

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Bergheim**

**"Vorplatz Altes Hallenbad"**

**Nr. 61.32.03.30.00**

**Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:** Fassung vom 16.08.2011  
(Entwurf zum Satzungsbeschluss)

Bearbeitendes Büro: NACHTRIEB & WEIGEL  
Städtebau . Umweltplanung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil A</b>	
<b>Städtebauliche Begründung</b>	
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
1.1. Geltungsbereich	4
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
<b>2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>5</b>
2.1. Regionalplan Unterer Neckar	5
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
<b>3. Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>6</b>
3.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	6
3.2. Modell räumliche Ordnung (MRO)	6
3.3. Stadtteilrahmenplan Bergheim	7
<b>4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>7</b>
4.1. Siedlungsstrukturkonzept	7
4.2. Freiflächenstrukturkonzept	8
4.3. Umweltplan	8
4.4. Schalltechnisches Gutachten	8
4.5. Baumgutachten	9
<b>5. Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>10</b>
5.1. Städtebauliche Konzeption	
5.2. Verkehr	10
5.3. Nutzung und Struktur	11
5.4. Ver- und Entsorgung	12
5.5. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	12
5.6. Entwässerung	13
<b>6. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>13</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung	13
6.2. Maß der baulichen Nutzung	13
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen	15
6.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
<b>7. Verfahren und Abwägung</b>	<b>16</b>
7.1. Einleitungsbeschluss	16
7.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16
7.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	22
7.4. Beteiligung der Öffentlichkeit	27
7.5. Beteiligung der Behörden	35
7.6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	38
7.7. Erneute Beteiligung der Behörden	38
<b>8. Durchführung und Kosten</b>	<b>41</b>
8.1. Grundbesitzverhältnisse	41
8.2. Durchführungsvertrag	41
<b>9. Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>41</b>

<b>Teil B</b>		
<b>Umweltbericht</b>		<b>42</b>
<b>1. Einleitung</b>		<b>42</b>
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans		42
1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen		42
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>		<b>43</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes		43
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")		45
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen		45
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen		48
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten		49
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>		<b>49</b>
3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben		49
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen		49
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung		50

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die öffentlichen Parkplatz- und Verkehrsflächen südlich des Alten Hallenbades mit der Flurstücksnummer 1888/84 sowie den überwiegenden Teil der Durchgangsfläche zwischen Poststraße und Bergheimer Straße mit der Flurstücksnummer 1869/2.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

### **1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

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

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

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

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

Die bisher als öffentlicher Parkplatz genutzte Fläche zwischen der Fahrbahn der Poststraße und der Südfassade Altes Hallenbad wird als Eingangs- und Platzbereich in die Gesamtkonzeption integriert und neu gestaltet

(In Kap. 5, Städtebauliche Planungskonzeption, wird näher darauf eingegangen.)

### **1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und die Gestaltung des Ortsbildes,
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

#### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Für das ehemalige Bahngelände" Nr. 04.03.01. mit Rechtskraft vom 08.09.1960 und dem Teilbebauungsplan "Capitolblock" Nr. 03.1.1. mit Rechtskraft vom 17.08.1973 nicht vereinbar. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 20.05.2009 die Einleitung des Planverfahrens beschlossen.

Der Bebauungsplan "Für das ehemalige Bahngelände" setzt für die Flächen südlich des alten Hallenbades "Öffentliche Verkehrsfläche –Parkplatz" fest.

Der Teilbebauungsplan "Capitolblock" 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 "Capitolblockes" sind als Kerngebietsfläche mit V-VIII geschossiger, geschlossener Bauweise, sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden durch Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

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.

Die südlich und westlich an das Alte Hallenbad angrenzenden Flächen mit insgesamt ca.1.850 m<sup>2</sup> sollen zugunsten der künftigen Gesamtkonzeption von dem Investor erworben werden.

Die Überplanung des bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereiches ist Voraussetzung für eine zeitgemäße, wirtschaftliche Nutzung und damit für den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles "Altes Hallenbad" sowie für die Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich der Thibautstraße / Poststraße. Mögliche Beeinträchtigungen privater Belange werden im Verfahren umfassend geprüft.

## **2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Regionalplan Unterer Neckar**

Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar am 04.12.1992 beschlossene Regionalplan stellt für das Plangebiet "Nachrichtliche Übernahmen: Siedlungsfläche Wohnen Bestand" dar.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, ist die Fläche des Bebauungsplans als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

### 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen im Zielbereich "Städtebauliches Leitbild" relevant:

- Heidelbergs Einzigartigkeit bewahren

*Berücksichtigung durch Erhalt und zeitgemäße Nutzung des Alten Hallenbades*

- Bauland sparsamer verwenden

*Durch das Vorhaben werden keine unbebauten oder unversiegelten Flächen in Anspruch genommen*

- Stadtteilzentren stärken

*Durch das Vorhaben werden die "Entwicklungssachse Innenstadt - Bahnhof" und der Stadtteil Bergheim aufgewertet und gestärkt.*

- mehr Mischnutzung und Aufenthaltsqualität

*Für das Alte Hallenbad und die südlich angrenzende Platzfläche ist eine umfassende Nutzungsmischung aus den Bereichen Handel, Kultur, Dienstleistung und Gastronomie vorgesehen. Sowohl Gebäude als auch die angrenzenden Platzflächen sind als Ort der Kommunikation und der Begegnung geplant. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Zielen eines "lebendigen Wohnumfeldes" und der "Stadt der kurzen Wege".*

### 3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende

Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. Dabei hat "für eine nachhaltige Stadtentwicklung...die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO liegt der Standort des Alten Hallenbades und dessen Umfeldes auf dem "Entwicklungskorridor 1. Ordnung" zwischen den Zentren Innenstadt und Bahnhof. Die Fläche selbst ist mit der Plandarstellung "Mischgebiet – Bestand" gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielsetzungen des MRO.

### **3.3 Stadtteilrahmenplan Bergheim**

Der Stadtteilrahmenplan Bergheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept) aus dem Jahr 1996. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Bergheim und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangiges Ziel des Stadtteilrahmenplans ist die Stärkung der Wohnfunktion sowie einer lebendigen, wohnumfeldverträglichen Nutzungsmischung.

Der Bereich der östlichen Poststraße bis zum Alten Hallenbad soll als "City-Ergänzungsgebiet" gestärkt und weiterentwickelt werden. Ziel ist es, das kunsthistorisch wertvolle Gebäude durch eine angemessene Nutzung zu revitalisieren und den Bereich Altes Hallenbad/Poststraße "funktional sowie städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten".

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen somit den konkreten Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans.

## **4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten**

### **4.1 Siedlungsstrukturkonzept**

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiieren. Es besteht aus den beiden Teilkonzepten "Städtebaulicher Leitplan" und dem "Baudichteplan".

Im Städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet als "Fläche mit Geschossbauten" dargestellt. Der Bereich Altes Hallenbad/östliche Poststraße liegt im Randbereich des Zentrums "Innenstadt" und innerhalb des "Entwicklungskorridors Erster Ordnung" zwischen Innenstadt und Bahnhof.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine "überwiegend geschlossene Bauweise" mit einer maximalen Traufhöhe von 17,5 m und einer Grundflächenzahl von 0,41 bis 0,6 vor.

Das geplante Vorhaben wird weitgehend aus dem vorhandenen Bestand entwickelt. Es sind lediglich bauliche Ergänzungen (Arkaden, westlicher Anbau, Ergänzung in den Untergeschossen, Tiefgarage) vorgesehen. Die im Baudichteplan genannte Traufhöhe bleibt

deutlich unterschritten; die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche beträgt ca. 0,5. Bei Anrechnung der Keller- und Tiefgaragenbebauung liegt die GRZ - wie bei der Mehrzahl der umliegenden Grundstücke - bei 0,97.

Die Inhalte des Bebauungsplans stehen dem Siedlungsstrukturkonzept nicht entgegen.

#### **4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)**

Im Freiflächenstrukturkonzept (FSK) der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 werden die städtischen Frei- und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Das Maßnahmenkonzept sieht für den Bereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld die "Neugestaltung von Plätzen und Grünanlagen mit besonderer Schlüsselfunktion – Platzfolge Poststraße" vor.

Der Bebauungsplan greift die Neugestaltung in diesem Bereich auf.

Die Inhalte des Bebauungsplans stehen dem Freiflächenstrukturkonzept nicht entgegen.

#### **4.3 Umweltplan**

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1999 fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potenzielle Maßnahmen abgeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als "Siedlungsbereich" dargestellt.

Im Teilplan "Probleme und Bindungen" ist der Bebauungsplanbereich als "Siedlungsfläche" dargestellt.

Besondere "Zielsetzungen und Maßnahmenschwerpunkte" des Umweltberichtes liegen für den Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vor.

#### **4.4 Schalltechnisches Gutachten**

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Nachbarschaft wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und im Rahmen der konkreten Hochbauplanung aktualisiert.<sup>1</sup>

Es soll sichergestellt werden, dass die an den nächstgelegenen Wohngebäuden zu erwartenden Geräuschimmissionen die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte eingehalten.

Das Gutachten basiert auf den einschlägigen Normen, der Hochbauplanung und den beabsichtigten Nutzungen. Es trifft entsprechende Annahmen bezüglich

- Betriebszeiten:  
Einzelhandel/Markthalle/"Wellness"/Außengastronomie, Marktnutzung (nur im Tageszeitraum gem. TA Lärm)  
Veranstaltungshalle und Gastronomie (auch im Nachtzeitraum gem. TA Lärm)

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten für die geplante Umnutzung des Alten Hallenbades in Heidelberg – 2. Aktualisierung, Ingenieurbüro Genest, Ludwigshafen, 16.08.2010



- Schalldruckpegel für den Veranstaltungsinnenraum
- Schalleistungspegel für Technik, Kühlung, und Lüftung
- Schalleistungspegel für die Warenanlieferung, LKW-Verkehr und Tiefgaragenzufahrt
- Schalleistungspegel für die Gastronomie im Außenbereich
- maximale Schalleistungspegel für Lkw-Bremsen, Hubwagen und Außengastronomie sowie
- Schalldämmmaße für Wände, Dächer und Fenster

Zur Sicherung des Schallschutzes sind darüber hinaus nachfolgende Maßnahmen und Auflagen erforderlich:

- 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 (Gastronomie, Einzelhandel, Markthalle) im Nachtzeitraum,
- Nutzung der Außenanlagen nur im Tageszeitraum
- Standorte und Spezifikationswerte der Haustechnik entsprechend des Gutachtens
- Berücksichtigung der Stellungnahme zur "Geräuschübertragung in baulich verbundene fremde Wohneinheiten.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass bei "Einhaltung der im Gutachten angegebenen Spezifikationen und Maßnahmen die schalltechnischen Vorgaben der TA-Lärm erfüllt werden".

#### **4.5 Baumgutachten**

Zur Stand- und Bruchsicherheit der vorhandenen Pappeln auf dem Parkplatz des Alten Hallenbades wurde ein Gutachten erstellt.<sup>2</sup>

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Kanada-Pappeln grundsätzlich für "innerstädtische Standorte völlig ungeeignet" sind und eine große Gefahr von "Grünholzbruch" ausgeht, "da selbst bei windstillen Lagen ohne jegliche Vorwarnung auch größere Äste abgeworfen werden". Die ca. 55 Jahre alten Hybrid-Pappeln sind insgesamt stark bis sehr stark geschädigt. Die allgemeine Lebenserwartung beträgt ca. 60 bis 80 Jahre, wobei die Lebenserwartung durch bereits erfolgte Kronenreduktion und durch die Standortbedingungen gemindert ist.

Seit 1999 wurden die Bäume wegen Astbruch zweimal drastisch zurückgeschnitten. Da die alten Kappungsstellen eingefault sind, besteht auch heute die Gefahr, dass hier ansetzende Ständer und Zugäste ausbrechen. Die Bäume müssen deshalb erneut schnellstmöglich zurückgeschnitten werden.

Die vorhandenen Bodenverhältnisse sind denkbar ungeeignet; wegen mangelnder Wasserversorgung steigt die Gefahr des Grünholzbruches deutlich an.

Die Untersuchungen ergaben bei allen Bäumen einen "Nasskern und Fäulebereiche in Stamm und Stammfuß ". Die Baumwurzeln wurden durch wiederholte Anschüttungen, Bodenversiegelung und Verdichtung sowie durch den Einbau von Kantensteinen und Schutzbügeln in unmittelbarer Nähe zum Stamm in unbekanntem Ausmaß geschädigt.

---

<sup>2</sup> Sachverständigengutachten zur Stand- und Bruchsicherheit von 5 Hybridpappeln auf dem Parkplatz südlich des Alten Hallenbades, Dipl.-Biologe Klaus Plessing, Heidelberg, 26.10.2009

Für den Erhalt der Bäume wäre ein regelmäßiger Rückschnitt alle 2 - 3 Jahre sowie eine großzügige Freihaltung des gesamten Traufbereichs (Durchmesser ca. 10m pro Baum) erforderlich. Das Risiko von Schäden durch Astbruch könnte durch die genannten Maßnahmen stark vermindert, jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Da der Erhalt der Bäume mit einem erheblichen Aufwand verbunden und ihre Lebenserwartung deutlich eingeschränkt ist, erwägt der Gutachter einen Ersatz durch standortgeeignete Bäume.

## **5. Städtebauliche Planungskonzeption**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich der Thibautstraße / Poststraße geschaffen und gleichzeitig die Voraussetzung für den Erhalt und die zeitgemäße Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles "Altes Hallenbad" geschaffen. Sowohl der sanierte und neu genutzte Gebäudekomplex als auch die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind mit ihrer Mischung von öffentlichem Raum und privater Nutzung wie Handel, Gastronomie, Büro und Dienstleistung als Ort der Begegnung und Kommunikation geplant.

Innerhalb des Stadtteils Bergheim wird der Bereich ein neuer, wichtiger Orientierungs- und Treffpunkt zwischen der Weststadt und dem Neckar und zwischen dem Bismarckplatz und dem Bahnhof sein.

Der Stadtraum zur Poststraße und zur Thibautstraße wird baulich neu gefasst, unterstützt durch Baumpflanzungen, die Herausnahme von parkenden Fahrzeugen und die Tieferlegung und Neugestaltung des Platzes vor dem Alten Hallenbad. Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen sollen durch einen offenen, einladenden Charakter geprägt sein und über das Gastronomie- und Einkaufsangebot hinaus zum Bummeln und Verweilen einladen. Die Platzgestaltung und Nutzungszonierung berücksichtigen die öffentlichen Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung (Bergheimer Straße / Poststraße) und in Ost-West-Richtung. Besonders entlang der Poststraße, auf deren Nordseite bisher kein durchgängiger Fußgängerbereich vorhanden ist, werden sich die Qualität und Sicherheit der Wegeverbindung deutlich verbessern.

### **5.2 Verkehr**

#### **Individualverkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet den südlich des Hallenbades gelegenen Abschnitt der Poststraße einschließlich der angrenzenden Parkplatz- und Gehwegflächen. Die Poststraße hat mit Anschlüssen an die Bergheimer Straße, die Rohrbacher Straße und die Kurfürsten-Anlage eine zentrale Erschließungs- und Sammelfunktion für die umliegenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Postgarage.

Die derzeitige Gestaltung im Übergangsbereich zu den Parkplätzen südlich des Alten Hallenbades und des Übergangs bzw. der Weiterführung der östlichen Poststraße im Bereich des Eckgebäudes Nr. 36 und der rückwärtigen Zufahrten Bergheimer Straße 37 und 39 sind gestalterisch und funktional unbefriedigend.

Unmittelbar südlich an das Alte Hallenbad angrenzend befinden sich derzeit ca. 40 öffentliche Stellplätze.

Die Verbindung zwischen Bergheimer Straße und Poststraße (Verlängerung Thibautstraße) ist als Fußgängerbereich ausgebildet und mit einer Tiefgarage unterbaut, deren Zufahrt ebenfalls über die Poststraße erfolgt.

Der motorisierte Fahrverkehr bleibt künftig mit Ausnahme der Anlieferung und der privaten Zufahrt Bergheimer Str. Nr. 37 und 39 auf die Fahrbahn der Poststraße beschränkt. Die vorhandene, ungeordnete Parkplatzsituation wird zugunsten der Vorplatzgestaltung des Alten Hallenbades aufgegeben.

Unterhalb des Vorplatzes ist eine Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen geplant; die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt der Tiefgarage "Capitolblock". Die Tiefgarage ist so konzipiert, dass wesentliche Teile der Anlieferung über Pkw und Kleintransporter von der Tiefgarage direkt in die Lagerbereiche in den Kellergeschossen erfolgen können. Anlieferungen mit Lkw werden im Bereich östlich der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt und im Bereich der rückwärtigen Zufahrt Bergheimer Str. Nr. 37, 39 möglich sein.

Die Wegeverbindungen für Fußgänger werden durch den Bebauungsplan verbessert und aufgewertet. So wird der fehlende, nördliche Gehweg der Poststraße ergänzt und damit die Ost-West-Verbindung zwischen Bismarckplatz und Stadtbücherei / Glockengießerei aufgewertet.

Die Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung zwischen der Weststadt, Bergheim und dem Neckar bleiben über den Fußgängerbereich Thibautstraße erhalten und werden durch die Durchgangsmöglichkeit innerhalb des Alten Hallenbades ergänzt.

Die rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken Bergheimer Straße 37 und 39 wird weiterhin gewährleistet.

Für Fahrradfahrer bleibt die Verbindung zwischen Poststraße und Bergheimer Straße über die Thibautstraße erhalten. In diesem Bereich ist die Schaffung von Fahrradstellplätzen vorgesehen.

### **Öffentlicher Personenverkehr**

Durch die zentrale Lage des Plangebietes ist eine hervorragende Erschließung und Erreichbarkeit durch die vorhandenen Bus- und Straßenbahnlinien in der Bergheimer Straße, am Berliner Platz und in der Kurfürsten-Anlage gewährleistet.

## **5.3 Nutzung und Struktur**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die baulichen Ergänzungen des Alten Hallenbades an der Süd- und Westseite und für die Neugestaltung und Aufwertung der angrenzenden Flächen.

Als bauliche Ergänzung ist an der Südfassade über die gesamte Gebäudelänge eine Glasarkade / Pergola in Anlehnung an das historische Vorbild vorgesehen. Die Arkade schafft einen Übergang zwischen Innen und Außen und öffnet das Gebäude zu der neu zu gestaltenden Platzfläche. Sie markiert den Südeingang des gesamten Ensembles und bietet Raum für die Gastronomie- und Handelsnutzung im Inneren sowie einer Außengastronomie.

Abhängig von Wochentag und Tageszeit sind im südlich vorgelagerten Platz- und Eingangsbereich gastronomische Nutzung bzw. die Marktnutzung vorherrschend. Durch die vom Straßenniveau leicht abgesenkte Platzfläche entsteht ein Aufenthaltsbereich, der sich

durch die tiefere Lage, durch Treppenstufen und Sitzgelegenheiten sowie die geplanten Baumpflanzungen vom vorhandenen Verkehr der Poststraße absetzt und eine eigene Identität erfährt. Durchgangsbereiche für Fußgänger werden in der Achse des Eingangsbereiches und als Querverbindung zur Thibautstraße von Außengastronomie und Marktnutzung freigehalten.

An der westlichen Gebäudekante des Alten Hallenbades ist eine Ergänzung des bestehenden Baukörpers erforderlich, insbesondere um Küche, Technikräume etc. für die Gastronomie sowie ergänzende Nutzungen in den Obergeschossen aufzunehmen. Die Trauf- und Firsthöhen sowie die Gebäudetiefe des Bestandsgebäudes werden aufgenommen und fortgeführt.

Der "dahinterliegende" zweigeschossige Flachdachanbau entlang der bestehenden Westfassade ordnet sich sowohl dem Gesamtensemble als auch der Nachbarschaft deutlich unter und dient zur Unterbringung von Einzelhandel im Erdgeschoss und Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit, ärztliche Versorgung, "Wellness" in den Obergeschossen.

Über die geschilderten Anbauten hinaus sind unterhalb der Geländeoberfläche Lager- und Technikräume sowie die oben bereits genannte Tiefgarage vorgesehen.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasserleitungen und die Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen. Beim Bau der Tiefgarage ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Heidelberg eine Verlegung der vorhandenen Fernwärmeleitung erforderlich.

Zur Vermeidung des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen wird die Wärmeversorgung des Alten Hallenbades über die angrenzende Fernwärmeleitung erfolgen. Ein Gasanschluss ist aufgrund der gastronomischen Nutzung zwingend erforderlich.

#### **5.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption**

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme eines Streifens entlang der Gebäudewestgrenze und einigen Hochbeeten im Bereich der Tiefgarage "Capitolblock" vollständig versiegelt.

Neben einigen Ziergehölzen sind insbesondere eine Platane in einem Hochbeet der Tiefgaragenzufahrt, 5 Pappeln unmittelbar an der westlichen Gebäudefassade und 5 Pappeln im Bereich der Poststraße zu nennen.

Mit Ausnahme der Platane im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sollen die vorhandenen Bäume aufgrund ihrer Lage, ihres Zustandes und ihrer Lebenserwartung nicht erhalten werden (vgl. Baumgutachten unter Pkt. 4.5).

Die Planung sieht insgesamt die Anpflanzung von 5 standortgerechten, großkronigen Bäumen im Bereich der Poststraße und von 3 klein- bis mittelkronigen Bäumen im Bereich der Thibautstraße vor. Auf den Flächen des westlichen Flachdachanbaus ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

## 5.6 Entwässerung

Versickerungsmöglichkeiten bestehen auf den überplanten oder angrenzenden Grundstücken nicht. Schmutz- und Regenwasser werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

## 6. Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

*Im Plangebiet sind nachfolgende Nutzungen zulässig:*

- *Gastronomische Nutzungen*
- *Außengastronomie innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche,*
- *temporäre Marktfläche innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs*
- *Einzelhandel im Erdgeschoss des Westanbaus mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup>*
- *Lebensmitteleinzelhandel (Markthalle) im Arkadenanbau mit einer Verkaufsfläche von max. 80 m<sup>2</sup>*
- *Lebensmitteleinzelhandel (Marktplatz / Außenmarktstände) innerhalb des gekennzeichneten Platzbereiches,*
- *Geschäfts- und Büronutzungen,*
- *Nutzungen aus den Bereichen Gesundheit, medizinische Versorgung und "Wellness",*
- *untergeordnete, dienende oder ergänzende Räumlichkeiten für die Nutzungen im Alten Hallenbad sowie eine*
  - *Tiefgarage*

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg. Die festgesetzten Nutzungen entsprechen dem typischen, citynahen Nutzungsgefüge der umliegenden Quartiere und sollen zur Aufwertung dieser beitragen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**  
*Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. 0,97*
- **Höhe der baulichen Anlagen**  
*Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der Oberkante (OK), bzw. der maximalen Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.  
Höhenbezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden öffentlichen Gehweges der Poststraße gegenüber dem südlichen Haupteingang des alten Hallenbades:  
0,00 m = 112,90 m ü. NN  
Die Höhen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt:*

#### **Bereich 1: Arkaden-Vorbau / Pergola**

*Die Oberkante der baulichen Anlagen einschließlich Pergola beträgt*

**OK max. 6,50 m**

**Bereich 2: Westlicher Giebelanbau (III+D)**

Die Höhen des westlichen Giebelanbaus entsprechen den Höhen des alten Hallenbades in diesem Bereich:

**TH max. 12,00 m**

**FH max. 19,50 m**

**Bereich 3: Westlicher Flachdachanbau (II+D)**

**OAB max. 6,50 m**

Eine Überschreitung durch ein zurückspringendes Dachgeschoss ist bis zu einer Höhe von insgesamt **OAB max. 9,00 m** zulässig.

**Bereich 4: Untergeschoss Westanbau**

Bauliche Anlagen in diesem Bereich sind ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

**Bereich 5: Untergeschoss Tiefgarage**

Neubau einer Tiefgarage unterhalb des Niveaus der Poststraße (< 112,90 m ü. NN), Nutzung durch Außengastronomie und Einzelhandel ("Marktplatz")

In den Bereichen 2 und 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen für das geplante Treppenhaus bis zu einer Höhe der oberen Außenwandbegrenzung (OAB) von **max. 16 m** zulässig

**Begründung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens, der mit dem Denkmalschutz abgestimmten baulichen Erweiterung und der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche.

Durch die Untergeschosse für Technik- und Lagerräume sowie für die geplante Tiefgarage wird eine fast vollständige Über- bzw. Unterbauung der privaten Flächen erforderlich. Entsprechend wird der Höchstwert der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Aufgrund der angestrebten Aufenthaltsqualität, der Vielfalt der Wegebeziehungen, der Notwendigkeit von Anlieferungs- und Feuerwehrflächen und der beabsichtigten Außengastronomie und Marktplatznutzung sind mit Ausnahme von Einzelbaumstandorten keine größeren Pflanz- oder Vegetationsflächen möglich.

Für die Festsetzung der Gebäudehöhen sind die vorhandenen Höhen des Alten Hallenbades maßgebend.

Diese entspricht bei der westlichen Ergänzung des Alten Hallenbades einer dreigeschossigen Bebauung über einem Sockelgeschoss zuzüglich der Dachgeschosse im steilen Satteldach. Im rückwärtigen Flachdachanbau entsprechen die festgesetzten Höhen einem zweigeschossigen Gebäude mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss. Durch diese differenzierten Höhenfestsetzungen ist gewährleistet dass zur Poststraße die raumbildende Platzkante ergänzt wird und sich die Gebäude auf der Rückseite bzw. zur Thibautstraße entsprechend "unterordnen".

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.*

#### **Begründung:**

Entsprechend der vorhabenbezogenen Konzeption sind für die Ergänzung des vorhandenen Baukörpers überbaubare Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen ist für den Arkadenvorbau, die westlichen Anbauten sowie Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche erforderlich.

### 6.4 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen

*Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Tiefgaragenfläche zulässig.*

#### **Begründung:**

Der Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Ziel ist es, die oberirdischen Grundstücksflächen mit Ausnahme von Anlieferungs- und Rettungsfahrzeugen frei von jeglichem Fahrzeugverkehr zu halten. Die geplanten Stellplätze sind ausschließlich als zweigeschossige Tiefgarage geplant. Für die erforderliche Ein- und Ausfahrt wird die bestehende Tiefgaragenzufahrt genutzt; diese Option wurde bereits beim damaligen Bau der Tiefgarage berücksichtigt.

### 6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Baumpflanzungen:** *Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume im Bereich der Poststraße sind als Hochstämme der Arten *Platanus x acerifolia* (Platane), *Sophora japonica* (Schnurbaum), *Geditsia triacanthos* oder *Tilia europaea* ‚Palida‘ (Kaiserlinde) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

*Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Großkronige Laubbäume als Hochstamm/Solitärbaum mit Drahtballen aus extra weitem Stand, 5 x verpflanzt, 35-40 cm Stammumfang, Kronenbreite 200 - 300 cm, Höhe 700 - 900 cm.*

*Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baums substrat. gemäß FLL-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.*

*Für die entfallenden Bäume auf der Westseite des alten Hallenbades sind entsprechend Planeintrag drei klein- bis mittelkronige Bäume, als Hochstämme / Solitär bäume der Arten *Crataegus lavalley* ‚Carrierei‘ (Apfel-Dorn), *Koelreuteria paniculata* (Lampionbaum) oder *Albizia julibrissin* (Schlafbaum) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 x verpflanzt, 20 - 25 cm Stammumfang, Kronenbreite 150 - 200 cm, Höhe 400 - 500 cm.*

*Die Bäume sind in bauseits herzustellende Pflanzgefäße in den Abmessungen (Innenmaß) 2,70 m x 2,70 m x 1,25 m mit einem Pflanzvolumen von ca. 9,0 m<sup>3</sup> in durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL-Richtlinie 2010 mit Baumbewässerung und Baumbelüftung zu pflanzen.*

***Dachbegrünung:*** *Dachflächen von Flachdächern sind flächig extensiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen*

**Begründung:**

Zur gestalterischen Aufwertung und als Ersatz für die entfallenden Pappeln ist die Anpflanzung von großkronigen, standortgerechten Bäumen im Bereich der Poststraße vorgesehen. Da die Flächen des Bebauungsplans weitgehend überbaut bzw. versiegelt werden ist auf den Dächern mit Flachdach eine extensive Dachbegrünung vorgesehen um positive Wirkungen hinsichtlich Regenrückhaltung, Kleinklima etc. zu erreichen.

**7. Verfahren und Abwägung**

***Wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt!***

**8. Durchführung und Kosten**

**8.1 Grundbesitzverhältnisse**

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers und der Stadt Heidelberg.

**8.2 Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

**9. Verzeichnis der Gutachten**

- Schalltechnisches Gutachten für die geplante Umnutzung des Alten Hallenbades in Heidelberg, 2. Aktualisierung, Ingenieurbüro Genest, Ludwigshafen, 16.08.2010
- Sachverständigengutachten zur Stand- und Bruchsicherheit von 5 Hybridpappeln auf dem Parkplatz südlich des Alten Hallenbades, Diplom-Biologe Klaus Plessing, Heidelberg, 26.10.2009



## **Teil B** **Umweltbericht / Umweltbelange**

### **1. Einleitung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und ist damit als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13 a zu werten. Da die festgesetzte Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einen Umweltbericht nach § 2 a sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 u. 4).

Trotzdem werden im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht mögliche Umweltauswirkungen i. S. einer "Umweltprüfung" ermittelt, beschrieben und bewertet.

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichtes orientieren sich im Wesentlichen an der Anlage zum BauGB (§2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die betroffenen Umweltbelange / Schutzgüter sind im Wesentlichen:

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** (Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschmissionen)
- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen** (Verlust von Bäumen, Artenschutz)
- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden** (Bodenverunreinigungen)
- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** (Denkmalschutz)

Die Zusammenfassungen der gutachterlichen Stellungnahmen zu Geräuschmissionen und Baumbestand sind in Teil A, Nr. 4 dargestellt.

#### **1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans** (vgl. Teil A Städtebauliche Begründung)

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine zeitgemäße Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles "Altes Hallenbad" ermöglicht werden. Das Bebauungsplanverfahren wird insbesondere für die Ergänzungsbauten an der Süd- und Westfassade, den Neubau einer Tiefgarage sowie für die Neugestaltung des südlich angrenzenden Platzbereiches und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Ziel ist es, mit einer lebendigen, wohnumfeldverträglichen Nutzungsmischung den Gebäudekomplex zu revitalisieren und den Bereich Altes Hallenbad/Poststraße neu zu ordnen und aufzuwerten.

#### **1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der in Ergänzung zu den im Bestandsgebäude geplanten Nutzungen überbaubare Flächen sowie öffentliche und private Verkehrs- und Platzflächen beinhaltet. Im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Die zulässigen Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Lebensmitteleinzelhandel, Geschäfts- und Büronutzungen, Nutzungen aus den Bereichen Gesundheit, medizinische Versorgung und "Wellness", untergeordnete, dienende oder ergänzende Räumlichkeiten für die Nutzungen im Alten Hallenbad sowie eine Tiefgarage,

- öffentliche und private Verkehrsflächen,
- überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl,
- die Fläche für eine Tiefgarage,
- Baumpflanzungen.

Die Inanspruchnahme des Bodens stellt sich überschlägig wie folgt dar:

	Bestand	Planung
Tiefgaragenflächen, bebaute Flächen	ca. 1.050 m <sup>2</sup>	ca. 2.830 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen (ohne TG)	ca. 2.900 m <sup>2</sup>	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
unversiegelte Flächen	ca. 450 m <sup>2</sup>	ca. 70 m <sup>2</sup>
Flächen mit Dachbegrünung	ca. 180 m <sup>2</sup>	ca. 280 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 4.400 m <sup>2</sup>	ca. 4.400 m <sup>2</sup>

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der derzeitige Umweltzustand ist durch den hohen Versiegelungsgrad für die Verkehrs- und Parkplatzflächen gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist eine unbefestigte Fläche entlang der Westseite des Alten Hallenbades mit 5 Bäumen unmittelbar vor der Westfassade sowie 5 Pappeln im Bereich des Parkplatzes an der Poststraße.

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind insbesondere die westlich gelegenen Wohngebäude in der Thibautstraße, die östlich gelegenen Wohngebäude der Poststraße sowie die gegenüber gelegene Seniorenwohnanlage und Pflegeeinrichtung.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen oder geplant.

- Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete oder Biotope gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen oder geplant.

Das Grundstück wurde bisher überwiegend als Verkehrs- und Parkplatzfläche genutzt. Der Vegetationsbestand besteht im Wesentlichen aus 5 Pappeln im Bereich der Poststraße, 5 Pappeln an der Westfassade, 1 Platane im Abfahrtsbauwerk der vorhandenen Tiefgarage sowie einigen Pflanzbeeten mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern. Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist eine visuelle oder funktionale Verknüpfung mit dem Landschaftsraum nicht gegeben.

Zur Beurteilung möglicher **Artenschutzbelange** fanden mehrere Ortsbegehungen des Alten Hallenbades durch die Diplom-Biologin Frau Brigitte Heinz statt (08.10.2009, 17.12.2009, 12.04.2010). Nach Inaugenscheinnahme potenzieller Hangplätze und Versteckmöglichkeiten wurde festgestellt, dass weder Keller noch Dachstühle geeignete Quartiere darstellen. Auch Mauerwerk und Außenfassaden sind mit Ausnahme vereinzelter Spalten ungeeignet. Im gesamten Objekt wurde kein Fledermauskot als Hinweis einer (zeitweisen) Nutzung durch Fledermäuse gefunden. Dies gilt auch für Mauersegler.

- **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Durch die derzeitige Nutzung und Versiegelung sind die bodenökologischen Funktionen und Bodeneigenschaften weitgehend verloren gegangen. Im weiteren Verfahren ist beim Bodenaushub und bei Bodenarbeiten mit Verunreinigungen und nicht frei verwertbaren Materialien zu rechnen.

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine wasserrechtlichen Restriktionen / Wasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der zentralen innerörtlichen Lage innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung ist keine vertiefende Untersuchung zur klimaökologischen Auswirkung erforderlich.

Eine entsprechende Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 23.03.2010 liegt vor.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Bebauungsplan ist jedoch Grundlage zur Erhaltung der Kultur- und Sachgüter des angrenzenden Gebäudeensembles "Altes Hallenbad".

- **Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die geringe und lokal begrenzte Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")**

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zunächst in ihrer Nutzung verbleiben. Der bauliche Zustand des Alten Hallenbades würde sich durch den Leerstand weiter verschlechtern. Die vorhandenen Bäume würden zunächst erhalten bleiben, eine regelmäßige Kappung der Kronen (alle 2 – 3 Jahre) wäre aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen durch Lärm von Baumaschinen und Schwerlastverkehr zu rechnen. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch Veränderungen der baulich-räumlichen Situation im Bereich des Durchgangs Thibautstraße und der Poststraße.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind insbesondere durch Besucher, Kunden und Gäste der geplanten Nutzungen zu erwarten.

Die möglichen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht und bewertet. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden wurden entsprechende Schutzmaßnahmen vorgeschlagen, die Grundlage für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sind (vgl. Teil A, Kap. 4).

Verkehrsbedingte Immissionen sind durch den Anliefer-, Anlieger- und Besucherverkehr zu erwarten. Anlieferungsvorgänge und Lkw-Verkehr wurden ebenfalls im oben genannten schalltechnischen Gutachten untersucht. Hier ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass eine Anlieferung nicht im Nachtzeitraum erfolgt. Die geplante Tiefgarage ist insbesondere für Geschäftsinhaber und Personal vorgesehen. Dadurch beschränkt sich der Anliegerverkehr auf die vorhandene Tiefgaragenein- und ausfahrt mit einem vergleichsweise geringen Wechsel der Tiefgaragenstellplätze.

Da die derzeit vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Bereich der Poststraße (ca. 40 Kurzparker) zugunsten der Platzgestaltung aufgegeben werden, entfällt der damit verbundene Stellplatzwechsel und Parksuchverkehr. Motorisierte Besucher und Kunden können insbesondere auf freie Kapazitäten des gegenüber liegenden Parkhauses Poststraße zurückgreifen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anwohner gegenüber der heutigen Situation voraussichtlich keine spürbar höhere Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr zu erwarten haben.

Neben den durch den Verkehr erzeugten Belastungen sind keine nennenswerten gas- und/oder staubförmigen Immissionen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingten Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Die Fläche des Bebauungsplans ist derzeit zu ca. 90 % versiegelt bzw. unterbaut. Lediglich an der Westseite des Alten Hallenbades ist ein ca. 12-14 m breiter Streifen mit insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup> unbefestigt. Hier befinden sich 5 Pappeln entlang der Westfassade des Alten Hallenbades und einige Ziersträucher und Bodendecker in den Randbereichen. Daneben gibt es einige Pflanzbeete auf dem Dach der vorhandenen Tiefgarage mit insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup>.

Im Straßenraum der Poststraße gibt es 5 weitere Pappeln, zu deren Zustand und Standfestigkeit ein entsprechendes Gutachten erstellt wurde (vgl. Teil A, Kap. 4), sowie eine Platane im Bereich des Abfahrtsbauwerkes der vorhandenen Tiefgarage.

Die genannten Bäume haben eine positive stadtgestalterische und räumliche Wirkung, indem sie einerseits die fensterlose Brandwand an der Westseite des Alten Hallenbades kaschieren und andererseits den Straßen- und Platzraum im Süden gliedern. Mit Ausnahme der Platane im Abfahrtsbauwerk der vorhandenen Tiefgarage sind die restlichen Bäume Pappeln. Die ersten Entwürfe und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gingen zunächst von einer Erhaltung der Bäume in der Poststraße aus. Im weiteren Verfahren hat sich durch die Stellungnahme des zuständigen Fachamtes und durch ein in Auftrag gegebenes Gutachten zur Stand- und Bruchsicherheit der Bäume jedoch herausgestellt, dass die Bäume im Bereich der Poststraße nicht erhalten werden können. Wesentliche Gründe hierfür sind:

- für innerstädtische Standorte äußerst ungeeignete Baumarten,
- Gefährdung durch "Selbstästung" und "Grünholzbruch",
- eingeschränkte Lebensdauer,
- Schädigung der Wurzel und Nasskerne im Stammbereich.

Für die Bäume entlang der Westfassade trifft diese Problematik in gleicher Weise zu. Die Bäume können nicht erhalten werden, da die baulichen Ergänzungen in diesem Bereich Voraussetzung für die Revitalisierung des Gebäudeensembles sind. Zudem stehen die Bäume in diesem Bereich so dicht an der Westfassade, dass auch notwendige Maßnahmen im Bestand kaum möglich wären, ohne die Bäume zu kappen oder zu entfernen.

Der Entfernung der genannten Bäume steht die Neuanpflanzung von 5 großkronigen Platanen und/ oder Linden im Bereich der Poststraße gegenüber. Zudem sollen die entfallenden Bäume an der Westfassade durch Neupflanzungen in gleicher Wertigkeit ersetzt werden. Durch die Neuanpflanzungen soll der künftige Straßen- und Platzraum gegliedert und begrenzt sowie die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich gestärkt werden.

Die Flächen des Bebauungsplans dienen künftig als Verkehrs- oder Platzflächen bzw. sind weitgehend über- oder unterbaut. Vegetationsflächen sind daher nur in geringem Umfang als Pflanzflächen auf dem Dach der Tiefgarage und als Dachbegrünung auf Teilen des Westanbaus vorgesehen

Hinsichtlich der innerörtlichen Lage und des hohen Versiegelungsgrades sind keine besonders hohe biologische Vielfalt und kein nennenswertes Artenspektrum vorhanden. Die angrenzenden Gebäude des Alten Hallenbades wurden im Vorfeld auf Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Mauersegler untersucht. Hier konnten weder Brut- noch Aufenthaltsstätten festgestellt werden.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist durch die vorhandene Tiefgaragenbebauung, die Verkehrs- und Wegeflächen sowie durch Auffüllungen weitgehend überformt und deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen. Im Bereich der Bodenauffüllschicht ist mit Belastungen zu rechnen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die vorhandene Tiefgaragenunterbauung und die flächige Befestigung und Versiegelung wurde der schützende Bodenkörper weitgehend entfernt und die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung die Grundwasserneubildung im Bereich des Bebauungsplans weitgehend unterbunden.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauungsdichte und möglicher Verunreinigungen des Bodens ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Angesichts der bereits vorhandenen flächigen Versiegelung und der vergleichsweise geringen Flächengröße sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit veränderten Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt.

Aus den Aufzählungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e bis 7 i BauGB sind im Sinne des Umweltschutzes, zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse z.B. die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Entsprechend der genannten Zielsetzung ist der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz vorgesehen. Hier wird auch Wärme aus CO<sub>2</sub>-freier Erzeugung (z.B. aus Biomasse) eingespeist. Darüber hinaus werden der Einsatz einer besonders effektiven Energie- und Wärmeerzeugung (Blockheizkraftwerk) und eine Wärmedämmung über den gesetzlichen Standard hinaus geprüft.

Angesichts der bereits vorhandenen Versiegelung, des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine Beeinträchtigung der kleinklimatischen Situation erwartet. Insgesamt sind die bei der Realisierung der Planung entstehenden Immissionen durch Beheizung von Gebäuden und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr so gering, dass keine Verschlechterung der Schadstoffsituation zu erwarten ist.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Angesichts der innerstädtischen Lage ist keine Auswirkung auf "landschaftsbezogene" Gegebenheiten zu erwarten. Die Veränderungen im Ortsbild entsprechen der seit Jahren gewünschten Erhaltung, Erneuerung und Revitalisierung des Gebäudeensembles einschließlich der angrenzenden Flächen.

Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung des angrenzenden Kulturdenkmals. Die ergänzenden Gebäude und Baukörper sind in Ihrem Umfang, ihrer Höhenentwicklung, Dach- und Fassadengestaltung mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

- **Auswirkungen auf Wechselwirkungen**

Durch die vorhandene Unterbauung und weitgehende Versiegelung der Bebauungsplanfläche sowie durch die vorbelastete Lage des Grundstücks ist das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Schutzgütern bereits heute stark vorbelastet bzw. gestört. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind daher auch angesichts der geringen Gebietsgröße nicht zu erwarten.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Bebauungsplan ist die Grundlage für die Wiedernutzbarmachung einer bereits erschlossenen Fläche und eines seit Jahren leer stehenden Gebäudeensembles. Damit wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die innerstädtische, wohnungsnah Lage sowie die hervorragende Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr können Fahrten mit dem privaten Pkw reduziert werden. Die vorhandenen Bäume in der Poststraße werden durch

Bepflanzungen ersetzt. Die Gebäudeteile mit Flachdach erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Die Entfernung der Bodenverunreinigungen im Zuge der Aushubarbeiten hat positive Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser.

Der Energieverbrauch der Gebäude wird durch die kompakte Konzeption und durch Wärmedämmmaßnahmen, die über dem erforderlichen Maß der gesetzlichen Vorgaben liegen, optimiert. Der Einsatz von Fernwärme und ggf. einem modernen, gasbetriebenen Blockheizkraftwerk soll dazu beitragen, Energie möglichst effizient und schadstoffarm bereit zu stellen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu minimieren.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorliegenden Planung soll die Erhaltung und eine adäquate Nutzung des Gebäudeensembles "Altes Hallenbad" sowie der westlich und südlich angrenzenden Flächen ermöglicht werden. Alternative Nutzungsansätze wurden in den letzten Jahren mehrfach eruiert, sind jedoch aus den unterschiedlichsten Gründen gescheitert. Eine Alternative zur Wiedernutzbarmachung und zur Aufwertung der angrenzenden Flächen ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht sinnvoll.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben wurde bezüglich der Schallimmissionen und der Stand- und Bruchsicherheit der Bäume in der Poststraße jeweils ein Sachverständigengutachten eingeholt. Zum Artenschutz, der insbesondere die angrenzenden Gebäude betrifft, wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt und eine fachliche Stellungnahme eingeholt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Planbedingte, "erhebliche" Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Externe (Ausgleichs-) Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ein eigenes "Monitoring" ist nicht vorgesehen.



### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil einer Gesamtkonzeption zur Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Gebäudeensembles "Altes Hallenbad". Er ist Grundlage für die baulichen Ergänzungen an der Süd- und Westseite und für die Neugestaltung und städtebauliche Aufwertung der angrenzenden Flächen. Die angestrebte Nutzungsmischung und die Aufwertung des öffentlichen Raumes entsprechen den langjährig verfolgten Entwicklungszielen der städtischen Planung für diesen Bereich. Alternative Standorte oder ein Verzicht auf die vorgelegte Planung scheiden angesichts der Bedeutung für den Stadtteil aus.

Private Belange, insbesondere der umliegenden Wohnbebauung, wurden durch Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens in die Planung eingestellt. Es wird nachgewiesen, dass es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung des Wohnens kommen wird; die entsprechenden Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Artenschutzbelange sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

Der Verlust der zu entfernenden Bäume wird durch Neupflanzungen entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg ersetzt.