

Bürger 1

~~Amt 61~~

Technisches Bürgeramt
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heidelberg, 12.11.10

Einwand gegen den Bebauungsplan – Altes Hallenbad

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Abholzung aller vorhandenen Bäume und gegen den Bau einer eigenen Tiefgarage im Bebauungsplan des Alten Hallenbades.

Als Anwohnerin wird dies zu einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität führen wegen erhöhter Abgasbelastung, Lärmbelästigung, und Verlust von O₂ spendenden Bäumen inkl. Verlust der zu sehenden Grünanlagen.

61 - Sekr. Amtsleitung

Von: technisches Buergeramt
 Gesendet: Montag, 15. November 2010 08:19
 An: 61 - Sekr. Amtsleitung
 Betreff: WG: Protest gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben "Altes Hallenbad, Investor und Eigentümer Herr Kraus"

h.2
Agbill.16.11.
DE

Von:
 Gesendet: Samstag, 13. November 2010 21:36
 An: technisches Buergeramt
 Betreff: Protest gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben "Altes Hallenbad, Investor und Eigentümer Herr Kraus"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir ganz deutlich unsere Einwände gegen den aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben "Altes Hallenbad, Investor und Eigentümer Herr Kraus" vorbringen und bitten dringend um Berücksichtigung im weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens.

Begründung:

Der jetzt vorgelegte Entwurf für das Vorhaben weicht erheblich von dem ursprünglichen Entwurf ab, der der Denkmalschutzbehörde in Karlsruhe vorlag und Gegenstand für das Genehmigungsverfahren war. Das bedeutet somit, dass keine gültige Prüfung des Vorhabens durch die zuständige Denkmalschutzbehörde nach den geltenden Vorschriften vorliegt! Dies würde einen Rechtsverstoß darstellen, wenn jetzt die Baugenehmigung erteilt würde. Das darf nicht eintreten.

Die geplanten Arkaden auf der Südseite sind mit dem denkmalgeschützten Gebäude nicht vereinbar, sie würden den architektonischen Charakter dieses Jugendstilgebäudes zerstören, regelrecht verschandeln. Das muss Ihnen doch auffallen! Das dürfen Sie nicht zulassen, wenn es die Stadt Heidelberg mit dem Denkmalschutz ernst meint!

Der vorgesehene Anbau auf der Westseite ist ebenfalls fragwürdig und stellt u.E. ebenfalls eine Beeinträchtigung der einmaligen Architektur des "Alten Hallenbades" dar.

Der geplante Bau einer Tiefgarage ist zu verhindern. Erstens müssen dafür die vorhandenen Bäume gerodet werden! Zweitens, und das ist noch viel gravierender, wird dadurch weiterer Autoverkehr in die Stadt gezogen mit der Folge einer noch größeren Verkehrsbelastung insgesamt und speziell in diesem Wohngebiet. Ziel sollte aber endlich sein, Autoverkehr und die mit ihm einhergehende Umweltbelastung zu verhindern! Es muss endlich Schluss sein mit dem Bau von öffentlichen Tiefgaragen, wenn es die Stadt wirklich ernst meint mit dem Klimaschutz. Der Standort "Altes Hallenbad" ist sehr gut an den ÖPNV angebunden (Straßenbahnen und Busse in der angrenzenden Bergheimer Straße, in der sehr nahen Kurfürstenanlage und am nahen Bismarckplatz!). Außerdem gibt es in unmittelbarer Nähe die Tiefgarage Poststraße.

Auch die vorgesehene Außenbewirtschaftung in dem geplanten Umfang ist nicht zu akzeptieren aus Gründen der Belastungen, die damit für die Anwohner entstehen werden.

Aus den vorgenannten Gründen fordern wir, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben "Altes Hallenbad" und für den Investor und Eigentümer Herrn Kraus nicht zu genehmigen und

Klärungsf.

bei diesem Vorhaben die Belange des Denkmalschutzes, des Umweltschutzes und insbesondere auch die der Anwohner einzufordern.

Mit freundlichen Grüßen

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



Spillner & Spitz · Postfach 12 06 06 · 69067 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

vorab per Fax: 58-25390

Aktenzeichen
(falls statt angegeben)

15.11.2010

D/Do RD18815 597/10D46

Dr. HEINZ SPILLNER †
Rechtsanwalt

Dr. FRITZ SPITZ †
Rechtsanwalt

Dr. JÜRGEN LEIBOLD
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht,
Vereidigter Buchprüfer

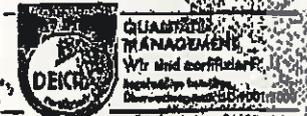
Dr. WALTER DÖRNER
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. BETTINA GENLITZ
Rechtsanwältin

CHRISTIAN MÖNNICH
Rechtsanwalt

Dr. BARBE FIDRES-LEHM
Rechtsanwältin

Dr. UWE LIPINSKI
Rechtsanwalt



SPILLNER & SPITZ
Sophienstraße 70 (Hilfsplatz)
69115 Heidelberg
Gerichtsfach 59

Telefon: 06221 111-1
Telefax: 06221 111-24
eMail: kontakt@spillnerspitz.de
Internet: www.spillnerspitz.de

Volksbank Heidelberg
BLZ 672 900 00
Kto. 308 200

— Dresdner Bank Heidelberg
BLZ 672 800 31
Kto. 1 641 819

— Fremdgeldkonten:
Volksbank Heidelberg
BLZ 672 900 00
Kto. 908 218

FRIEDRICH BAERTZGER
Dipl. Kaufmann
Steuerberater

Telefon: (06221) 618213
Telefax: (06221) 618214
eMail: stb.baertzger@t-online.de
Internet: www.baertzger.de

SPILLNER & SPITZ Rechtsanwälte
Partner für Sie



Bürgerliche Gemeinschaft für den Mittelrhein

WEG Poststraße/Stadt HD wg. Bebauungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Vorplatz Altes Hallenbad

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft des Anwesens
..., Heidelberg, werden vom Unterzeichner anwaltlich
vertreten. Vollmacht reiche ich dorthin nach.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Anlagen
liegt momentan zur Einsichtnahme öffentlich aus. Zur vorliegenden
Planung gebe ich für meine Mandanten die nachfolgende Stellungnahme
ab:

1.
Der vorliegende Entwurfsplan betrifft u. a. den überwiegenden Teil der
Durchgangsfläche zwischen Poststraße und Bergheimer Straße mit der
Flst.-Nr: 1869/2. Das Grundstück meiner Mandanten grenzt unmittelbar an
das Plangebiet an. Im Plangebiet liegt u. a. eine Tiefgarage, in der auf der
Basis eines Gestattungsvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und den
Anlegern vom 27.03.1974 Stellplätze für die Bewohner der angrenzenden
Baulichkeiten vorgehalten werden. Dessenorts wird davon ausgegangen,
dass der vorerwähnte Gestattungsvertrag dort vorliegt.

Jener Gestattungsvertrag wurde geschlossen auf der Basis des vom
Gemeinderat im Jahre 1973 verabschiedeten **Bebauungsplans**
"Capitolblock", der Bebauungsplan betrifft den Baublock Bergheimer
Straße, Poststraße bis Grundstück Lgb. Nr. 1869/2.

Die in jenem rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen zeichnerischen
und textlichen Festsetzungen stehen im Widerspruch zum nunmehr

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 2 -

vorgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vorplatz Altes Hallenbad".

Der Bebauungsplan "Capitolblock" umfasst die vorerwähnte Passage in vollem Umfang, die Plangrenze jenes Planes reicht bis zum bislang vorhandenen baulichen Bestand der Außenwand des Alten Hallenbades.

In der städtebaulichen Begründung zum nunmehr vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unter Ziff. 1.4 festgehalten, dass der neue Plan neben der vorerwähnten Passage im Bereich der Thibautstraße auch die Obergeschosse der Anwesen Berghelmer Straße Nr. 53 und Poststraße Nr. 40 und 42 erfasst.

Insoweit ist offensichtlich, dass der neue Plan Regelungen treffen soll zu Flächen, die bereits vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Capitolblock" planungsrechtlich festgelegt sind.

Im vorgelegten Entwurf zum neuen Bebauungsplan wird die vorbeschriebene Kollision planungsrechtlicher Festsetzungen erkennbar unberücksichtigt gelassen.

Nach Maßgabe der jetzt vorgelegten Planung ist beabsichtigt, auf der Westseite des Alten Hallenbades einen Glebelanbau herzustellen, nach den vorliegenden Planzeichnungen sollen dort im Bereich der vorerwähnten Passage auch Fahrradabstellplätze hergestellt werden. Eine derartige Planung ist im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan "Capitolblock" ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan "Capitolblock" beinhaltet im Hinblick auf die vorerwähnte Passage einerseits Festsetzungen zur Herstellung einer Tiefgarage. Andererseits ist in der Ziff. 1 2 der schriftlichen Festsetzungen vorgegeben:

"Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen im Innern des Baublocks sind gärtnerisch" zu gestalten und zu unterhalten"

In Ziff. 1 3 der schriftlichen Festsetzungen heißt es:

"Die Passage im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Lgb.Nr. 1869/2...) ist einschließlich der Tiefgaragenoberfläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten".

Jene zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die durch den vorgenannten Gestaltungsvertrag bestätigt werden, zeigen, dass die fragliche Passage u. a. mit Grundstück Flst.-Nr. 1869/2 ausschließlich als Tiefgaragenstandort ausgewiesen ist mit der Vorgabe, dessen Oberfläche mit angrenzender Umgebung bis zum Gebäude "Altes Hallenbad" als

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 3 -

ruhige begrünte Aufenthalts- und Durchgangsfläche zu gestalten und auf Dauer durch die planerischen Festsetzungen zu erhalten.

Das Anwesen Poststraße 40 und die umliegenden Gebäude sind seinerzeit auf der Basis jener planungsrechtlichen Festsetzungen errichtet worden. Meine Mandanten haben beim Erwerb Ihres Sondereigentums auf jene Festsetzungen vertraut und durften davon ausgehen, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft die Errichtung irgendwelcher Baulichkeiten im Bereich der Passagenflächen nicht zulässig ist. Die Festsetzungen im Bebauungsplan einerseits und der Inhalt des mit der Stadt Heidelberg auf der Basis des Bebauungsplanes geschlossenen Gestattungsvertrages andererseits haben meine Mandanten im Vertrauen auf die Geltung jener Festsetzungen bestärkt, zumal im Gestattungsvertrag gerade die Anlage und Pflege der Grünflächen mit Bäumen u. ä. in den Vordergrund gestellt wurde.

Die nun vorgelegte Planung ignoriert jene vorrangigen planungsrechtlichen Festsetzungen gänzlich und verkehrt dieselben ins Gegenteil.

Ich erlaube mir den Hinweis, dass die Änderung derartiger planungsrechtlicher Festsetzungen zu Lasten meiner Mandantschaft nach den gesetzlichen Vorschriften Schadensersatzansprüche und Amtshaftungsansprüche begründen kann.

Die vorgesehene Planung der Bebauung der Westseite des Alten Hallenbades (mit lärmintensiver Großküche, Technikräumen u. ä.), Anlage von Verkehrsflächen, Fahrradabstellplätzen u. ä. widerspricht dem Konzept der bisherigen Plangrundlagen und Verträge. Meine Mandanten werden dies nicht hinnehmen. Der geplante Küchentrakt auf der Westseite des Alten Hallenbades soll eine Vielzahl gewerblicher Einrichtungen versorgen, die teilweise bis in die Nachtstunden Aktivitäten zulassen. Es wird hierdurch die bislang ruhige Innenlage der Passage in Ihrer städtebaulichen Funktion völlig verändert, neben Störungen der Wohn- und Nachtruhe müssen meine Mandanten mit maßgeblichen Wertminderungen ihrer Immobilie rechnen.

2.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Voraussetzungen schaffen für den Erhalt und die zeitgemäße Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudeensemble "Altes Hallenbad". Die zu jenem Projekt vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze sollen nach den Planungserläuterungen (Ziff. 7.2.2 der Entwurfsbegründung) insbesondere den künftigen Mietern bzw. dem Personal des "Alten Hallenbades" vorbehalten bleiben. Dies beinhaltet, dass der gesamte im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung anfallende Besucherverkehr, d. h. der Verkehr der Besucher der gastronomischen Nutzungen, der

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 4 -

Außergastronomie, des geplanten Einzelhandels und der temporären Marktflächen sowie der Geschäfts-, Hotel- und Büronutzungen seine Stellplätze außerhalb des Areals suchen muss. In der vorerwähnten Begründung des Entwurfs wird zur Bewältigung jenes insgesamt entstehenden erheblichen Zusatzverkehrs schlichtweg auf die vorhandenen öffentlichen Stellplätze in der näheren Umgebung verwiesen. Konkrete Erhebungen und Berechnungen hierzu sind, soweit ersichtlich, bislang nicht vorgenommen worden. So ist weder erkennbar, welchen Umfang jener Besucherverkehr zu den wechselnden Zeiten insgesamt annehmen kann, wie viele Plätze für den Besucherverkehr tatsächlich (z. B. auch bei Veranstaltungen während des Tages neben dem Betrieb der Außergastronomie usw.) erforderlich sind. Ein Verweis auf die in der Nähe vorhandenen öffentlichen Stellplätze ist wenig ergiebig, nachdem bislang nicht untersucht ist, wie jene öffentlichen Stellplätze durch den bereits bislang stattfindenden Verkehr frequentiert sind. Es ist nicht überprüft, ob bei sonstigen Veranstaltungen in der näheren Umgebung die bereits jetzt vorhandenen öffentlichen Stellplätze überhaupt noch Kapazitäten frei haben. Auch bleibt unberücksichtigt, dass bei der vorgelegten Konzeption die derzeit vorhandenen ca. 40 oberirdischen öffentlichen Stellplätze entfallen und sich bereits hierdurch eine zusätzliche Belegung der sonstigen öffentlichen Stellplätze in der näheren Umgebung ergibt. Insgesamt bleibt völlig unberücksichtigt, dass die Parksituation trotz Vorhandenseins der öffentlichen Stellplätze bereits jetzt zu bestimmten Zeiten problematisch ist und bereits jetzt Probleme in der Parkraumbewirtschaftung bestehen. Es fehlt insoweit in jeglicher Hinsicht ein nachvollziehbares Verkehrskonzept.

Das Problem der fehlenden Stellplätze wird dazu führen, dass - sicherlich abhängig auch von Art und Zahl der Veranstaltungen, witterungsbedingten Gegebenheiten bei der Außenbewirtschaftung u. a. - in erheblichem Umfang ein Parkplatzsuchverkehr entsteht, der auch im Hinblick auf das Anwesen meiner Mandantschaft zu Luft- und Geräuschbelastungen führt, dass Probleme bei der An- und Ausfahrbarkeit der vorhandenen und von meiner Mandantschaft mitgenutzten Tiefgarage entstehen, dass wild und unkontrolliert geparkt und gehalten wird, insgesamt also eine in jeglicher Hinsicht unkontrollierbare Verkehrsbelastung erwächst.

In dem dem Entwurf zugrundeliegenden schalltechnischen Gutachten wird u. a. davon ausgegangen, dass neben der sonstigen gewerblichen und büromäßigen Nutzung alleine für die Außergastronomie 180 Sitzplätze geschaffen werden sollen, auf der Galerie südlich des alten Hallenbades und dem darüber liegenden Balkon sollen weitere insgesamt 180 Personen Platz finden, sodass alleine für jene Teilbereiche mit einem Besucherverkehr von bis zu 360 Personen ausgegangen werden muss. Geht man davon aus, dass im Alten Hallenbad zusätzlich Veranstaltungen

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 5 -

stattfinden und die sonstigen Einzelhandelsgeschäfte, Marktflächen und Büros weiteren Besucherverkehr erwarten, ist bei einer entsprechenden Hochrechnung der Besucherzahlen festzuhalten, dass dieselben nicht einmal von den in der Nähe befindlichen öffentlichen Stellplatzflächen aufgenommen werden können, selbst wenn dieselben ausschließlich für die Nutzung des Alten Hallenbades -wie nicht- zur Verfügung stünden.

Es ist nicht verständlich und kann nicht nachvollzogen werden, weshalb bei einer derartigen Größe eines Projekts die Verkehrsproblematik derartig vernachlässigt wird, nachdem bereits jetzt in der Heidelberger Innenstadt ohne den geplanten Zusatzverkehr jedenfalls zu Teilzeiten erhebliche Verkehrsprobleme bestehen.

Da nach der jetzt vorgelegten Konzeption die geplante Tiefgarage im Bereich des "Alten Hallenbades" dem Personal und Mietern vorbehalten bleiben sollen, ist praktisch kein einziger **Stellplatznachweis** geführt für den mit dem Projekt "Altes Hallenbad" **zusammenhängenden Besucherverkehr**. Es sind insoweit planungsrechtlich maßgebliche Gesichtspunkte des § 1 BauGB nicht erfüllt, die verkehrlichen Anforderungen des § 1 Abs. VI Ziff. 9 BauGB sind völlig unbewältigt.

Bei jeder kleinen Gaststätte in Heidelberg wird üblicherweise entsprechend der Zahl der Sitzplätze ein Stellplatznachweis gefordert. Hierbei kann sich der Normalgastronom nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften nicht auf das Vorhandensein öffentlicher Tiefgaragen o. ä. berufen, vielmehr ist es dessen Angelegenheit, die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatznachweis kann insoweit regelmäßig nicht dadurch umgangen werden, dass die Baubehörde darauf verweist, dass in der Stadt genügend öffentliche Stellplätze vorhanden sind.

Aus welchem Grunde jene Erfordernisse beim hier in Rede stehenden Großprojekt völlig außer Acht gelassen werden sollen, ist nicht erkennbar. Würde man die zum hier in Rede stehenden Projekt angedachte Praxis des Nachweises von Stellplätzen für Besucherverkehr in öffentlichen Parkhäusern tatsächlich realisieren, könnte sich künftighin jeder Gastronom oder sonstige Gewerbetreibende auf das Vorhandensein öffentlicher Stellplätze und Tiefgaragenplätze berufen, ohne einen Stellplatznachweis führen zu müssen.

Die vorgelegte Planung beinhaltet insoweit eine **negative Vorbildwirkung**, die aus planungsrechtlichen Gründen nicht tolerierbar ist.

Auffällig ist daneben, dass im schalltechnischen Gutachten, das der Entwurfsplanung zugrunde liegt, zwar Schalleistungspegel für den Lkw-Verkehr und den zur kleinen Tiefgarage entstehenden Verkehr

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 6 -

aufgenommen sind, für den anfallenden Besucherverkehr aber sind - möglicherweise aus gutem Grunde - keine nachvollziehbaren Schallwerte angesetzt. Auch dies ist erstaunlich, da nach Maßgabe ständiger Rechtsprechung der mit dem Projekt zusammenhängende Verkehr mit erfasst werden muss.

Meinen Mandanten stehen als Nachbarn immissionsschutzrechtliche Abwehransprüche gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen zu, auf die einschlägigen Schutzvorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes darf insoweit Bezug genommen werden.

Die vorgelegte Planung lässt nach Obligem maßgebliche Abwägungsgesichtspunkte völlig außer Acht bzw. nimmt eine erforderliche Abwägung nicht in hinreichendem Maße vor. Der bislang im Entwurf vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kann vor jenem Hintergrund nicht ernsthaft als Satzung verabschiedet werden.

3.
Das oben angesprochene schalltechnische Gutachten für die geplante Umnutzung des Alten Hallenbades belegt bereits anhand der vorgelegten Zahlen, dass die gesetzlichen Richtwerte der TA-Lärm offensichtlich jedenfalls bei einem Teil der dort angegebenen Immissionsorte allenfalls knapp eingehalten werden können. Es ist oben dargelegt, dass bei jener Ausrechnung der Zufahrts-, Anfahrts-, Parkplatzsuch- und Halteverkehr der Besucher nicht eingerechnet ist. Unter Berücksichtigung desselben würde sich bereits, soweit ersichtlich, eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte ergeben.

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 das Gutachten eingearbeitet. Da die geplante Küche unmittelbar gegenüber dem Anwesen meiner Mandantschaft im Hinblick auf deren geplante Größe und der erforderlichen Betriebszeiten besonders störend sein dürfte und der Küchenbetrieb erkennbar praktisch rund um die Uhr erfolgen soll, wären entsprechende Erhebungen unabdingbar.

Nach Maßgabe des bislang vorgelegten Gutachtens kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft auszuschließen sind. Das vorgelegte Gutachten blendet insoweit relevante Vorgänge aus und nimmt auf der Basis unzutreffender Zahlen unzutreffende Hochrechnungen vor. Letztlich fällt im vorerwähnten schalltechnischen Gutachten auch auf, dass ein Schalldruckpegel

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 7 -

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. Der Bebauungsplanentwurf enthält insoweit auch keinerlei Einschränkungen. Die Nachbarn müssen deshalb zu Recht befürchten, dass im Hinblick auf das geplante Gesamtkonzept in vielerlei Räumen Veranstaltungen mit entsprechender Geräuschentwicklung stattfinden. Richtigerweise müssen jene Unwägbarkeiten auch im schalltechnischen Gutachten mit berücksichtigt werden.

Zutreffend wird im Gutachten der Fa. Genest -unbeschadet der vorbeschriebenen Mängel- 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 bei Zugrundelegung des vom Investor geplanten Konzepts nicht eingehalten werden können.

Der geplante Bebauungsplan leidet insoweit an einem erheblichen Abwägungsmangel, es sind insoweit auch in schalltechnischer Hinsicht die Belange der von mir vertretenen Nachbarschaft nicht hinreichend berücksichtigt.

4.

Der Unterzeichner hat bereits im Rahmen des parallel betriebenen Baugenehmigungsverfahrens zum Umbau und zur Nutzungsänderung des "Alten Hallenbades" mit Schriftsatz vom 07.05.2010 Widerspruch eingelegt mit ausführlicher Begründung. Es zeigt sich, dass die im Widerspruchsschreiben enthaltenen Gründe auch im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erkennbar weitgehend unberücksichtigt geblieben sind. Es sind insoweit die Belange meiner Mandanten im Rahmen des vorzunehmenden Abwägungsvorgangs unberücksichtigt geblieben. Zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen darf ich hinsichtlich weiterer Argumente ausdrücklich Bezug nehmen auf den Inhalt meines Widerspruchsschreibens vom 07.05.2010, das ich fürsorglich in der Anlage nochmals als Mehrfertigung beifüge.

5.

Es ist bedauerlich, dass der Investor ohne den ernsthaften Versuch einer Beteiligung der angrenzenden Wohnnachbarschaft versucht, die dort vorhandene bislang ruhige Umgebungsbebauung in ein neues mit viel Lärm und Betriebsamkeit verbundenes innerstädtisches Veranstaltungszentrum umzuwandeln. Die Anwohner haben durchaus Verständnis dafür, dass das Alte Hallenbad einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden soll und möchten sich hiergegen auch nicht

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 8 -

grundsätzlich verschließen. Die bislang vorgelegte Planung jedenfalls ignoriert die Belange der Nachbarschaft gänzlich und wird den gesetzlichen Anforderungen an die vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen nicht gerecht.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Dölker)
Rechtsanwalt

Anlage
Schreiben vom 07.05.2010



SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899

Spillner & Spitz • Postfach 12 06 06 • 69067 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Kornmarkt 1 über Postfach AG Heidelberg

69117 Heidelberg

vorab per Fax: 5825900

WEG Poststraße/Stadt HD

AZ: 2009/1297 Vorhaben: Umbau und Nutzungsänderung des "Alten Hallenbades"

Bauort: Bergheimer Str. 41 - 45, 69115 Heidelberg

Flet-Nr: 1832, 1833, 1834/3; 1834/5; 1888/84

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vollmachtsvorlage zeige ich die anwaltliche Vertretung der nachgenannten Nachbarn an:

1.

2.

3.

Namens und in deren Auftrag lege ich gegen die nunmehr erteilte "Teilbaugenehmigung Nr. 1 sowie die hierzu erfolgte Zurückweisung der Nachbareinwendungen vom 30.03.2010, zugestellt am 07.04.2010

Widerspruch

ein.



Dr. HEINZ SPILLNER †
Rechtsanwalt

Dr. FRITZ SPITZ †
Rechtsanwalt

Dr. JÜRGEN LEIBOLD
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Verordneter Buchprüfer

Dr. WALTER DÖLKER
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. BETTINA GERLITZ
Rechtsanwältin

CHRISTIAN MÖNNICH
Rechtsanwalt

Dr. BÄRBEL ANDRES, LL
Rechtsanwältin
Master in Environmental Law

Dr. UWE LIPINSKI
Rechtsanwalt



SPILLNER & SPITZ
Sechsenstraße 7b (Bismarckplatz)
69115 Heidelberg
Gerichtsfach 95

Telefon: (06221) 1474-0
Telefax: (06221) 1474-24
eMail: Kontakt@SpillnerSpitz.de
Internet: www.SpillnerSpitz.de

— Volksbank Heidelberg
BLZ 672 900 00
Kto. 308 200

— Dresdner Bank Heidelberg
BLZ 672 800 51
Kto. 4 641 619

— Fremdgeldkonto:
Volksbank Heidelberg
BLZ 672 900 00
Kto. 308 218

In Kooperation mit
FRIEDRICH BÄNZIGER
Dipl. Kaufmann
Steuerberater

Telefon: (06221) 618213
Telefax: (06221) 618214
eMail: stb.baenziger@t-online.de
Internet: www.baenziger.de

SPILLNER & SPITZ, Rechtsanwälte
Partner in der





- 2 -

Begründung:

1. Problem der Teilbaugenehmigung

Die Stadt Heidelberg hat mit der angegriffenen Teilbaugenehmigung die Umnutzung und Nutzungsänderung des "alten Hallenbades" den Umbau des Vorderhauses zu einem Bürohaus und den Neubau eines Hotels genehmigt. Irgendwelche nachbarschützenden Auflagen sind in der Baugenehmigung nicht enthalten. Für die genehmigten Umbauten ist der Nachweis von mindestens 53 Stellplätzen verfügt unter Hinweis auf den möglichen Stellplatznachweis in einer projektierten Tiefgarage.

Die ergangene Teilbaugenehmigung ist rechtswidrig und verletzt die Nachbarn in deren Rechten.

Grundsätzlich ist die Erteilung einer Teilbaugenehmigung nach den gesetzlichen Vorschriften durchaus zulässig, so etwa für den vorzeitigen Beginn der Bauarbeiten für eine Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte. Nach ständiger Rechtsprechung **setzt eine Teilbaugenehmigung aber voraus**, dass der von ihr erfasste Teil einerseits den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und andererseits **dass das Gesamtvorhaben dem Grunde nach genehmigungsfähig ist**. In diese Zulässigkeitsprognose müssen die wesentlichen rechtlichen Anforderungen einbezogen werden, insbesondere die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nebst den grundsätzlichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (vgl. hierzu etwa Hessischer VGH, Beschl. v. 08.12.2004, AZ: 3 TG 3386/04, abgedruckt in ZfBR 2005, 392) die **Teilbaugenehmigung stellt regelmäßig bereits die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens fest** (vgl. etwa OVG Frankfurt, Beschl. v. 19.02.1997 - AZ: 3 B 137/96, abgedruckt in NVwZ-RR 1998, 484) es wird mithin mit der Teilbaugenehmigung über die grundsätzliche Vereinbarung des gesamten Vorhabens mit dem Bauplanungsrecht und den wesentlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften entschieden (vgl. VGH Kassel NVwZ-RR 1997, 10 m. w. N.). Grundsätzlich **setzt die Erteilung einer Teilbaugenehmigung voraus, dass ein Bauantrag für das gesamte Vorhaben bereits eingereicht ist und ein vorläufiges positives Gesamturteil über die Verwirklichungsfähigkeit des gesamten Vorhabens möglich ist** (Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 4. Aufl. 2009, Rn 2449).

Jene von Literatur und ständiger Rechtsprechung geforderten Voraussetzungen liegen im hier gegebenen Falle nicht ansatzweise vor. Es ist weder ein Bauantrag für das gesamte Vorhaben eingereicht, noch lässt sich anhand der bislang vorliegenden Unterlagen ein positives Gesamturteil über die Verwirklichungsfähigkeit des Gesamtvorhabens bilden.



- 3 -

Im Einzelnen:

a) Geplanter "Anbau"

Die Teilbaugenehmigung beinhaltet keine Entscheidung über den geplanten "Anbau" im Bereich der Poststraßenpassage. In jenem Anbau soll insbesondere u. a. eine großräumige Küche eingerichtet werden, die erkennbar die gesamte gastronomische Nutzung des "Alten Hallenbades" nebst Freiluftgastronomie versorgen soll. Jene zentrale Küche steht damit in engem funktionalem Zusammenhang mit der geplanten gastronomischen Nutzung des Gesamtobjekts, ohne Küche lässt sich jene Nutzung nicht realisieren. In gleicher Weise befindet sich im Anbau ein Treppenhaus, das den Zu- und Abgang zum umgenutzten Objekt ermöglicht. Sowohl die Einrichtung der Zentralküche als auch die Errichtung des Treppenhauses in jenem Anbau stellen immissionsträchtige Einrichtungen für die Nachbarschaft dar, zumal gerade die dort stattfindenden Nutzungen auch außerhalb der üblichen Tages- und Geschäftszeiten betrieben werden sollen. Jene Räumlichkeiten sind mit Fenstern bzw. Türen versehen, die Anwohner in der Nachbarschaft müssen entsprechend nicht nur während des Tages, sondern insbesondere auch in der Nachtzeit mit entsprechenden Belästigungen rechnen.

Im vom Bauherren vorgelegten Lärmgutachten sind jene Belästigungen nicht angesprochen.

Ob und inwieweit der geplante Anbau planungsrechtlich, bauordnungsrechtlich und immissionsrechtlich zulässig ist, ist bislang ungeklärt.

Ob mithin der Anbau den rechtlichen Anforderungen gerecht wird, ist bislang nicht überschaubar, insbesondere kann das von der Rechtsprechung hierzu geforderte "positive Gesamturteil" im Rahmen der Überprüfung der prinzipiellen Genehmigungsfähigkeit "des Gesamtvorhabens" nicht festgestellt werden. Die Teilbaugenehmigung klammert dies -nach Obligem- rechtsfehlerhaft aus, sie ist bereits deshalb aufzuheben.

b) Ungeklärte Stellplatzproblematik

In gleicher Weise ist die Stellplatzproblematik für das Gesamtvorhaben nicht ansatzweise geklärt. In der Teilbaugenehmigung wird lediglich die Genehmigung für insgesamt 53 nachzuweisende Stellplätze ausgesprochen. Abgesehen davon, dass der für die Teilnutzung geforderte Stellplatznachweis nicht ansatzweise den tatsächlichen Bedürfnissen gerecht wird, ist der Stellplatzbedarf unter Einbeziehung des vorerwähnten "Anbaus" einerseits (mit entsprechenden Büroflächen) und

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 4 -

der Nutzung der Außenanlage (mit projektierten 180 Sitzplätzen) bislang nicht erfasst.

Sowelt ersichtlich, ist zum erforderlichen Stellplatznachweis ein Bauantrag entgegen den Anforderungen der Rechtsprechung- bislang nicht vorgelegt. Ohne hinreichenden Stellplatznachweis zum Gesamtvorhaben kann eine Teilbaugenehmigung nicht gewährt werden. Wie oben ausgeführt, muss eben richtigerweise die grundsätzliche Vereinbarung des gesamten Vorhabens und die Einhaltung der hierzu maßgeblichen wesentlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften abgeklärt sein, bevor eine Teilbaugenehmigung verfügt werden kann. Ich erlaube mir insoweit den Hinweis, dass auch das Regierungspräsidium Karlsruhe in vergleichbaren Fällen bei nicht hinreichendem Stellplatznachweis zum Gesamtvorhaben eine Genehmigungsfähigkeit im Rahmen einer Teilbaugenehmigung -in Anlehnung an die gängige Rechtsprechung- stets verneint.

c) Geplante Außenbewirtschaftung

Ich erlaube mir weiter den Hinweis, dass das geplante Projekt nach den Mitteilungen des Bauherren und der Planer zwingend im Rahmen des Nutzungskonzepts eine Bewirtschaftung in Form einer **Außenanlage** vorsieht. Deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind in der Teilbaugenehmigung nirgends angesprochen, es ist mithin auch insoweit die grundsätzliche Vereinbarung des gesamten Vorhabens nicht überprüft.

d) Sonstige Problematik des Gesamtvorhabens

Im Rahmen des Bauantrages wurde ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt, das hinsichtlich des von der Außenbewirtschaftung ausgehenden Lärms bauherrenfreundlich einen Schalleistungspegel für die Außenbereichsgastronomie von lediglich 91 dB(A) aufweist. Aus dem Gutachten lässt sich nicht entnehmen, welcher Lärm alleine aus jener Außenbewirtschaftung im Tag- bzw. Nachtbetrieb bei den angrenzenden Nachbarn letztlich ankommt. Im Lärmgutachten wird daneben etwa hinsichtlich des Schalleistungspegels zur Tiefgarage lediglich von 35 Pkw-Fahrzeugbewegungen pro Stunde ausgegangen. Jener geringe Verkehr errechnet sich offenbar auf der Annahme, dass in der Tiefgarage insgesamt lediglich 53 Stellplätze nachzuweisen sind.

Bei einer Nutzung durch ein Hotel, durch Büros, Bereithaltung von Räumen für Veranstaltungen, Tanzschule u. ä. sowie der Bewirtschaftung einer Außenfläche für 180 Besucher lässt sich jedenfalls ein derartig geringes Fahrzeugaufkommen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung nicht nachvollziehen.

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 5 -

Auch hieraus wird deutlich, dass grundsätzliche Fragen, die das Gesamtvorhaben betreffen, bislang auch nicht ansatzweise einer hinreichenden Überprüfung zugeführt sind.

Die Nachbarschaftsrelevanz der vorgenannten Fragen ist offenkundig.

Insbesondere die Abklärung der drohenden Immissionen durch das Gesamtvorhaben muss richtigerweise nicht nur in baurechtlicher Hinsicht, sondern auch in immissionsrechtlicher Hinsicht einer vertiefenden Überprüfung zugeführt werden, zumal § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG den Nachbarn eigenständige Abwehrrechte verleiht.

Es ist offenkundig, dass erst unter Einbeziehung der vorerwähnten Fragen "über die grundsätzliche Vereinbarung des gesamten Vorhabens mit dem Bauplanungsrecht und dem wesentlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften entschieden" werden kann.

Nachdem jene entscheidungserheblichen Fragen im Teilbescheid keiner Klärung zugeführt wurden, ist die ergangene Teilbaugenehmigung von vornherein rechtswidrig und lässt die Rechte und Interessen der Anlieger in jeglicher Hinsicht unberücksichtigt. Es geht nicht an, dass bei derartigen Großbauvorhaben im Stille einer **Salamitaktik** scheinbarweise Teilgenehmigungen erteilt werden, ohne die Relevanz sämtlicher Aspekte des Großprojekts mitzuberücksichtigen. Die Erteilung einer Baugenehmigung lediglich für einen Teil des Großprojekts würde zwangsläufig Blindungswirkungen für die nachfolgenden Baugenehmigungen schaffen, die nicht hinnehmbar sind, der Schutz der Nachbarn erfordert vor dem Hintergrund der oben zitierten Rechtsprechung **zwingend eine Überprüfung aller Aspekte des Gesamtvorhabens vor Erteilung von Genehmigungen.**

2. Keine konkreten Nutzungszwecke

Die erteilte Teilbaugenehmigung enthält letztlich keine nachvollziehbaren Einschränkungen oder Vorgaben zur künftigen konkreten Nutzung des "Alten Hallenbades". Aus den vorgelegten Plänen ergeben sich zur beabsichtigten Nutzung teilweise recht diffuse Nutzungsbeschreibungen wie z. B. "Damenbad-Veranstaltungen" (Bäderebene) oder "Gastronomie, Bar (Kesselhausebene) oder "Galerie-Damenbad" (Galeriebene) usw. Aus den Plänen ist letztlich zumindest entnehmbar, dass im Zuge der Umnutzung künftighin wesentliche Teile der Baulichkeit einschließlich der geplanten Außenbewirtschaftung für gastronomische Zwecke zur Verfügung stehen sollen. Ob es sich bei der gastronomischen Nutzung um ruhige Restaurantbetriebe oder -was zu befürchten ist -teilweise um diskothekenähnliche Betriebe handeln soll, bleibt völlig offen. Auch die Erwähnung einer "Veranstaltungshalle" zeigt keinen konkreten Nutzungszweck auf. Derartige weitreichende unkonkrete

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 6 -

Nutzungsbezeichnungen lassen praktisch alle denkbaren Nutzungen zu. Dies ist unzulässig.

Es muss -schon aus Gründen des Nachbarschutzes- jedenfalls erkennbar sein, ob nun die vorgesehene Nutzung etwa im Sinne einer Vergnügungsstätte, eines Diskothekenbetriebes o. ä. genehmigt ist, ob die Nutzung nicht störend sein soll oder wesentlich störende gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden darf. Ohne konkrete Nutzungsbestimmungen lässt sich nicht klären, ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist oder ob es z. B. nach seiner Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht oder etwa gem. § 15 BauNVO ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot anzunehmen ist. Die jetzt erteilte Teilbaugenehmigung ist insoweit **inhaltlich nicht hinreichend bestimmt**.

Baugenehmigungen müssen gemäß § 37 Abs. 1 LVwVfG inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Sie müssen Inhalt, Reichweite und Umfang der mit der Baugenehmigung getroffenen Regelungen und Feststellungen eindeutig erkennen lassen, damit der Bauherr die Bandbreite der für ihn legalen Nutzungen und Drittbetroffene das Maß der für sie aus der Baugenehmigung erwachsenden Betroffenheit zweifelsfrei feststellen können. Eine solche dem Bestimmtheitsgebot genügende Aussage muss der Baugenehmigung selbst entnommen werden können (vgl. st. Rspr.). Bezieht sich die Unbestimmtheit einer Baugenehmigung -wie hier- auf solche Merkmale des Vorhabens, deren genaue Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung solcher Baurechtsvorschriften auszuschließen, die auch dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt sind, ist die Baugenehmigung rechtswidrig und auf die Klage des betroffenen Nachbarn aufzuheben (vgl. etwa OVG NRW, Urt. vom 12.09.08 AZ: 10 A 2980/05; VG Gelsenkirchen, Urt. vom 10.03.2010 -abgedruckt in Beck RS 2010, 48156; vgl. etwa VG Münster, Urt. vom 13.02.2003, abgedruckt unter Beck RS 2005 - 27327 zur Nutzung eines "Mehrzweckraumes").

Praktisch sämtliche in der Planung des Bauherren vorgesehene Nutzungen beinhalten, dass künftighin an 7 Tagen in der Woche praktisch rund um die Uhr sowohl aus dem Betrieb im Innern des Gebäudes als auch -teilweise- durch die Außenbewirtschaftung mit Belästigungen der Nachbarschaft und unzuträglichen Lärmimmissionen gerechnet werden muss.

Zu den künftig zu befürchtenden Nutzungen haben die Nachbarn bereits erste Erfahrungen sammeln können im Zuge der während der "Zwischennutzung" gemachten Erfahrungen. In der Baulichkeit fanden in der Zeit der Zwischennutzung Veranstaltungen, bei denen zum Teil über 2.500 Personen im "Alten Hallenbad" anwesend waren, statt, die Diskothekencharakter hatten und die gesamte Nachbarschaft zum Beben gebracht haben. Es gab in jener Zeit die zwangsläufig mit einer derartigen Nutzung zusammenhängenden Parkprobleme und Immissionsprobleme,

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899

183



- 7 -

es gab seitens der Besucher jener Veranstaltungen Sachbeschädigungen, Schlägereien und Verschmutzungen. Es wurde an die benachbarten Hauswände uriniert, gespeit, es wurden Flaschen vor Hauseingängen und auf Gehwegen abgestellt, Scherben hinterlassen, betrunkene Besucher saßen und lagen teilweise noch morgens vor den Anwesen der Umgebung, der Zustand war schlichtweg unerträglich.

Die Auffassung der Genehmigungsbehörde im Rahmen der Zurückweisung der Nachbareinwendungen, jene Störungen könnten lediglich mit den Mitteln des allgemeinen Polizeirechts bzw. des Privatrechts begegnet werden, ist unzutreffend. Tatsächlich und richtigerweise hat die Baugenehmigungsbehörde unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes auch zu überprüfen, ob die beabsichtigte Nutzung nachbarschaftsverträglich ist und ob möglicherweise der Gebietserhaltungsanspruch der Nachbarn berührt wird. Zeigen die geplanten Nutzungen hierbei Unverträglichkeiten auf, muss zur Wahrung der Rechte der Nachbarn eine derartige Nutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen untersagt werden. Infolge der Größe des geplanten Projekts würden in der bislang eher ruhigen Umgebung künftighin Störungen zur Tages- und Nachtzeit entstehen, die an die in der Heidelberger Altstadt bereits bekannten Belästigungen und Störungen erinnern. Jene Störungen würden in der Umgebung zu einer **neuartigen Belastungssituation** für die Nachbarschaft führen.

3. Lärmproblematik

Die Genehmigungsbehörde ist zu Unrecht der Auffassung, dass die zu erwartenden Geräuschmissionen die zulässigen Schallimmissionswerte einhalten. Soweit die Behörde sich hierbei auf das vom Bauherren vorgelegte Gutachten der Firma Genest vom 29.01.2010 beruft bleibt festzustellen:

Das Gutachten der Firma Genest beruht auf **unzutreffenden Sachverhaltsannahmen**.

In Kapitel 7 jenes Gutachtens ist auf Seite 10 zwar vorgegeben, dass die Beschallungsanlage der Veranstaltungshalle so zu begrenzen ist, dass ein mittlerer Raumschallpegel von 95 dB(A) nicht überschritten wird. Hierbei bleibt aber unberücksichtigt, dass nicht alleine die Beschallungsanlage Lärm verursacht, sondern -je nach Anzahl der Besucher einer Veranstaltung- zusätzlicher menschlicher Lärm, Lärm durch mitgebrachte Gegenstände u. ä. erzeugt werden kann. Jener Zusatzlärm ist in die Lärmberechnung der Sachverständigen nicht eingerechnet. Da u. a. das "Damenbad" Ort musikalischer "Veranstaltungen" sein wird und sich die "Veranstaltungshalle" gegenüber den von meinen Mandanten bewohnten Anwesen befindet, werden sich zwangsläufig unerträgliche, insbesondere auch nächtliche, Belästigungen ergeben.

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 8 -

Folgt man der im Gutachten enthaltenen Schallimmissionsprognose (Genest-Gutachten S. 12), könnte gefolgert werden, dass tatsächlich nachts durch die im Alten Hallenbad stattfindenden Veranstaltungen in der maßgeblichen Umgebung geringerer Lärm entsteht als tags. Jene Annahme ist nicht nachvollziehbar, da musikalische Veranstaltungen u. ä. üblicherweise nachts stattfinden. Der von musikalischen Veranstaltungen, Diskothekenbetrieb u. ä. herrührende Lärm wird nachts deutlich stärker in der Umgebung wahrzunehmen sein als tags, das vom Bauherren vorgelegte Sachverständigengutachten ist insoweit nicht einleuchtend.

Auch fällt auf, dass insbesondere bei den im Gutachten angegebenen Nachtwerten bereits eine deutliche Annäherung an die zulässigen Richtwerte errechnet ist (vgl. Gutachten S. 12). Rechnet man unter Zugrundelegung des vorgesehenen Nutzungskonzepts die tatsächlich zu befürchtenden Lärmbelastungen hoch, zeigt sich, dass insbesondere die zulässigen Nachtrichtwerte überschritten werden.

Vorstehendes bestätigt sich auch durch die von den Nachbarn in der Zeit der Zwischennutzung gemachten Erfahrungen.

Im vorerwähnten Lärmgutachten wird im Übrigen (Gutachten Seite 9) eine recht günstige Schalldämmung der vorhandenen Bestandswände, des Daches, der Fenster usw. angenommen. Jene Annahmen sind mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht vereinbar. U. a. hat sich bei den durchgeführten Veranstaltungen gezeigt, dass das Gebäude des "Alten Hallenbades" wie ein Resonanzkörper für die Bässe wirkt, die Nachbarn der Umgebung mussten auch bei geschlossenen Fenstern den Lärm als unzumutbare Nachtruhestörung wahrnehmen. Es wird deshalb angeregt, dem Bauherren aufzugeben, den vorhandenen baulichen Bestand einer **konkreten schallschutztechnischen Überprüfung** zuzuführen, um auf diesem Wege die Schalldämmmaße des baulichen Bestands konkret zu erfassen. Es wird sich hierbei zeigen, dass bislang von unzureichenden Annahmen ausgegangen wird und die Lärmbelastung für die Anwohner deutlich spürbarer wird, als im Gutachten bislang angenommen.

Im vorgelegten Schallschutzgutachten wird hinsichtlich der Pkw- An- und Abfahrten von lediglich 35 Bewegungen pro Stunde ausgegangen (vgl. Gutachten S. 9). Bei Veranstaltungen, zu denen mehrere Hundert Besucher erscheinen können, bei hotelmäßiger und büromäßiger Nutzung sowie einer Nutzung mit rund 180 Außenplätzen kann nicht ernsthaft von lediglich 35 Bewegungen pro Stunde ausgegangen werden. Offensichtlich orientiert sich der Sachverständige bei jener Annahme an der nunmehr in Rede stehenden Teilbaugenehmigung, deren Unzulänglichkeit oben bereits dargestellt ist. Richtigerweise muss ein schalltechnisches Gutachten selbstverständlich sämtliche künftigen Fahrzeugbewegungen aller Gäste, aller Lieferanten, aller Büronutzer und Hotelbesucher,

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 9 -

Mitarbeiter u. ä. berücksichtigen, anders lässt sich die von der Rechtsprechung geforderte -oben dargestellte- Gesamtschau nicht bewerkstelligen. Das Gutachten leidet insbesondere in diesem Punkt an einer nicht hinnehmbaren Schwäche. In gleicher Weise sind die sonstigen Ausgangsdaten im schalltechnischen Gutachten (S. 8) unrealistisch gering zugrunde gelegt. So wird im Lärmgutachten von lediglich 65 Pkw-Stellplätzen für das Gesamtprojekt ausgegangen, es wird von lediglich 300 Besuchern für die Veranstaltungshalle ausgegangen u. ä. (vgl. Lärmgutachten S. 4 und 5). Nach den in der Zwischennutzung gemachten Erfahrungen ist es ohne Weiteres denkbar, dass ein Vielfaches jener Besucherzahl das "Alte Hallenbad" aufsucht, u. a. sind auch Parallelveranstaltungen zu verschiedenen Räumlichkeiten und Stockwerken denkbar, all dies bleibt im vorgelegten Lärmgutachten unberücksichtigt.

Es bleibt damit festzuhalten, dass das **Lärmgutachten** als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Erteilung der Baugenehmigung **untauglich** ist. Es ist insbesondere nicht geeignet, dem den Nachbarn zustehenden Lärmschutz Rechnung zu tragen.

4. Fehlendes Verkehrs- und Parkkonzept

Für das geplante Gesamtvorhaben ist bislang weder ein Verkehrskonzept, noch ein Parkkonzept erkennbar. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan am 24.02.2010 wurde den Bürgern auf Nachfrage erklärt, auf Seiten der Poststraße würden keine "Gästeplätze" für Pkw angeboten. Daneben wurde erklärt, die unterhalb der geplanten Außenbewirtschaftung entstehende Tiefgarage sei öffentlich zugänglich. Es würden zwar die bislang vorhandenen Parkplätze vor dem Alten Hallenbad bzw. entlang der Poststraße entfallen, dies sei aber unschädlich, da anstelle der bisherigen Parkplätze in der Tiefgarage eine doppelt so große Anzahl von Parkplätzen geschaffen werde.

Jene Argumentation leuchtet nicht ein. Es ist bereits oben dargelegt, dass bereits für die geplante Nutzung des Alten Hallenbades als Hotel, für Bürozwwecke, Verkaufsflächen, Gastronomie u. ä. die geplante Tiefgarage nicht ausreicht, mithin nicht einmal der gesetzliche Stellplatzbedarf durch dieselbe abgedeckt werden kann. Umsoweniger ist es möglich, durch die Tiefgarage die bislang vorhandenen Parkflächen, die dem Allgemeinverkehr dienen, zu ersetzen. Verlegt man die bislang vorhandenen der Öffentlichkeit dienenden oberirdischen Parkplätze in die Tiefgarage, bleibt faktisch kein Parkplatz mehr übrig für die vom Bauherren für das Gesamtprojekt nachzuweisenden Stellplätze. Es ist völlig unerklärlich, wie die Genehmigungsbehörde bei dieser Sachlage davon ausgehen kann, dass der erforderliche Stellplatznachweis führbar ist.

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 10 -

Das fehlende Verkehrs- und Parkraumkonzept führt vorhersehbar zu nicht bewältigbaren Problemen. Nachdem bislang im Rahmen des vorgesehenen Nutzungskonzepts keinerlei Beschränkungen zur Besucherzahl zu Veranstaltungen u. ä. verfügt ist, liegt es nahe und ist es jedenfalls möglich, dass -ähnlich der Zeit der Zwischennutzung- mehr als 2000 Besucher zu den angebotenen Veranstaltungen erscheinen. Es ist offenkundig, dass die hieraus resultierenden Verkehrs- und Parkraumprobleme zwangsläufig Auswirkung haben auf die angrenzende Nachbarschaft. Jene Problematik ist zwangsläufig verbunden mit den durch den Besucherverkehr entstehenden Lärm, Pkw-Abgase, Parkplatzsuche der Besucher mit der zu befürchtenden Konsequenz, dass die Nachbarn deren eigene Stellplätze nicht mehr erreichen bzw. anfahren oder benutzen können. Erfahrungsgemäß werden gerade bei Großveranstaltungen die Fahrzeuge von Besuchern eben dort abgestellt, wo es -ohne Rücksicht auf Verkehrsregeln oder die Freihaltung von Ein- oder Ausfahrten u. ä.- möglich ist. Die damit verbundenen Probleme wirken sich auf die Anwohner rücksichtslos aus, die insoweit bislang planerisch nicht bewältigten Probleme führen zu einer Umqualifizierung der bislang insbesondere auch Nachts ruhigen und angenehmen Wohnumgebung in eine Lärm- und Vergnügungsmeile, die hieraus resultierenden Belästigungen sind für die Anwohner **nicht zumutbar**.

Selbst wenn die Zahl der Besucher zu einzelnen Veranstaltungen oder hinsichtlich der Nutzung des Gesamtobjekts durch entsprechende Auflagen o. ä. beschränkt würde, sind die damit verbundenen Verkehrs- und Parkraumprobleme bislang auch nicht ansatzweise einer hinreichenden Klärung zugeführt. Bei der beabsichtigten Nutzung muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere in der warmen Jahreszeit im Rahmen der Außenbewirtschaftung nahezu 200 Personen das gastronomische Angebot nutzen und gleichzeitig im Innern der Baulichkeit Veranstaltungen, gleich welcher Art, Büronutzung, Hotelnutzung und Verkaufsaktivitäten erfolgen. Aus der bislang vorgelegten Planung ist nicht erkennbar, wie die damit zusammenhängenden Verkehrs- und Parkprobleme gelöst werden sollen. Die beabsichtigte Nutzung führt insoweit zu **bewältigungsbedürftigen Spannungen und Problemen, die jedenfalls nicht im Rahmen einer Einzelbaugenehmigung einer Klärung zugeführt werden können**.

Die geplante Nutzung des Alten Hallenbads tangiert eine **planungsrechtlich unterschiedlich ausgewiesene Umgebungsbebauung**. Ein weiterer Bebauungsplan zur Ermöglichung des Anbaus an das Alte Hallenbad ist bekanntlich auf den Weg gebracht. In keinem jener Pläne sind die oben angesprochenen bewältigungsbedürftigen Spannungen planerisch auch nur ansatzweise gelöst. Bei dieser Sachlage ist die Erteilung einer Baugenehmigung für das Großbauvorhaben nicht denkbar, zumal die mit dem Großprojekt verbundenen Nachbarschaftsprobleme jedenfalls bislang keiner



- 11 -

hinreichenden Lösung zugeführt werden können. Es ist deshalb nach Obigem **erst recht die Erteilung einer Teilbaugenehmigung nicht zulässig.**

5. Besucherverkehr

In der Zurückweisung der Einwendungen ist angekündigt, dass die Besucher der Veranstaltungen des Alten Hallenbads die Räumlichkeiten ab 22:00 Uhr lediglich noch über die Ein- und Ausgänge der Bergheimer Straße besuchen bzw. verlassen können. Eine derartige Auflage ist bislang in der Teilbaugenehmigung nicht verfügt. Im Übrigen erbringt eine solche Auflage auch keine wirksame Abhilfe für die Nachbarschaft. Da die Verkehrs- und Parkraumfrage nicht geklärt ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Besucher bei Verfügung einer derartigen Auflage zwar die Ausgänge in Richtung Bergheimer Straße nutzen, dann aber über die Passage der Poststraße, also entlang der dort vorhandenen Wohnbebauung zu Fuß in Richtung Poststraße gehen, um die dort abgestellten Fahrzeuge aufzusuchen oder in jene Richtung zur Tiefgarage in der Poststraße, in Richtung Weststadt o. ä. weiter gehen. Da im Bereich der Bergheimer Straße keine Fahrräder abgestellt werden können, werden dieselben ebenfalls entweder im Bereich der Passage der Poststraße oder im Bereich der Poststraße abgestellt und müssen dort aufgesucht werden. **Zwangsläufig wird also ein Großteil des Besucherstroms, der die Baulichkeit über die Bergheimer Straße verlässt, über die Passage der Poststraße letztlich doch wieder in den Umgebungsbereich der Poststraße zurückkehren.** Insbesondere zum Ende von Veranstaltungen, die erfahrungsgemäß in der Nachtzeit erfolgen, ergeben sich hierdurch Störungen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung.

Während im vom Bauherren vorgelegten schalltechnischen Gutachten zwar für einzelne Kühlgeräte eine Schallimmissionsprognose vorgenommen wird, wird jener zwangsläufig mit der Nutzung des Alten Hallenbads verbundene Besucherverkehr in der schalltechnischen Untersuchung überhaupt nicht überprüft und nicht bewertet. Nachdem bereits die im Lärmgutachten erfassten Lärmimmissionen recht nahe an die zulässigen Nachtrichtwerte herankommen, ist offensichtlich, dass bei Einbeziehung jenes weiteren bislang nicht im Gutachten erfassten Besucherlärms die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm jedenfalls zur Nachtzeit überschritten werden.

Anzumerken bleibt, dass im schalltechnischen Gutachten entsprechenden den Angaben des Bauherren davon ausgegangen wird, dass eine Veranstaltungshalle mit einer Besucherzahl für bis zu 300 Personen geschaffen werden soll, entsprechende Angaben zur Begrenzung der Besucherzahl sind allerdings weder im Bauantrag, noch in der Teilbaugenehmigung enthalten. Aus dem schalltechnischen Gutachten



- 12 -

lässt sich daneben nicht entnehmen, mit welcher Besucherzahl künftighin insgesamt pro Tag/Nacht gerechnet werden muss und welche Lärmbelastungen insgesamt bei einer Vollbelegung des Objekts zu Lasten der Nachbarschaft entsteht. Nachdem gerade die bis vor Kurzem erfolgte Zwischennutzung des Alten Hallenbades gezeigt hat, dass das Objekt durchaus über 2000 - 3000 Besucher aufnehmen kann, hätte in einem Lärmgutachten realistischere auch die damit verbundene Immissionsbelastung für die Nachbarn abgeklärt werden müssen. **Die vorgelegte Schallimmissionsprognose orientiert sich insoweit an Vorgaben der Bauherren, die nicht realistisch sind** und allenfalls dazu geeignet sind, eine günstige Prognose zu erteilen. Bei Zugrundelegung realistischer Gegebenheiten und der tatsächlichen Nutzbarkeit des Objekts im Rahmen einer Vielzahl gleichzeitig stattfindender Veranstaltungen ist jedenfalls die vorgelegte Lärmprognose untauglich.

6. Küchenlärm

Nach der bekanntgewordenen Gesamtplanung, die der Bauherr u. a. im Internet veröffentlicht, soll u. a. die Küche für die gesamte im Objekt vorzuhaltende Gastronomie in einem geplanten "Anbau" untergebracht werden. Da die geplanten Veranstaltungen und die vorgesehene Gastronomie offensichtlich von jener zentralen Küche vom Anbau aus bedient werden sollen, ist zwangsläufig in jenem Küchenbereich bis in die Nachtzeit und mehr oder weniger rund um die Uhr mit entsprechenden einem Küchenbetrieb eigenen Lärmimmissionen zu rechnen. Da der Anbau mit Küche unmittelbar gegenüber der Wohnnutzung der Anwohner der Poststraße in lediglich geringem Abstand erfolgen soll, ist die **Unverträglichkeit jener Nutzungen** absehbar. Auch hierzu fällt auf, dass zu jenen mit dem Küchenbetrieb regelmäßig verbundenen Lärmimmissionen keine nachvollziehbare Auseinandersetzung im schalltechnischen Gutachten stattgefunden hat, dem Nachbartschutz ist auch insoweit bislang nicht ansatzweise Rechnung getragen.

7. Mangelhafter Stellplatznachweis

Aus der dem Bauantrag beigefügten Berechnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge alleine lässt sich nicht nachvollziehen, ob dies der Stellplatznachweis für das Gesamtprojekt unter Einbeziehung der Außenbewirtschaftung und des geplanten Anbaus sein soll. Richtigerweise muss der Stellplatznachweis nach den eingangs geschilderten Kriterien für Teilbaugenehmigungen selbstverständlich für das Gesamtvorhaben geführt sein. Soweit ersichtlich, ist der insoweit erforderliche Nachweis bislang nicht geführt.

Der bislang vom Bauherren vorgelegte Stellplatznachweis wird der Realität nicht gerecht. Dort wird u. a. von lediglich 160 Sitzplätzen für "Versammlungsstätten" ausgegangen. Nach Maßgabe des vom

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 13 -

Bauherren vorgelegten Lärmgutachtens soll die Veranstaltungshalle von bis zu 300 Personen besucht werden, tatsächlich wird sich die Besucherzahl, wie oben dargelegt, wesentlich höher darstellen. Geht man davon aus, dass entsprechend den Angaben im Lärmgutachten alleine in die Veranstaltungshalle etwa 300 Personen kommen, darf der hierzu geführte **Stellplatznachweis** von lediglich 27 Stellplätzen bzw. -nach Abzug des ÖPNV-Anteils von lediglich rund 11 Stellplätzen schlicht und einfach als **lächerlich** bezeichnet werden. Alleine für die Bereitstellung des erforderlichen Personals reicht jene Stellplatzanzahl nicht aus.

Entsprechendes gilt für die weiteren zu den einzelnen Nutzungsarten geführten Stellplatznachweise. So sollen etwa für die geplante umfangreiche gastronomische Nutzung insgesamt 27 Stellplätze bzw. -nach Abzug des ÖPNV-Anteils letztlich lediglich rund 11 Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist erstaunlich, dass die Genehmigungsbehörde hier insoweit ganz offensichtlich Maßstäbe für den Stellplatznachweis zugrunde legt, die beim Vergleich mit den ansonsten üblicherweise geforderten Stellplatznachweis anderer Bauherren nicht kompatibel ist. Gerade weil der Bauherr das Alte Hallenbad damit bewirbt, dass "öffentlicher Raum" und öffentlicher Treffpunkt geschaffen werde, der die Entwicklung des Stadtteils und des Zentrums Heidelbergs nach Westen prägen wird und weil das vom Bauherren vorgelegte Konzept zwingend auf zahlreiche Nutzung durch eine Vielzahl von Besuchern bereits aus wirtschaftlichen Gründen angewiesen ist, andererseits aber in der fraglichen Umgebung bereits heute Parkraumprobleme gegeben sind, müssen richtigerweise **an den Stellplatznachweis realistische Anforderungen gestellt werden**, die der bereits vorhandenen Situation einerseits und dem Planungskonzept des Bauherren andererseits gerecht wird. Nach dem bislang vorliegenden Konzept jedenfalls ist absehbar, dass die Parkraumfrage nicht ansatzweise gelöst ist, da dies zwangsläufig die Bedürfnisse der Nachbarn auf **Gewährleistung der Wohnruhe und Erhaltung der Gebietsart** tangiert, verstößt die vorgelegte Planung gegen das **Rücksichtnahmegebot**. Wie oben bereits dargelegt, hat die bis vor Kurzem erfolgte Zwischennutzung des Alten Hallenbades insoweit sämtliche Befürchtungen der Anwohner bestätigt. Im Rahmen der angegriffenen Teilbaugenehmigung ist bislang kein Ansatz erkennbar, der die vorbeschriebenen Probleme einer Lösung zuführen könnte.

8. Lieferverkehr

Im vom Bauherren vorgelegten schalltechnischen Gutachten fällt auf, dass der zur Bewirtschaftung des Gesamtprojekts erforderliche Lieferverkehr ebenfalls in einer nicht nachvollziehbaren Art und Weise verniedlicht wird. Auf Seite 5 des Gutachtens GENEST ist ausgeführt: "Nach Auskunft durch den Auftraggeber erfolgt die Anlieferung Markthalle in der Regel mit Pkw über die Tiefgarage". Wenn dem so wäre, müsste auch ein entsprechender Stellplatznachweis zu jenen Pkw-

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 14 -

Anlieferungsvorgängen geführt werden, dies ist tatsächlich nicht der Fall. Daneben ist die Annahme, die Belieferung der Markthalle erfolge über Pkw, nicht ernst zu nehmen.

Aus den vorgelegten Planunterlagen ist erkennbar, dass Gastronomie und Markthalle über einen Zufahrtsweg angefahren werden sollen, der von der Poststraße aus angefahren wird. Entsprechend vorgenannten Darlegungen des Bauherren wird im schalltechnischen Gutachten (S. 8) lediglich von wenigen Fahrvorgängen durch Lkw, Hubwagen u. ä. ausgegangen. Da jene Angaben mit dem beabsichtigten Nutzungskonzept nicht kompatibel sind, sind sie von der Genehmigungsbehörde auf reale Werte hochzurechnen. Es ergibt sich auch hierdurch bei realistischer Betrachtung eine deutlich höher Schallimmissionsprognose, als bislang behauptet.

In der bislang vorliegenden Teilbaugenehmigung sind keinerlei Einschränkungen zum Lieferverkehr während der Tagzeit vorgesehen.

In der vorgelegten Planung wird im Übrigen nicht deutlich, wo genau und auf welcher Ebene der Baulichkeit im Bereich der Poststraße ein Tor für die Anlieferungen errichtet werden soll. Es verbleiben Zweifel, ob das Tor für die Gastronomie und die Markthalle ebenerdig angefahren werden kann oder gegebenenfalls im fraglichen Bereich ein Gefälle zu einem tieferliegenden Tor hergestellt werden muss. Letzteres wiederum würde zwangsläufig zu höheren Lärmeinwirkungen bei der Nachbarschaft führen, die im Rahmen der schalltechnischen Prognose zu berücksichtigen wären.

Auffällig ist daneben, dass z. B. auch im schalltechnischen Gutachten, das Bestandteil der Baugenehmigung sein soll, die Beschreibung der beabsichtigten Nutzung praktisch alles beinhaltet, was denkbar ist. So wird z. B. in den Anlagen 1.1 und 1.2 des schalltechnischen Gutachtens ein Nutzungsbereich beschrieben mit "Tanzsaal/Markthalle/Einzelhandel", ein weiterer Bereich mit "Wellness, Gastronomie, Büroräume", das alte Damenbad wird beschrieben mit "Veranstaltungshalle, Gastronomie, Büroräume". Würde man im Sinne eines worst-case eine von der Besucherzahl her optimale Nutzung des Alten Hallenbades mit jeweils großem Besucherandrang sich vorstellen, wird deutlich, dass eben bei einem Nebeneinander von Veranstaltungshalle, Tanzsaal und umfassender gastronomischer Nutzung bereits im Innern der Baulichkeit mit einer Besucherzahl von regelmäßig mehreren 100 Personen zu rechnen ist, nach Maßgabe der oben erwähnten bereits in der Zwischennutzung gemachten Erfahrungen kann im Einzelfall mit mehreren Tausend Besuchern gerechnet werden. Die bislang vorgelegte Teilbaugenehmigung und die Zurückweisung der Nachbareinwendungen durch die Behörde machen deutlich, dass die vorbeschriebenen **Probleme bislang offensichtlich nicht hinreichend erfasst sind,**

SPILLNER & SPITZ

Rechtsanwälte in Heidelberg seit 1899



- 15 -

jedenfalls die damit verbundenen **Belästigungen und Nachteile für die Nachbarschaft vorprogrammiert** sind. Nach der bislang vorgelegten Planung ist absehbar, dass die Bereiche rund um das Alte Hallenbad, nämlich im Umfeld der Poststraßenpassage und der Poststraße künftig vor allem auch durch nächtliche Besucher einem Störpotential ausgesetzt sind, so dass eine zumutbare Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung nicht mehr möglich wäre. Die damit verbundenen Belästigungen für die Nachbarschaft sind **gebietsunverträglich und rücksichtslos**. Die bauliche Substanz des Alten Hallenbades entspricht u. a. hinsichtlich des Lärmschutzes auch nicht ansatzweise modernen Standards, sodass die im Innern der Baulichkeit vorgesehenen musikalischen Veranstaltungen, die je nach Veranstaltung diskothekenähnlich sind, bereits als solche eine unzumutbare Belästigung für die Nachbarschaft darstellt. Die zusätzliche Nutzung des Areals für eine Außenbewirtschaftung, der an- und abfahrende Lieferverkehr, die absehbaren künftigen Belästigungen durch Besucher auch bei Nacht und die ungeklärte Verkehrs- und Parkproblematik beinhalten ein Sammelsurium unterschiedlichster Störungen und Nachteile für die Nachbarschaft, die dem dort bislang praktizierten ruhigen Wohnen abträglich sind.

Die bislang vorgelegte Planung lässt eine spürbare Rücksichtnahme auf die Wohnbedürfnisse der Nachbarn vermissen, die absehbaren Nutzungskonflikte sind ungelöst.

Es wird deshalb **beantragt, die erteilte Baugenehmigung aufzuheben.**

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Dölker)
Rechtsanwalt