Stadt Heidelberg Amt für Baurecht u. Denkmalschutz bzw. Stadtplanungsamt Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Unsere laichen

Sachbearbeiter

Durchwahl

Dalum 01.03.2010

Verwaltung der Liegenschaft Heidelberg,

hler: Einsprüche gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der südlich westlich und östlich des "Alten Hallenbades" vorgesehenen Umänderungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und im Auftrag der von uns im Betreff ausgewiesenen Eigentümergemeinschaften legen wir Einspruch gegen die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes ein und begründen diesen wie folgt:

- a) Nach dem vorliegenden Gestattungsvertrag zwischen den vier angrenzenden Grundstückseigentümern und der Stadt Heidelberg vom 08.03.1974 ist auf der Westseite des "Alten Hallenbades" eine Grünfläche mit Bäumen ausgewiesen. Dieser Plan des Landschaftsamtes der Stadt Heidelberg vom 16.11.1973 ist Bestandteil dieses Gestattungsvertrages. Eine "einseitige Änderung" der Stadt, ohne Zustimmung der anderen Vertragsparteien, ist rechtswidrig. Die an dieser Stelle vorgesehene massive Bebauung hat für die benachbarten Bewohner der Poststr. 40 gravierende Nachteile, insbesondere bezüglich der Licht- und Luftverhältnisse, zumal dann die dort befindliche Passage wie ein "Schlauch" wirkt. Eine weitere Verdichtung in diesem gewachsenen Innenstadtgebiet sollte doch, insbesondere auch auf Grund Ihrer gemachten Erfahrungen in der Bahnhofstraße, künftig sensibler angegangen und mehr auf die Vorstellungen der unmittelbar Betroffenen eingegangen werden. Alle Stadtpolitiker wollen immer in ihren schönen Sonntags- und Wahlkampfreden "Bäume und alles Grün" erhalten; hier würden sie nunmehr wiederum gerade das Gegenteil praktizieren.
- b) Der Bauherr möchte auf dem jetzigen Parkplatz einen "Biergarten" errichten. Die städtischen Behörden scheinen diesem Ansinnen aus pekuniären Gründen zustimmen zu wollen. Gegen dieses Vorhaben spricht, dass das unmittelbare Umfeld durch überwiegende Wohnnufzung geprägt ist und sich in unmittelbarer Nähe auch ein Alten- und Pflegeheim befindet. Die Störungen der Nachtruhe wären einerseits durch einen derartigen Biergarten und andererseits durch die wohl wieder beabsichtigte Unterbringung einer Diskothek vorprogrammiert. Die tatsächlich im letzten Jahr, während der von Ihnen genehmigten, aber falsch beurteilten- Zwischennutzung des Alten Hallenbades als Diskothek aufgetretenen konkreten Beeinträchtigungen, waren ausführlich in unserem Schreiben vom 12.11.2009 an das Regierungspräsidium Karlsruhe, das Sie in Kopie erhalten hatten, dargestellt worden.

Diese nachteiligen Details müssen wir hier nicht nochmals ausführlich wiederholen (stichwortartig: fortwährende nächtliche Ruhestörungen bis morgens 6.00 Uhr, Polizeieinsätze, zerbrochene Flaschen, Erbrochenes, Verrichtungen der Notdurft in der Umgebung, usw.).

Nur durch einen Gigantismus, d.h. durch einen außergewöhnlich starken Ausbau des Gastronomie- und Wellnessbereiches einschließlich einer Diskothek, lässt sich diese "Investition" rechnen. Es ist zu befürchten, dass letztendlich, wenn nach 1 oder 2 Jahren Mieter aufgrund ihrer nicht zu erreichenden Zielvorstellungen Flächen wieder abgeben müssen, dann nur noch die Diskothek als Hauptmagnet, und dann in immer vergrößerter Form, übrig bleiben wird.

Inwieweit überhaupt eine Diskothek in einem denkmalgeschützten Gebäude genehmigungsfähig ist, ist von Ihnen auch noch nachzuweisen; einer objektiven Beurteilung hält Ihre Argumentationslinie nicht stand.

Entscheidend bleibt, dass die Stadtverwaltung auch die nachbarschützende Wirkung der schon seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten dort in unmittelbarer Nähe wohnenden Einwohner bzw. den Bewohnern des Alten- und Pflegeheimes zu beachten hat.

- c) In dern Entwurf ist vorgesehen, dass unmittelbar vor der Eingangstüre ein Lastenaufzug für die Anlieferung der in Vielzahl vorgesehenen Geschäfte geplant ist. Dies führt zu einer übermäßigen Lärmbeeinträchtigung der dort Wohnenden, insbesondere wenn auch berücksichtigt wird, dass die Anlieferung mit LKW's erfahrungsgemäß schon morgens ab 6.00 Uhr erfolgt.
- d) Im Rahmen der letzten Informationsveranstaltung am 24.02.2010 war weder vom Bauherrn noch von Ihrer Seite abschließend geklärt worden, ob einerseits die Grundstücksfläche auf der Westseite des Alten Hallenbades und andererseits auf der Südseite (der derzeit öffentliche Parkplatz) rechtswirksam ausgeschrieben worden sind. Sie werden sich sicherlich erinnern, dass vor nicht allzu langer Zeit schon einmal mit einer falschen Ausschreibung erhebliche Fehler produziert worden waren.
- e) Für die Erwelterung des derzeit vorhandenen Baukörpers und der vorgesehenen vielfältigen Nutzungen, auch vor dem Hintergrund einer teilweisen Nutzung als Biergarten oder Diskothek, gibt es bis dato keinen exakten Nachweis über eine ausreichende Anzahl von Kfz-Stellplätzen.
- f) Gegen insbesondere die negativen Auswirkungen der vorgesehenen gastronomischen Beriebe gibt es bis dato nur ein vom Bauherrn selbst beauftragtes Lärmgutachten, das aber unzureichend ist.
 - Dieser Sachverhalt war auch im letzten Jahr von Ihnen schon einmal völlig falsch im Rahmen der Zwischennutzung des Alten Hallenbades beurteilt worden. Es ist zu hoffen, dass Sie aus Ihren Fehlern lernen und künftighin derartige Dinge objektiver beurteilen.
 - Wie einem Leitsatz des Oberlandesgerichts für das Land Schleswig Holstein, 1. Senat, vom 05.10.2009 (AZ: 1 MB 16/09) unter Ziffer 3 zu entnehmen ist, ist eine Vergnügungsstätte dann nicht zulässig, wenn sie wesentliche Störungen für die Wohnruhe am Abend und in der Nacht mit sich bringt. Eine derartige Nutzung ist in ihrer Art nach geeignet, das Wohnen wesentlich zu stören und diese Erfahrungen der erheblichen Störungen können sämtliche Anwohner, aufgrund der gemachten Erfahrungen im letzten Jahr, aus eigener Anschauung schildern.

Es bleibt zu hoffen, dass die Stadtverwaltung diesmal die Interessen der unmittelbar Betroffenen mit berücksichtigt und insoweit auch einmal zu Versagungen von Wünschen, die ein Bauherr hat, und die nicht dem Wohle der Allgemeinheit bzw. einer menschenwürdigen Umwelt dient, übergeht.

Mit freundlichen Grüßen

Burger 2

23.02,2010

An das

Technische Bürgeramt der Stadt Heidelberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bewohnerbeirat des
, beantragt im Interesse der gehbehinderten bzw. auf den Rollstuhl angewiesenen Bewohner der
im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung
"Vorplatz Altes Hallenbad" und der geplanten Umgestaltung
der Poststrasse in diesem Bereich:

- die Einrichtung einer Parkbucht an der Nordseite der für Rettungsfahrzeuge, Notarzt und Taxitransporte sowie
- 2. die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone mit hindernisfreien Übergängen für Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte, wie am 30.11.09 schriftlich dem Ersten Bürgermeister, Herrn Stadel, vorgeschlagen (vgl.Anlage). Falls dies aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich sein sollte, beantragen wir ersatzweise die Einrichtung eines hindernisfreien Fußgängerüberweges zur Sicherheit der Bewohner , aber auch der übrigen Fußgänger, wie z.B. der Besucher des "Alten Hallenbades" und der dort geplanten Außenbewirtschaftung sowie der ALDI-Kunden.

Mit freundlichen Grüßen

Vorsitzende des Bewohnerbeirates)

Stellvertreter)

Anlage: Kopien des Schreibens vom 30.11.09 an Herrn Stadel und seines Antwortscheibens vom 14.12.09

Stadt Heidelberg Herrn Erster Bürgermeister Stadel Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Planungen Altes Hallenbad

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir wurden vor Kurzem als Bewohner und Betreiber der über die Pläne zur Umgestaltung des Alten Hallenbades und insbesondere die vorgesehene Gestaltung des Platzes davor informiert. Wir haben die Pläne innerhalb unseres Hauses diskutiert und erlauben uns, folgende Stellungnahme hierzu abzugeben:

Betreiber und Bewohner der begrüßen die Pläne zur Umgestaltung des Alten Hallenbades grundsätzlich, da sie sich hierdurch eine Aufwertung dieses Bereiches und damit eine Steigerung der Wohnqualität erhoffen.

Verbunden mit dieser Hoffnung ist insbesondere der Wunsch, die Poststraße im Bereich zwischen dem Alten Hallenbad und der Stadtresidenz am Park als verkehrsberuhigten Bereich auf einheitlichem Straßen- bzw. Gehwegniveau auszugestalten, um so auch gehbehinderten Menschen eine gefahrlose oder zumindest gefährdungsärmere Fußwegbeziehung zwischen dem Gelände der Stadtresidenz am Park (auch von der Stadtbücherei her) und der Innenstadt zu ermöglichen. Auch sollte der Belag der Straßenoberfläche barrierefrei, dh. ohne Höhendifferenzen und ohne Blendwirkung (wie z.B. bei Granitpflaster) ausgeführt werden.

Für die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung des ALDI-Marktes bedeutete dies aus diesseitiger Sicht keine besondere Einschränkung.

Derzeit besteht ein barrierefreier Übergang von und zur Stadtresidenz ausschließlich an der Kurfürstenanlage, der zudem nicht ganz ungefährlich ist, da Rechtsabbieger aus der Kurfürstenanlage und querende Fußgänger gleichzeitig "grün" haben.

Von dort nach Norden besteht gar kein Übergang, der es ermöglichte, die Straßen und Ausfahrten der öffentlichen Tiefgaragen barrierefrei und ohne Sturzgefahr zu überqueren. Für Bewohner der Stadtresidenz am Park, die auf einen Rollator angewiesen sind, wird selbst der kurze Gang zum Arzt oder in die Apotheke in der nördlichen Poststraße äußerst gefährlich. Rollstuhlfahrer können diesen Weg wegen der hohen Bordsteine nur mit Hilfe Dritter

bewältigen. Durch die im September dieses Jahres erfolgte Anpassung des Straßenbelages an die Tiefgaragenzufahrt zur ALDI-Tiefgarage wurde die Problematik nur wenig entschärft.

Falls der vorgeschlagene verkehrsberuhigte Bereich nicht realisiert werden kann, müssten wir aus den genannten Gründen - auch im Interesse des starken Publikumsverkehrs der ALDI-Filiale - zumindest auf einem markierten Fußgängerüberweg bestehen.

Wir bitten darum, die Belange der Bewohner der Stadtresidenz am Park bei der Gestaltungsplanung ausreichend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Nachrichtlich:

- Bezirksbeirat Bergheim / Fraktionen
- Gemeinderatsfraktionen
- Herrn Kraus
- Herrn Reinhard



Erster Bürgermeister Stadt Heidelberg Postfach 105520 69045 Heidelberg Amt/Dienststelle

Dezernat für

Bauen und Verkehr

Palais Graimberg, Kornmarkt 5 Verwaltungsgebäude

Bearbeitet von

Zimmer

58-23180 Durchwahl 58-23900 Fax

> Stadtplanung@Heidelberg.de E-Mail

14. Dezember 2009 Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen Dalum

61.23 ba

Sehr geehrte sehr geehrter

erst einmal möchte ich mich sehr herzlich für Ihr Schreiben vom 30.11.2009 bedanken. Es ist verständlich, dass Sie als direkte Nachbarn nicht nur die positiven Aspekte in einem Sanierungs- und Bauprojekt in Ihrer unmittelbaren Nähe sehen, sondern auch durchaus Bedenken beziehungsweise Anregungen in einigen Punkten haben.

Mit dem Umbau des Alten Hallenbades und einer Platzneugestaltung kommt ein weiteres Bauvorhaben in Ihrer Umgebung hinzu. Sie können sicher sein, dass auch die Stadt Heidelberg ein großes Interesse an einer zufriedenstellenden Lösung in diesem Bereich hat. Das Areal des derzeitigen Parkplatzes soll mit diesem Vorhaben städtebaulich gefasst und aufgewertet werden.

Für den von Ihnen angesprochenen Platz erarbeitet das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Investor einen Bebauungsplan. Der Einleitungsbeschluss dafür wurde am 20. Mai 2009 durch den Gemeinderat gefasst. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des derzeit als Parkplatz genutzten Vorplatzes des Alten Hallenbads als Stadtplatz geschaffen werden. Als nächster Verfahrensschritt steht die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung an. In diesem Beteiligungsschritt wird der Bebauungsplanvorentwurf dann im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sowie einem Erörterungstermins den Bürgern vorgestellt und es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Dieser 1. Beteiligungsschritt ist für das 1. Quartal 2010 vorgesehen. Sie werden rechtzeitig im Stadtblatt über den genauen Termin informiert.

Ich danke Ihnen nochmals für Ihre Anregungen und versichere Ihnen, dass diese in das Planverfahren aufgenommen werden.

Eine besinnliche Adventszeit wünscht Ihnen

Bernd Stadel

Burger 3

Stadt Heidelberg Amt für Baurecht und Denkmalschutz -Princ Carl, Kommarkt 1 Postfach 10 55 20

69045 Heidelberg

Betr.: Einsprüche gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bezüglich "Alten Hallenbades" Info-Veranstaltung am 24.02.2010 im Alten Hallenbad

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Angrenzer und Bürger von Heidelberg möchte ich – gegen den am 24.02.2010 im Alten Hallanbad vorgestellten Bebauungsplan – Widerspruch einlegen und zu den folgenden Punkten

- Anbau an das Alte Hallenbad (Westseite. Durchgang Bergheimer Straße / Poststraße).
- Einrichtung eines Biergarten auf dem Vorplatz des Alten Hallenbad.
- Disco Nutzung im Alten Hallenbad.

meine Einwände vortragen und begründen.

Begründung:

Anbau an das Alte Hallenbad:

Der geplante massive Anbau in seiner Höhe und Breite hat für die benachbarten Anwohnen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Der Durchgang zwischen dem Anbau und den bestehenden und angrenzenden Gebäuden wird wesentlich verengt.

Die geplante Bebauung beeinträchtigt den Licht, Luft und Sonneneinfall und verengt die jetzige Passage zu einer engen Gasse.

Die geplante bauliche Verdichtung hätte auch zur Folge, dass die vorhandene Grünfläche bebaut würde und nicht mehr vorhanden wäre.

In diesem Zusammenhang möchte ich nachdrücklich auf den Gestattungsvertrag der vier angrenzenden Grundstückseigentümer (Tiefgarage) und der Stadt Heidelberg vom 08.03.1974 verweisen. Der Plan des Landschaftsamtes vom 16.11.1973 ist – mit der Grünfläche (der nunmehr geplanten Bebauungsfläche) – Bestandteil dieses Gestattungsvertrages.

Einrichtung eines Biergarten, Disko Nutzung Im Alten Hallenbad:

Der geplante Biergarten mit einer Bestuhlung von weit über 200 Sitzplätzen und die Diskothek im Alten Hallenbad wird im Umfeld zu massiven Beeinträchtigungen der Angrenzer führen, weil das Umfeld überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist.

Besonders stark wird es die Bewohner des "Altenheims" mit ihrer Pflege und Krankenstation treffen.

Die Heimbewohner sind – nur durch die schmale Poststraße getrennt – direkt neben der geplanten lärmstarken Außengastronomie.

Einen Vorgeschmack haben die Bewohner "Bergheims" bereits in der Zeit der Zwischennutzung des Alten Hallenbad erfahren.

Festzustellen war, dass die Zwischennutzung – von der Stadt Heidelberg sicherlich falsch eingeschätzt wurde – und die Angrenzer massive Ruhestörungen bis morgens 6:00 Uhr zu erdulden hatten.

Bezüglich Beschwerden, Schlägereien und Verschmutzung im Umfeld empfehle ich ihnen die Anlieger zu befragen oder bei der Polizei nachzufragen.

Ich erwarte, dass die Stadt Heidelberg die berechtigten Interessen der tatsächlich Betroffenen ohne Voreingenommenheit prüft und bei Erwartung von wesentlichen Störungen im Anwohnerumfeld auch gegen die Interessen und Wünsche eines Investors entscheidet.

Mit freundlichen Grüßen