb des Alten Hallenbades ein ausreichender Anteil an Kfz-Stellplätzen zur Verfügung steht bzw. 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.

Stellungnahme betrifft die Belange	Westlicher Giebelanbau, Denkmalschutz	Verkehrskonzept, Stellplätze	Straßenraumgestaltung	Verlust Bäume und Grünfläche, BauTiefgarage	Schallschutz, Abgasbelastung und Klima	Gestattungsvertrag und wirksamer Bebauungsplan	Sonstiges
	X	X			X	X	X

Bürger 2, Schreiben vom 23.02.2010

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.

Stellungnahme betrifft die Belange	Westlicher Giebelanbau, Denkmalschutz	Verkehrskonzept, Stellplätze	Straßenraumgestaltung	Verlust Bäume und Grünfläche, BauTiefgarage	Schallschutz, Abgasbelastung und Klima	Gestattungsvertrag und wirksamer Bebauungsplan	Sonstiges
			X				

Bürger 3, Schreiben vom 03.03.2010

Gegen den Bebauungsplan wird hinsichtlich der Punkte Anbau an das Alte Hallenbad, Einrichtung eines Biergartens, Diskothekennutzung im Inneren Widerspruch eingelegt. Bezüglich des geplanten

Anlage 01 zur Drucksache: 0253/2011/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

"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.

Stellungnahme betrifft die Belange	Westlicher Giebelanbau, Denkmalschutz	Verkehrskonzept, Stellplätze	Straßenraumgestaltung	Verlust Bäume und Grünfläche, BauTiefgarage	Schallschutz, Abgasbelastung und Klima	Gestattungsvertrag und wirksamer Bebauungsplan	Sonstiges
	X			X	X	X	

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

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.10.2010 bis einschließlich 15.11.2010 durch Auslegung der Unterlagen im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg durchgeführt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen im Internet unter www.heidelberg.de eingesehen werden. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 6.10.2010 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 3 Anschreiben eingegangen.

Die Inhalte der Stellungnahmen werden nachfolgend in einer Matrix thematisch zugeordnet und gebündelt unter den Gliederungspunkten 5.1 bis 5.7 abgewogen.

Bürger 1, Schreiben vom 12.11.2010							
Gegen die "Abholzung aller vorhandenen Bäume und gegen den Bau einer eigenen Tiefgarage" wird Einspruch erhoben.							
Eine "erhebliche Einschränkung der Wohnqualität" wegen Abgasbelastung, Lärmbelästigung und dem Verlust von Sauerstoff spendenden Bäumen inklusive der Grünanlagen wird befürchtet.							
Stellungnahme betrifft die Belange	Westlicher Giebelanbau, Denkmalschutz	Verkehrskonzept, Stellplätze	Straßenraumgestaltung	Verlust Bäume und Grünfläche, BauTiefgarage	Schallschutz, Abgasbelastung und Klima	Gestattungsvertrag und wirksamer Bebauungsplan	Sonstiges
				X	X		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Bürger 2, E-Mail vom 13.11.2010

Es wird vorgetragen dass der jetzt vorliegende Entwurf für das Vorhaben deutlich von dem ursprünglichen Entwurf abweiche der der Denkmalschutzbehörde in Karlsruhe vorlag und Gegenstand für das Genehmigungsverfahren war. Es wird vermutet dass keine Prüfung durch die Denkmalschutzbehörde vorliege.

Die geplanten Arkaden auf der Südseite werden als nicht vereinbar mit dem denkmalgeschützten Gebäude empfunden, sondern als Zerstörung und Verschandelung. Auch der Anbau an der Westseite wird als Beeinträchtigung für das Alte Hallenbad empfunden.

Für den Bau der Tiefgarage werden Bäume gerodet.

Eine höhere Verkehrs- und damit Umweltbelastung wird befürchtet; mit Hinweis auf die in unmittelbarer Nähe liegende Tiefgarage Poststraße und die hervorragende ÖPNV-Situation wird angeregt, auf die geplante Tiefgarage zu verzichten.

Die geplante Außenbewirtung wird abgelehnt, da Belastungen für die Anwohner befürchtet werden.

Stellungnahme betrifft die Belange	Westlicher Giebelanbau, Denkmalschutz	Verkehrskonzept, Stellplätze	Straßenraumgestaltung	Verlust Bäume und Grünfläche, BauTiefgarage	Schallschutz, Abgasbelastung und Klima	Gestattungsvertrag und wirksamer Bebauungsplan	Sonstiges
	X	X		X	X		

Bürger 3, es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die RA Spillner&Spitz, Heidelberg, Schreiben vom 15.11.2010

Es wird vorgetragen, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Capitolblock" im **Widerspruch zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans** stehen. Dies betreffe insbesondere die Durchgangfläche zwischen Poststraße und Bergheimer Straße. Es wird darauf verwiesen dass der Giebelanbau auf der Westseite des Alten Hallenbades sowie die dort vorgesehenen Fahrradstellplätze nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans Capitolblock ausgeschlossen seien. Auf die schriftliche Festsetzung (des Bebauungsplans Capitolblock) Ziff. 1.2 wird hingewiesen, danach sind "die nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen im Innern des Baublocks gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten". In Ziff. 1.3 hieße es: "Die Passage im östlichen Bereich des Bebauungsplans (Lgb.Nr.: 1869/2..) ist einschließlich der Tiefgaragenoberfläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten."

Hinweis auf den **Gestattungsvertrag** vom März 1974; hier sei geregelt, dass die "fragliche Passage u.a. mit dem Grundstück Flst.-Nr. 1869/2 ausschließlich als Tiefgaragenstandort ausgewiesen ist, mit der Vorgabe dessen Oberfläche mit angrenzender Umgebung bis zum Gebäude Altes Hallenbad als ruhige begrünte Aufenthalts- und Durchgangfläche zu gestalten und auf Dauer durch die planerischen Festsetzungen zu erhalten."

Desweiteren wird vorgetragen dass "die vorgesehene Planung der **Bebauung der Westseite** des Alten Hallenbades (mit lärmintensiver Großküche, Technikräumen u.ä.), die Anlage von Verkehrsflächen, Fahrradabstellplätzen u.ä. dem Konzept der bisherigen Plangrundlage und Verträge widerspricht."

Es wird vorgetragen, dass ein nachvollziehbares Verkehrskonzept fehle und dass aufgrund fehlender Stellplätze "in erheblichem Umfang ein Parkplatzsuchverkehr entsteht" und damit unzumutbare Belastungen und eine "unkontrollierbare Verkehrsbelastung" erwachsen würden. Es wird angeführt

Anlage 01 zur Drucksache: 0253/2011/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

dass kein Stellplatznachweis vorliege.

Es werden Bedenken zur künftigen Schallsituation vorgetragen und z.T. die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens angezweifelt. Auffällig sei, dass im schalltechnischen Gutachten, das der Entwurfsplanung zugrunde liegt, zwar Schalleistungspegel für den Lkw-Verkehr und den zur kleinen Tiefgarage entstehenden Verkehr aufgenommen sind, für den anfallenden Besuchsverkehr aber sind – möglicherweise aus gutem Grunde – keine nachvollziehbaren Schallwerte angesetzt.

Das vorgelegte Schallgutachten beinhaltet daneben weitere Schwächen. So sind z. B. hinsichtlich der Außenanlagen jeweils die dort erwarteten Personen zahlenmäßig erfasst, nicht erfasst ist aber z. B. das für die Versorgung jener Personen erforderliche Personal.

Auch der im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau vorgesehene Küchenbetrieb ist schalltechnisch bislang nicht in das Gutachten eingearbeitet.

Letztlich fällt im schalltechnischen Gutachten auch auf, dass ein Schalldruckpegel lediglich für einen einzigen Veranstaltungsraum einberechnet wird. Aufgrund des bislang unklaren Konzepts kann nicht übersehen werden, in welchen Räumlichkeiten letztlich tatsächlich Veranstaltungen, Gastronomie oder sonstige geräuschvolle Events vorgenommen werden.

Zutreffend wird im Gutachten von der mit einer Hochrechnung verbundenen Prognoseunsicherheit von +/- 2 dB(A) ausgegangen. Rechnet man diese Unsicherheit unter Zugrundelegung der vorbeschriebenen nicht berücksichtigten Schallquellen ein, zeigt sich, dass die gesetzlichen Richtwert(e) bei Zugrundelegung des vom Investor geplanten Konzepts nicht eingehalten werden können.

Hinweis auf das Widerspruchsschreiben im Rahmen des Verfahrens zur ersten Teilbaugenehmigung.

Zusammenfassend wird vorgetragen dass die Nachbarschaft nicht ernsthaft beteiligt worden sei und die vorgelegte Planung die Belange der Nachbarschaft ignoriere.

Stellungnahme betrifft die Belange	Westlicher Giebelanbau, Denkmalschutz	Verkehrskonzept, Stellplätze	Straßenraumgestaltung	Verlust Bäume und Grünfläche, BauTiefgarage	Schallschutz, Abgasbelastung und Klima	Gestattungsvertrag und wirksamer Bebauungsplan	Sonstiges
	X	X		X	X		

4. Behandlungsvorschläge

4.1 Behandlungsvorschlag Westlicher Giebelanbau, Denkmalschutz

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten: Bezüglich des geplanten "massiven Anbaus" an das Alte Hallenbad werden Beeinträchtigungen hinsichtlich Licht, Luft und Sonneneinfall befürchtet.

Es wird vorgetragen dass der jetzt vorliegende Entwurf für das Vorhaben deutlich von dem ursprünglichen Entwurf abweiche der der Denkmalschutzbehörde in Karlsruhe vorlag und Gegenstand für das Genehmigungsverfahren war. Es wird vermutet dass keine Prüfung durch die Denkmalschutzbehörde vorliege.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Die geplanten Arkaden auf der Südseite werden als nicht vereinbar mit dem denkmalgeschützten Gebäude empfunden, sondern als Zerstörung und Verschandelung. Auch der Anbau an der Westseite wird als Beeinträchtigung für das Alte Hallenbad empfunden.

Desweiteren wird vorgetragen dass " die vorgesehene Planung der Bebauung der Westseite des Alten Hallenbades (mit lärmintensiver Großküche, Technikräumen u.ä.), die Anlage von Verkehrsflächen, Fahrradabstellplätzen u.ä. dem Konzept der bisherigen Plangrundlage und Verträge widerspricht. "

Erläuterung: Der geplante westliche Giebelanbau resultiert in den unteren Geschossen insbesondere aus dem Platzbedarf für den Gastronomiebereich in der Kesselhausbene (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.

Im Nachgang an die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde der westliche Giebelanbau zur Platzseite hin um ca. 1,5 m in der Breite reduziert. Der Abstand beträgt an der besagten Stelle somit zwischen 15,50 und 19m. Die Abstände zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Westanbau halten die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung hinsichtlich des Nachbarschutzes und damit einer ausreichenden Belüftung und Belichtung sicher ein.

Mit Schreiben vom 09.02.2010 und vom 12.10.2010 wurde das Regierungspräsidium als höhere Denkmalschutzbehörde und das Amt für Baurecht und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde gehört. Sowohl das Regierungspräsidium, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz als auch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz haben keine Anregungen vorgetragen. Das Regierungspräsidium, Ref. 26, Denkmalpflege hat lediglich angeregt das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Alte Hallenbad als Kulturdenkmal nachrichtlich mit dem Planzeichen „D“ zu kennzeichnen. Dies wurde entsprechend vorgenommen. In seiner Stellungnahme vom 15.12.2010 weist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26b – Denkmalwesen, darauf hin, dass gegen die geplanten Anbauten an das Gebäude aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass schon die ursprüngliche Planung von Franz Sales Kuhn eine Arkadisierung in Richtung Süden vorsah. Darüber hinaus schließe die westliche Erweiterung an eine Brandwand an, die höchstwahrscheinlich für einen Anbau vorgesehen war. Es wird darauf hingewiesen, dass gestalterische Details im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

Der geplante **Westanbau** ist integraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption und der Nutzungskonzeption. Mit dem Anbau sollen Flächen für den beabsichtigten Nutzungsmix zur Verfügung gestellt und die denkmalgeschützte Bausubstanz von technisch geprägten Räumlichkeiten freigehalten werden. Darüber hinaus soll die derzeitige Situation mit einer vorhandenen, fensterlosen Brandwand verbessert und ein adäquater baulicher Abschluss mit einer Raumkante zur Thibautstraße geschaffen werden. Die von den geplanten Nutzungen zu erwartenden Geräuschmissionen wurden gutachterlich untersucht.

Behandlung: Die geäußerten Befürchtungen bezüglich möglicher Beeinträchtigungen hinsichtlich Licht, Luft und Sonneneinfall sind unbegründet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

4.2. Behandlungsvorschlag Verkehrskonzept und Stellplatzangebot

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten: Es wird angezweifelt, dass für die geplante Nutzungen innerhalb des Alten Hallenbades ein ausreichender Anteil an Kfz-Stellplätzen zur Verfügung steht bzw. dass kein exakter Nachweis vorliegt.

Es wird vorgetragen, dass ein nachvollziehbares Verkehrskonzept fehle und dass aufgrund fehlender Stellplätze "in erheblichem Umfang ein Parkplatzsuchverkehr entsteht" und damit unzumutbare Belastungen und eine "unkontrollierbare Verkehrsbelastung" erwachsen würden. Es wird angeführt dass kein Stellplatznachweis vorliege.

Erläuterung: Unmittelbar südlich an das Alte Hallenbad angrenzend befanden sich ca. 40 oberirdische, öffentliche Stellplätze. Diese entfallen zugunsten des Eingangsbereichs und der angestrebten Platzgestaltung vollständig. Unterhalb des Vorplatzes ist eine Tiefgarage mit ca. 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 bzw. dem Personal vorbehalten. Öffentliche Stellplätze stehen in der gegenüberliegenden Postgarage (ca. 600 Plätze), sowie der "Aldi-Garage" (ca.80 Plätze) und der Stadtbücherei (ca. 150 Plätze) ausreichend zur Verfügung.

Die Hauptnutzungen liegen im Gebäudebestand des Alten Hallenbades und damit außerhalb des Bebauungsplans. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden in Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Gesamtprojektes einschließlich des Westanbaus nachgewiesen. Dabei werden auch die Stellplätze der geplanten Tiefgarage sowie der hervorragenden Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr mit einbezogen.

Die Belange des Verkehrs wurden vom Amt für Verkehrsmanagement überprüft. Eine Notwendigkeit zur Erstellung eines Verkehrsgutsachtens bestand danach nicht.

Zur Beurteilung des Regelverkehrs (durchschnittliches, tägliches Verkehrsaufkommen ohne Veranstaltungsverkehre) wurde mit einer Verkehrszählung des Amtes für Verkehrsmanagement am 18.03.2010 die Leistungsfähigkeit des Knotens Poststraße vor dem alten Hallenbad untersucht. Dabei wurden während der vierstündigen Zählung auch innerhalb der Spitzenstunde keine nennenswerten Staueffekte beobachtet. Für die Prognose wurden die zusätzlichen Stellplätze der geplanten Tiefgarage zum Ansatz gebracht. Trotz der geplanten Mitarbeiterstellplätze wurde dabei zur Sicherheit von einem 1,5 –fachen Wechsel in der Spitzenstunde ausgegangen. Insgesamt kommt die Beurteilung zu dem Ergebnis, dass der Knoten Poststraße sowie die weiteren Knoten in der Umgebung auch mit der geplanten Tiefgarage leistungsfähig sind.

Bei dem Nutzungskonzept wird ein hoher Anteil Fuß- und Radverkehr aus der näheren Umgebung zugrunde gelegt. Die Kfz-Mehrverkehre verteilen sich auf die umliegenden Tiefgaragen und verlaufen über verschiedene Anfahrtsrichtungen. Die größeren Parkieranlagen sind durchgehend geöffnet und an das Parkleitsystem angebunden, so dass eine klare Zielführung besteht.

Für den Veranstaltungsverkehr ist ein Veranstaltungsbereich (außerhalb des Bebauungsplans) von ca. 250 bestuhnten Plätzen maßgebend. Entsprechend der hervorragenden ÖPNV –Anbindung und einem geringen überregionalen Besucheranteil wird mit einem reduzierten Anteil des motorisierten Individualverkehrs gerechnet. Die prognostizierten Fahrten liegen zudem weitgehend außerhalb der Spitzenstunde des Grundverkehrs, so dass für den Veranstaltungsverkehr keine verkehrlichen Probleme zu erwarten sind. Dazu ist anzumerken das bei erheblich größeren Veranstaltungen während der Übergangsnutzung im alten Hallenbad keine Verkehrsprobleme bekannt geworden sind.

Behandlung: Die geäußerten Befürchtungen sind unbegründet. Der exakte Stellplatznachweis ist insbesondere für die Nutzungen außerhalb des Bebauungsplans (im Gebäude des Alten Hallenbades) erforderlich und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

4.3. Behandlungsvorschlag Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten: 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.

Erläuterung: Eine eigene Parkbucht für Rettungsfahrzeuge oder Notarzt ist nicht vorgesehen. Taxitransporte können wie bisher in der zur Verfügung stehenden Tiefgarage abgewickelt werden.

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

Die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone (Verkehrszeichen 325 nach 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.

Behandlung: Am nördlichen und südlichen Gehweg Poststraße werden Bordabsenkungen vorgenommen, wie im Außenanlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt. Die übrigen Anregungen sollen bzw. können nicht berücksichtigt werden.

4.4. Behandlungsvorschlag Verlust von Bäumen und von Grünflächen wegen des Baus einer eigenen Tiefgarage und der Errichtung eines Anbaus

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Kritik am Verlust der vorhandenen Grünfläche westlich des Alten Hallenbades.

Für den Bau der Tiefgarage müssen Bäume gerodet werden. Gegen die "Abholzung aller vorhandenen Bäume und gegen den Bau einer eigenen Tiefgarage" wird Einspruch erhoben.

Eine höhere Verkehrs- und damit Umweltbelastung wird befürchtet; mit Hinweis auf die in unmittelbarer Nähe liegende Tiefgarage Poststraße und die hervorragende ÖPNV-Situation wird angeregt, auf die geplante Tiefgarage zu verzichten.

Erläuterung: Die genannte Grünfläche in der Thibautstraße ist eine ca. 360 m² große unbefestigte Fläche, die mit 5 Pappeln unmittelbar an der Westwand des Alten Hallenbades bestanden war. Für die Pappeln an der Westseite gilt im Grundsatz die gleiche Problematik wie für die 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 Gerüsts in diesem Bereich nicht möglich wäre ohne die Bäume zu entfernen oder stark zu kappen. Die Situation dieses Bereiches war sowohl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

gestalterisch als auch funktional unbefriedigend, da die genannte Grünfläche überwiegend als Hundetoilette genutzt wird und mit Unrat und leeren Flaschen übersät war.

Der Bau einer Tiefgarage ist erforderlich um eine Aufwertung der an das alte Hallenbad angrenzenden Flächen zu ermöglichen und einen Teil der erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Die Option zum Bau dieser Tiefgarage war bereits Gegenstand beim Bau der vorhandenen Tiefgarage in den 70 er Jahren; die Ein- und Ausfahrtssituation wurde entsprechend für die nun vorgesehene Tiefgaragenplanung vorbereitet.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden für die Gesamtmaßnahme Altes Hallenbad im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Hierbei wird die genannte Situation des ÖPNV berücksichtigt. Die geplante Tiefgarage dient ausschließlich den Betriebsinhabern und Beschäftigten sowie einem Teil der Warenanlieferung. Ein häufiger Stellplatzwechsel und damit verbundene Störungen in der Nachbarschaft werden damit minimiert.

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 Vorwarnung größere Äste abgeworfen werden können. Die vorhandenen Bodenverhältnisse seien denkbar ungeeignet und die Bäume sind insgesamt stark bis sehr stark geschädigt und mit ca. 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.

Behandlung: Im Zuge der Baumaßnahme sind in der Thibautstraße und auf der Platzfläche neue Bäume zu pflanzen gemäß Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Höhere Verkehrs- oder Umweltbelastungen sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

4.5. Behandlungsvorschlag Wohnqualität, Schallschutz, Klimaschutz

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es wird vorgetragen, dass der geplante Biergarten dem Umfeld mit "überwiegender Wohnnutzung" und der Nähe des Altenpflegeheimes widerspricht. Es werden Störungen der Wohnruhe am Abend und in der Nacht befürchtet. Die geplante Außenbewirtung wird abgelehnt, da Belastungen für die Anwohner befürchtet werden. Befürchtung von massiven Beeinträchtigungen der Angrenzer durch Vandalismus im Umfeld des Biergartens..

Störungen der Nachtruhe werden sowohl durch den Biergarten als auch durch Unterbringung einer Diskothek befürchtet. Auf die vorangegangene Diskothekennutzung wird hingewiesen.

Eine "erhebliche Einschränkung der Wohnqualität" wegen Abgasbelastung, Lärmbelästigung und dem Verlust von Sauerstoff spendenden Bäumen inklusive der Grünanlagen wird befürchtet.

Auf die östliche Anlieferung im Bereich der Poststraße 36 wird hingewiesen und eine "übermäßige Lärmbeeinträchtigung der dort Wohnenden" befürchtet.

Das vorliegende Lärmgutachten wird als "unzureichend" eingestuft.

Es werden Bedenken zur künftigen Schallsituation vorgetragen und z.T. die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens angezweifelt. Auffällig sei, dass im schalltechnischen Gutachten, das der Entwurfsplanung zugrunde liegt, zwar Schallleistungspegel für den Lkw-Verkehr und den zur kleinen Tiefgarage entstehenden Verkehr aufgenommen sind, für den anfallenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Besuchsverkehr aber sind – möglicherweise aus gutem Grunde – keine nachvollziehbaren Schallwerte angesetzt.

Das vorgelegte Schallgutachten beinhaltet daneben weitere Schwächen. So sind z.B. hinsichtlich der Außenanlagen jeweils die dort erwarteten Personen zahlenmäßig erfasst, nicht erfasst ist aber z. B. das für die Versorgung jener Personen erforderliche Personal.

Auch der im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau vorgesehene Küchenbetrieb ist schalltechnisch bislang nicht in das Gutachten eingearbeitet.

Es wird kritisiert, dass im Gutachten ein Schalldruckpegel lediglich für einen einzigen Veranstaltungsraum einberechnet wird. Aufgrund des bislang unklaren Konzepts kann nicht übersehen werden, in welchen Räumlichkeiten letztlich tatsächlich Veranstaltungen, Gastronomie oder sonstige geräuschvolle Events vorgenommen werden.

Zutreffend wird im Gutachten der von der mit einer Hochrechnung verbundenen Prognoseunsicherheit von +/- 2 dB(A) ausgegangen. Rechnet man diese Unsicherheit unter Zugrundelegung der vorbeschriebenen nicht berücksichtigten Schallquellen ein, zeigt sich, dass die gesetzlichen Richtwert(e) bei Zugrundelegung des vom Investor geplanten Konzepts nicht eingehalten werden können.

Erläuterung: Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens 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 getroffen. 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.

Der im Bereich der Poststraße 36 genannte Lastenaufzug für die Anlieferung ist nur ein Baustein innerhalb des gesamten Anlieferungskonzeptes. Um die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft möglichst gering zu halten, wird auf eine zentrale Anlieferungszone verzichtet. Ein großer Teil der Anlieferung wird über die Bergheimer Straße (Anlieferung des Lebensmittelmarktes) bewältigt, im Bereich der Poststraße gibt es neben dem genannten Lastenaufzug eine Anlieferungsmöglichkeit an der Westseite sowie die Anlieferung insbesondere für Kleingewerbe und Markthallenbesucher über die Tiefgarage, die einen direkten Anschluss an die Lagerräume hat. Über diese räumliche Verteilung hinaus ist eine Anlieferung im Nachtzeitraum ausgeschlossen.

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,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

- Vorgaben für die Haustechnik.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch die Beschränkung der Außengastronomie auf den Tageszeitraum, den nächtlichen Ausgang über die Bergheimer Straße, das Fehlen von Besucherplätzen im Bereich der Poststraße und die technischen Vorkehrungen am Gebäude keine unzumutbare Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnnutzung zu erwarten ist. Auf dieser Grundlage kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Für das geplante Vorhaben wurden im Schalltechnischen Gutachten 60 Stellplätze in der Tiefgarage berücksichtigt. Die Untersuchung von Pkw-Verkehr auf öffentlichen Flächen, der möglicherweise im Zusammenhang mit der geplanten Anlage entstehen kann, war nicht Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung, da nach TA Lärm diese Geräuschanteile nicht der Anlage zuzuordnen sind. Die Annahme der Tiefgaragenstellplätze ist äußerst konservativ, da im Gegenzug die derzeitigen oberirdischen Stellplätze mit einem häufigen Wechsel entfallen. Da die Tiefgaragenstellplätze ausschließlich den Inhabern und Bediensteten dienen, ist der genannte Besuchsverkehr nicht unmittelbar am Grundstück zu erwarten. Entsprechend der verkehrlichen Beurteilung des Amtes für Verkehrsmanagement ist für den Besucherverkehr mit einem hohen Anteil Fuß- und Radverkehr sowie mit einem hohen ÖPNV-Anteil zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Kfz-Mehrverkehre in den umliegenden Tiefgaragen mit entsprechend freien Kapazitäten verteilen. Angesichts der vom Amt für Verkehrsmanagement ermittelten Größenordnung von ca. 60 Kfz-Zielfahrten, deren Verteilung auf mehrere Tiefgaragenstandorte sowie dem überwiegenden Kerngebietscharakter und einer entsprechenden Vorbelastung, ist mit keiner unzumutbaren Mehrbelastung zu rechnen:

Es ist korrekt, dass für die Gastronomieflächen nur die maximal mögliche Anzahl an Gästen (Sitzplätze) berücksichtigt wurden.

Wird zur Berücksichtigung des Personals eine um jeweils 5 % erhöhte Personenzahl zur Berechnung des Schallleistungspegels angesetzt, führt dies entsprechend der Berechnungsgrundlage VDI 3770 im vorliegenden Fall jedoch nicht zu einer Erhöhung der in den Berechnungen berücksichtigten Schallleistungspegel. Somit erhöht sich auch nicht der jeweils berechnete Schallimmissionspegel.

Weiterhin ist hier anzumerken, dass für die Berechnungen von einer maximalen Gästebelegung über den gesamten Betriebszeitraum ausgegangen wurde. Der getroffene Prognoseansatz stellt somit hinsichtlich der hier berechneten Schallimmissionspegel eine Absicherung nach oben dar.

Der Anbau und auch die übrigen Gebäudeteile des Alten Hallenbades werden mechanisch be- und entlüftet. Es ist daher nicht vorgesehen, dass Fenster geöffnet werden. Die für die Be- und Entlüftung vorgesehenen technischen Anlagen sind in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass es bei den geplanten Bauteilkonstruktionen aufgrund des Raumschallpegels innerhalb der Küche zu einer Erhöhung der berechneten Beurteilungspegel kommt.

Zur Sicherstellung der Schallimmissionsrichtwerte wurde für die Veranstaltungshalle (Gebäudeteil ehemaliges Damenbad) ein Raumschallpegel ≤ 95 dB(A) spezifiziert und in den Berechnungen entsprechend berücksichtigt. Vor Inbetriebnahme der Veranstaltungshalle soll die Beschallungsanlage auf Basis von Schallmessungen entsprechend limitiert werden. Aus Gründen, die schon unter Pkt. 3 beschrieben wurden (Lüftungsanlage/ Bauteilkonstruktionen), ist bei den geplanten übrigen Nutzungen (Markt, Einzelhandel, Büro, Wellness, Gastronomie) nicht mit Raumschallpegeln zu rechnen, die zu einer Erhöhung der berechneten Beurteilungspegel führen.

Wie den Berechnungstabellen in der Anlage 3 des Gutachtens zu entnehmen ist, wurde für den Bereich Markthalle/ Einzelhandel (Gebäudeteil ehemaliges Herrenbad) ein Raumschallpegel von 78 dB(A) berücksichtigt. Hiermit wird auch rechnerisch aufgezeigt, dass dem so ist.

Die Prognosesicherheit wird maßgeblich durch die Genauigkeit der schalltechnischen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Eingangsdaten und des Berechnungsmodells bestimmt. Im vorliegenden Prognosegutachten wurden folgende „konservative“ Ansätze berücksichtigt:

- Für den Beurteilungszeitraum tags sind hier die Schallimmissionen der Außenanlagen maßgebend.
- Für die Außenanlagen wurden immer Maximalansätze getroffen (durchgehender Betrieb mit maximaler Belegung).

Damit es im Beurteilungszeitraum nachts nicht zu unzulässigen Schallimmissionen kommt, wurden u. a. folgende Spezifikationen aufgestellt (vgl. Gutachten Seite 11):

- Die Beschallungsanlage ist so zu begrenzen, dass ein mittlerer Raumschallpegel in der Veranstaltungshalle von $L_{pA} = 95$ dB(A) nicht überschritten wird.
- Vor Inbetriebnahme der Veranstaltungshalle ist die fest installierte Beschallungsanlage auf Basis schalltechnische Abnahmemessungen (innen und außen) einzupegeln.
- Es ist dafür zu sorgen, dass die Besucher die Veranstaltungen während des Nachtzeitraumes nur über die Eingänge Bergheimer Straße besuchen oder verlassen.
- Während der Veranstaltungen im Nachtzeitraum müssen die Fenster und Außentüre der Veranstaltungshalle geschlossen bleiben.

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

Die geplante Außenbewirtung ist ein wesentlicher Teil des Gesamtkonzeptes im Sinne eines offenen und einladenden Charakters des südlichen Eingangs- und Platzbereiches. 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.

Die Verkehrs- und Abgasbelastung liegen im Rahmen der für die Innenstadt üblichen Situation. Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie hat die geäußerten 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.

Behandlung: Die geäußerten Befürchtungen sind unbegründet. Die Prüfung der im Gutachten genannten Annahmen und Auflagen zur Minimierung und Vermeidung von unzumutbaren Störungen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens

4.6. Gestattungsvertrag

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten: 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.

Im **Gestattungsvertrag** vom März 1974 sei geregelt, dass die fragliche Passage u.a. mit dem

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Grundstück Flst.-Nr. 1869/2 ausschließlich als Tiefgaragenstandort ausgewiesen ist, mit der Vorgabe dessen Oberfläche mit angrenzender Umgebung bis zum Gebäude Altes Hallenbad als ruhige begrünte Aufenthalts- und Durchgangsfläche zu gestalten und auf Dauer durch die planerischen Festsetzungen zu erhalten.

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

Inwiefern der **Gestattungsvertrag** vom 27.03.1974 eine Bebauung der nicht über der Tiefgarage gelegenen Flächen ausschließen sollte ist nicht ersichtlich. Der Gestattungsvertrag beinhaltet keine Textpassage, die die geplante Bebauung für unzulässig erklärt. So bezieht sich § 7 Abs. 1 des Vertrages ausdrücklich auf die "Unterbauung" der Grundstücke Flst.-Nr. 1869/2 und 1889, und somit nicht auf das an das Hallenbad angrenzende Grundstück. Ebenso wird nach § 7 Abs. 4 des Vertrages der Plan vom 17.11.1973 (Büro Fleischberger) ausdrücklich nur "für die Gestaltung der Grünanlage auf dem Deckenbereich der Tiefgaragenanlage und Einfahrtspindel"

Bezug genommen, nicht aber für die im angrenzenden Bereich auf den Nachbargrundstücken eingezeichnete Grüngestaltung. Vertragsgegenstand hinsichtlich der Grüngestaltung war somit ausschließlich der Deckenbereich der Tiefgarage.

Im Übrigen weist § 4 des genannten Vertrages auf die Absicht der Stadt Heidelberg hin, den Bereich des Hallenbades später "anderweitig" zu verwerten und die Zufahrtsspindel für eine mögliche Tiefgarage unter dem Alten Hallenbad mit zu nutzen.

Behandlung: Der existierende Gestattungsvertrag steht dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen. Die geäußerten Bedenken erfordern keine Änderung der Planung.

4.7. Sonstiges

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten: Es wird angezweifelt, ob der Erwerb der westlichen und südlichen Grundstücksflächen rechtswirksam ausgeschrieben worden ist.

Es wird vorgetragen, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Capitolblock" im **Widerspruch zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans** stehen. Dies betreffe insbesondere die Durchgangsfläche zwischen Poststraße und Bergheimer Straße. Es wird darauf verwiesen dass der Giebelanbau auf der Westseite des Alten Hallenbades sowie die dort vorgesehenen Fahrradstellplätze nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans Capitolblock ausgeschlossen seien. Auf die schriftliche Festsetzung (des Bebauungsplans Capitolblock) Ziff. I.2 wird hingewiesen, danach sind "die nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen im Innern des Baublocks gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten". In Ziff. I.3 hieße es: "Die Passage im östlichen Bereich des Bebauungsplans (Lgb.Nr.: 1869/2..) ist einschließlich der Tiefgaragenoberfläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten."

Hinweis auf das Widerspruchsschreiben im Rahmen des Verfahrens zur ersten Teilbaugenehmigung.

Zusammenfassend wird vorgetragen dass die Nachbarschaft nicht ernsthaft beteiligt worden sei und die vorgelegte Planung die Belange der Nachbarschaft ignoriere.

Erläuterung: Die Ausschreibungen im Rahmen des Grundstückserwerbs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan "Vorplatz Altes Hallenbad" soll die planungsrechtliche Grundlage für die seit Jahrzehnten erwünschte Sanierung und Nutzung des Alten Hallenbades geschaffen werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

In der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption sind dabei die südlich und westlich angrenzenden, öffentlichen Flächen, deren Neuordnung, Gestaltung und Aufwertung, sowie die geplanten Ergänzungsbauten von grundlegender Bedeutung für die Gesamtkonzeption und Voraussetzung für den Erhalt und die zeitgemäße Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles. Der vorliegende Bebauungsplan "Vorplatz Altes Hallenbad" überschneidet mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans "Capitolblock" vom 17.08.1973 (westlich des Alten Hallenbades) und Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans "Für das ehemalige Bahngelände" vom 08.09.1960 (südlich des alten Hallenbades). Der Bebauungsplan "Für das ehemalige Bahngelände" vom 08.09.1960 setzt für die Flächen südlich des alten Hallenbades "Öffentliche Verkehrsfläche –Parkplatz" fest. Diese Festsetzungen werden durch Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außer Kraft gesetzt. Der Teilbebauungsplan "Capitolblock" Nr. 3.1.1. vom 17.08.1973 setzt die westlich an das Alte Hallenbad angrenzenden Flächen zwischen der Bergheimer Straße und der Poststraße als Öffentliche Verkehrsflächen fest. Auf einem Teilbereich dieser Fläche ist eine unterirdische Gemeinschaftsgarage mit Zufahrt und Ausfahrt zur Poststraße festgesetzt. Die westlich angrenzenden Flächen des "Capitolblocks" sind als Kerngebietsfläche mit V-VIII geschossiger, geschlossener Bauweise, sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Unterhalb der Thibautstraße befindet sich eine private Tiefgarage; die westliche Randbebauung (Bergheimer Str. Nr. 53, Poststraße Nr. 40, 42) ragt in den Obergeschossen in die öffentliche Verkehrsfläche des Bebauungsplans hinein und bleibt von den künftigen Festsetzungen unberührt. Eine Teiländerung der alten, derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne ist unabdingbar mit dem Planverfahren verbunden. Im Verlaufe des Planverfahrens wurden mögliche private Belange wie Abstandsregelungen, Lärmschutz, Fragen des Verkehrs ermittelt und bewertet. Die genannte Ziffer I.2 der textlichen Festsetzungen betrifft eindeutig die Fläche innerhalb des festgesetzten Kerngebietes. Die Aussage zur gärtnerischen Gestaltung und Unterhaltung trifft daher nicht zu. Ziffer I.3 der Festsetzungen setzt fest, dass die Passage (zwischen Poststraße und Bergheimer Straße) "einschließlich der Tiefgaragenoberfläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten" sei. Dabei wird jedoch durch die zeichnerischen Festsetzungen deutlich, dass die genannte (Ober-) Fläche ausschließlich als öffentliche Verkehrsfläche dient. Die Planungsabsicht einer durchgängigen Grüngestaltung der betroffenen Fläche durch den Bebauungsplan Capitolblock ist daher nicht gegeben.

Das Schreiben der im Auftrag der Eigentümergemeinschaft tätigen Rechtsanwälte vom 07.05.2010 im Rahmen der erteilten Teilbaugenehmigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Neben grundsätzlichen Fragen zur Teilbaugenehmigung werden hier Anregungen zur Nutzung, zur Lärmproblematik, zu Parkierungskonzeption und Stellplätzen, sowie zum Besucher- und Lieferverkehr aufgeführt. Diese sind inhaltlich in den o.g. Punkten bereits enthalten.

Über das gesetzlich erforderliche Beteiligungsverfahren hinaus wurde am 24.02.2010 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt und die Planung sowohl im Internet als auch einem Informationsfaltblatt vorgestellt. Darüber hinaus hat der Investor im Rahmen eines öffentlichen "Abschlussfestes" der vorangegangenen Nutzung die beabsichtigte Planung vorgestellt. Wie in den vorangegangenen Punkten dargestellt wurden die Belange der Nachbarschaft umfassend geprüft und in das Verfahren eingestellt.

Behandlung: Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind entweder nicht bebauungsplanrelevant oder aber zurückzuweisen.

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

Mit Schreiben vom 09.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Anlage 01 zur Drucksache: 0253/2011/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen, in denen keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten waren.

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 Straßenwesen, Schreiben vom 02.03.2010
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 Umwelt, Schreiben vom 10.03.2010
- UVP-Leitstelle, Umweltamt Stadt Heidelberg (Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserrechtsbehörde, Gewerbeaufsicht), Schreiben vom 23.03.2010
- Metropolregion Rhein-Neckar, Schreiben vom 03.03.2010
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 05.03.2010
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 16.02.2010
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Schreiben vom 16.02.2010
- Kabel Baden-Württemberg, Schreiben vom 03.03.2010
- Rhein-Neckar-Verkehr, Schreiben vom 18.03.2010
- Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Schreiben vom 04.03.2010
- Handwerkskammer, Schreiben vom 12.02.2010

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 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.

Behandlung:

Der Anregung 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.

Behandlung:

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

Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde,

Schreiben vom 03.02.2010

Es wird angeregt ein Kerngebiet entsprechend Baunutzungsverordnung festzusetzen und

Anlage 01 zur Drucksache: 0253/2011/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

städtebaulich unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Räume zur Ausübung der Prostitution etc. auszuschließen. Hinweis zur Zulässigkeit von Außengastronomie und die Anregung Werbeanlagen zu reglementieren.

Behandlung:

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist keine Festsetzung der Gebietsart nach BauNVO erforderlich. Im vorliegenden Verfahren erfolgt die konkrete Festsetzung der Zulässigkeit der geplanten Nutzungen. Die Regelungen zur Nutzung sind somit zielgenauer als der Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung.

Darüber hinaus sind die zulässigen Nutzungen sowie die Außengastronomie und die Zulässigkeit von Werbeanlagen Gegenstand des Durchführungsvertrages

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 – 100 cm beträgt. Des Weiteren wird die Anbringung von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen sowie Nisthilfen für Mauersegler am Gebäude angeregt.

Behandlung:

Die Tiefgaragenüberdeckung beträgt im Bereich der Baumpflanzungen ca. 1,75 m; pro Baumstandort steht ein durchwurzelbares Substratvolumen von mind. 16 m³ zur Verfügung. 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 ca. 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., Schreiben vom 18.03.2010 (einschließlich Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.)

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.

Behandlung:

vgl. Stellungnahme zu 1.4.3, der Wurzelraum / Bodenauftrag beträgt ca. 1,75 m Bodenauftrag über

Anlage 01 zur Drucksache: 0253/2011/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

der Tiefgarage/ pro Baumstandort steht ein durchwurzelbares Substratvolumen von mind. 16 m³ zur Verfügung.

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 bzw. vorhanden. Die Abstimmung diesbezüglich ist nicht bebauungsplanrelevant und wird im weiteren Verfahren mit dem Investor abgestimmt.

Es wird angeregt, in die Begründung des Bebauungsplans 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.

Behandlung:

Entsprechend der Anregung wird der Hinweis zur Fernwärmeversorgung in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Der Ausschluss der Gasversorgung ist hingegen nicht

möglich, da der Gastronomie ein Gasanschluss zur Verfügung gestellt werden soll und ein Teil der Wärmeversorgung optional auf der Grundlage eines hocheffizienten, erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerkes erfolgen 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 Nr. 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.

Behandlung:

Die Sicherung bzw. 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.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Sichtwinkel zu überprüfen und ggf. die Baumstandorte zu verändern.

Zur geplanten Umgestaltung der Ecke 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 Bebauungsplans einheitlich (mit Schwarzdecke und ohne Pflasterflächen) gestaltet werden.

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.

Behandlung:

Die genannten Baumpflanzungen haben eine Entfernung von etwa 10 m zur vorhandenen Tiefgaragenausfahrt. Die Fahrzeuge haben eine ausreichende Aufstellfläche, bevor sie auf die Fahrbahn der Poststraße einmünden. Für diese Aufstellfläche beträgt die Sichtweite in die Poststraße, auch bei Berücksichtigung der vorgesehenen Baumpflanzung, über 50 m. Eine verkehrsgefährdende Beeinträchtigung der Sicht ist daher nicht zu erwarten.

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".

An der Westseite des Platzbereiches (Verlängerung Thibautstraße) und an der Ostseite des Platzbereiches (Einmündung Poststraße) erfolgt zusätzlich ein Belagwechsel zur Verkehrsberuhigung und einer weitgehend niveaufreien Querung des Straßenprofils.

Die Vorschläge zur Kriminalitätsprävention sind nicht bebauungsplanrelevant und werden für die weitere Planung an den Investor weitergeleitet.

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

Mit Schreiben vom 12.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen, in denen keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten waren.

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26B Denkmalwesen, Schreiben vom 02.11.2010
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 06.11.2010
- UVP-Leitstelle, Umweltamt Stadt Heidelberg (Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserrechtsbehörde, Gewerbeaufsicht), Schreiben vom 23.03.2010

Anlage 01 zur Drucksache: 0253/2011/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 27.10.2010
- Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 04.11.2010
- Rhein- Neckar-Verkehr, Schreiben vom 20.10.2010
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 12.11.2010

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden zum Planentwurf

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26b – Denkmalwesen, Schreiben vom 15.12.2010

Gegen die geplanten Anbauten an das Gebäude bestehen aus denkmalschutz-rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass schon die ursprüngliche Planung von Franz Sales Kuhn eine Arkadisierung in Richtung Süden vorsah. Die westliche Erweiterung schließt an eine Brandwand an, die höchstwahrscheinlich für einen Anbau vorgesehen war.

Es wird darauf hingewiesen, dass gestalterische Details im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

Behandlung:

nicht erforderlich

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 – Umwelt, Ref. 55, Email vom 10.11.2010

Es wird darauf hingewiesen, dass die abgängigen Pappeln auf dem Parkplatz möglicherweise von Fledermäusen genutzte Baumhöhlen enthalten.

Behandlung:

Entsprechend der Anregung wurden die Bäume von Frau Dipl.-Biologin Brigitte Heinz auf potentielle Fledermausquartiere (Specht- und Fäulnishöhlen, Stammrisse, Spalten hinter abstehender Borke) untersucht. Dabei wurden keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt.

Naturschutzbeauftragter Süd, Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 05.11.2010

Die bisherigen Planungen werden aus Sicht des Naturschutzes bestätigt. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der jeweiligen Begehung keine Beurteilung von etwaigem Mauerseglereinflug möglich war. Eine weitere Beobachtung zwischen Anfang Mai und Anfang August wird angeregt.

Behandlung:

Bei den Begehungsterminen zu etwaigen Fledermausvorkommen war auch Fr. Petersen als Expertin für Mauersegler vor Ort. Nach Rücksprache sind am Gebäude keinerlei geeignete Stellen Nistmöglichkeiten von Mauerseglern vorhanden. Aufgrund dieser Einschätzung und des beabsichtigten Baufortschritts im Jahr 2011 sind keine weiteren Untersuchungen diesbezüglich vorgesehen.

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 31.03.201 bis einschließlich 13.04.2011 durch Planaushang im Technischen Bürgeramt der Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
Heidelberg durchgeführt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen im Internet unter
www.heidelberg.de eingesehen werden.

Die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 23.03.2011 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind **keine** Anregungen eingegangen.

8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 BauGB)

Mit Schreiben vom 29.03.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen, in denen keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten waren.

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26A Denkmalwesen, Schreiben vom 11.04.2011
- UVP-Leitstelle, Umweltamt Stadt Heidelberg (Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserrechtsbehörde, Gewerbeaufsicht), Schreiben vom 23.03.2010
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 12.04.2011
- Amprion, Schreiben vom 05.04.2011
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 05.04.2011
- Rhein-Neckar-Verkehr, Schreiben vom 07.04.2011 (Hinweise wegen des Hotelneubaus in der Bergheimer Straße werden weitergeleitet)
- Verkehrsverbund-Rhein-Neckar, Schreiben vom 05.04.2011
- Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Schreiben vom 13.04.2011
- Polizeidirektion Heidelberg, Schreiben vom 12.04.2011

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26b – Denkmalwesen, Schreiben vom 11.04.2011

Gegen die geplanten Anbauten an das Gebäude bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass schon die ursprüngliche Planung von Franz Sales Kuhn eine Arkadisierung in Richtung Süden vorsah. Die westliche Erweiterung schließt an eine Brandwand an, die höchstwahrscheinlich für einen Anbau vorgesehen war.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstimmung zu gestalterischen Details im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt.

Behandlung:
nicht erforderlich

Anlage 01 zur Drucksache: 0253/2011/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 14.04.2011

Zur erneuten Offenlage des o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16.11.2010 und auf die bisher geführten Abstimmungen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Alten Hallenbad die Wärmeversorgung ausschließlich über die Fernwärmeversorgung erfolgt. Der Betrieb eines BHKW kommt nicht zur Ausführung (gemäß geänderter Baubeschreibung im Bauantrag, siehe Anlage, unsere Stellungnahme vom 23.03.2011 an die Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz).

Wir bitten dies in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.4 Ver- und Entsorgung, Absatz 2, dahingehend zu ändern.

Ansonsten bestehen gegen die o. g. Maßnahme, vonseiten der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, keine Einwände.

Behandlung:

Punkt 5.4, Absatz 2 der Begründung wird entsprechend geändert.