

Bebauungsplan Nr. 41/11,
Theatergarage

B e g r ü n d u n g
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 41/11, Theatergarage, umfaßt (s. auch Übersichtsplan, Anlage 1)

- einen ca. 50 m breiten Streifen des "Unteren Luisenparks", der unmittelbar an die Renzstraße angrenzt;
- den Goetheplatz an der Ostseite des Nationaltheaters;
- die Renzstraße zwischen der Berliner Straße und der Straßenbahnhaltestelle nördlich der Bassermannstraße.

An das Plangebiet grenzen im Osten weitere Flächen des Luisenparks - , im Süden Wohnbauflächen, im Westen Nationaltheater und Wohnbauflächen - und im Norden die Ortskrankenkasse bzw. das Theresienkrankenhaus an das Plangebiet an.

2. Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Ein Großteil des Plangebietes beinhaltet die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Renzstraße mit eigenem Straßenbahngleiskörper. Dazu kommen Teilflächen der Kolping-, Hebel-, Bassermann- und Collinistraße. Das heutige Verkehrsaufkommen in der Renzstraße beträgt ca. 46.300 Kfz/24 h. Auf den Gleisen in der Mittellage fährt alle 41 Sekunden eine Straßenbahn, wobei werktags insgesamt ca. 35.600 Fahrgäste befördert werden.

An der Westgrenze liegt der Goetheplatz mit ca. 100 ebenerdigen Stellplätzen und 10 z. T. großkronigen Platanen von erheblichem stadtgestalterischem Wert.

Auf der Ostseite liegt der Luisenpark, wobei auf dem Teil, unter dem die Tiefgarage untergebracht werden soll, heute eine große Wiese mit hohem Erholungswert liegt. Der größte und auch wertvollste Baumbestand in diesem Teil des Parkes steht in den Randbereichen und ist durch den Bau der Tiefgarage nicht gefährdet. Acht Bäume stehen im unmittelbaren Baubereich der geplanten Tiefgarage.



3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in erster Linie im Hinblick auf den großen Stellplatzbedarf in den Bereichen Nationaltheater und Theresienkrankenhaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Tiefgarage "Unter dem Park" mit ca. 300 bis 350 Stellplätzen auf 2 bzw. 3 Ebenen geschaffen werden, die - mit den erforderlichen technischen Einrichtungen versehen - auch als Schutzraum für ca. 1500 Menschen genutzt werden kann.

Dabei sind sich auf die Bauzeit beschränkende und somit vorübergehende Eingriffe in die Wohnumfeldsituation unumgänglich.

Nach Fertigstellung der Tiefgarage wird/werden die Grasnarbe wieder lückenlos geschlossen, Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume vorgenommen und somit das heute vorhandene Oberflächenprofil des Parks exakt wiederhergestellt.

Über diese Maßnahme hinaus ist auch eine Umgestaltung des Goetheplatzes im Zuge weiterer wohnumfeldverbessernder Programme in diesem Bereich vorgesehen.

Anstelle der vorliegenden Planung wurden auch alternative Lösungen untersucht (vgl. Ergebnisbericht "Bauliche Wertanalyse Theatergarage" der Fa. Planconsult). Diese Alternativen, unter denen von der Fa. Planconsult die Garage "am Theater" bevorzugt wird, stellen jedoch in der Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte keine tragfähige Lösung dar, da z. B. bei der Garage "am Theater" die Parkierungsbedürfnisse des Theresienkrankenhauses unzureichend berücksichtigt werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP), bestehende Bebauungspläne

FNP

Der am 18.03.1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim weist innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen, öffentliches Grün (Parkanlage) und die Gemeinbedarfsfläche "Theater" aus.

Bebauungspläne

Der seit 27.11.1956 rechtsgültige Plan Nr. 41/3 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in der Goethe- und Hebelstraße und am Goetheplatz" ist teilweise entsprechend dem neuen Bebauungsplan Nr. 41/11 zu ändern bzw. zu ergänzen.



5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Neben den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen ist

- für den Goetheplatz eine "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt;
- innerhalb der öffentlichen Parkanlage eine Fläche für eine Tiefgarage mit ca. 300 bis 350 Stellplätzen dargestellt

5.2 Grünordnungsmaßnahmen

Mit dem Bau der Tiefgarage sind auf die Bauzeit beschränkte Eingriffe in den Luisenpark verbunden, die sich durch das Fällen von 8 Bäumen, Aufbrechen der Gründedecke, Absenkung des Grundwassers und somit eine gewisse Störung des ökologischen Gleichgewichts in diesem eng begrenzten Bereich vorübergehend auch negativ für das Umfeld darstellen.

Für die durch den Bau der Tiefgarage zu entfernenden Bäume werden Ersatzpflanzungen erfolgen. Das gesamte Bauwerk wird mit mindestens 1.00 m Erdüberdeckung versehen, so daß von der Tiefgarage nach außen hin, außer den Zu- und Abfahrten nichts in Erscheinung tritt und Versickerungen, Bepflanzung und Begrünung gewährleistet sind (s. hierzu auch Punkt 7 - Abwägung der Belange).

5.3 Verkehrerschließung

Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage mit ihren ca. 300 bis 350 Stellplätzen befinden sich auf der Ostseite der Renzstraße entlang dem Luisenpark bzw. auf der Westseite im Randbereich des Goetheplatzes. Damit ist ein optimaler Verkehrsanschluß aus allen Fahrrichtungen gewährleistet. Die Westseite wird dabei durch den erforderlichen Zu- und Abfahrtstunnel unter der Renzstraße erreicht.

Die innere Erschließung der Tiefgarage erfolgt über drei Fahrgassen, wobei die erste Fahrgasse drei Untergeschosse- und die beiden weiteren Fahrgassen zwei Untergeschosse bedienen.

Neben der Tiefgarage sollen flankierende Maßnahmen im Hinblick auf die Gestaltung und Verkehrsberuhigung auf den Plätzen und Straßen rund um das Theater und Theresienkrankenhaus erfolgen, wobei entgegen ursprünglichen Überlegungen etwa die Hälfte der ca. 100 heute auf dem Goetheplatz vorhandenen Stellplätze, eingebettet in einen neuen Gestaltungsrahmen, verbleiben soll, um vorhandenen oberirdischen Stellplatzwünschen von Anwohnern (insbesondere auch von Frauen wegen des Sicherheitsaspektes) zu entsprechen.



6. Umweltbeeinflussungen (siehe auch Anlage 2, "Umweltschutzcheckliste")

6.1 Luftbelastung

Als Ergebnis des vom Technischen Überwachungsverein - Baden erstellte "Technischen Berichtes Nr. 3/86/794" ist festzuhalten, daß von seiten der Sachverständigen keine umweltrelevanten Einwände gegen den Bau der Tiefgarage bestehen, wenn bestimmte verkehrsplanerische Gesichtspunkte beachtet werden (s. hierzu auch Punkt 7 - Abwägung der Belange).

6.2 Klima

(Siehe hierzu Punkt 7, Abwägung der Belange).

6.3 Altablagerungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen im Plangebiet vorhanden.

6.4 Lärmbelastungen (s. auch Anlage 3)

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Ergebnis vorgenommen, "daß selbst bei der Berechnung des ungünstigsten Falles - ca. 300 Pkw verlassen das Parkhaus in der Nacht während einer Stunde - sich eine maximale Lärmzunahme von nur 0.8 dB(A) im Erdgeschoß und von 0.7 dB(A) im vierten OG. errechnet. Da erst Pegelerhöhungen von mindestens 3 dB(A) wahrgenommen werden, sind diese Werte zumutbar" (s. auch Punkt 7 - Abwägung der Belange).

6.5 Grund- und Oberflächenwasser

Da die Tiefgarage komplett in den Park eingesenkt wird und eine mind. 1.0 m starke Erdüberdeckung mit Rasen und Bepflanzung über dem gesamten Bauwerk erfolgt, kann das Oberflächenwasser nach allen Seiten ins Grundwasser abfließen.

7. Abwägung der Belange

7.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht, daß

- durch den Bau der Tiefgarage unter dem Luisenpark die entscheidende Voraussetzung zur Lösung der heute in diesem Bereich vorhandenen Stellplatzproblematik - insbesondere des Nationaltheaters und des Theresienkrankenhauses - geschaffen wird,
- nach dem Bau der Tiefgarage das heute vorhandene Oberflächenprofil des Luisenparks exakt wiederhergestellt wird, so daß über die Bauzeit hinaus keinerlei Nachteile für den Erholungswert und das Wohnumfeld bleiben,
- der Goetheplatz - auch im Rahmen weiterer, die Bereiche des Theresienkrankenhauses und des Nationaltheaters erfassender Wohnumfeldmaßnahmen - entsprechend seiner stadtgestalterischen Bedeutung umgestaltet - und mit einem neuen Grüngestaltungsrahmen versehen wird.



7.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht/sprechen, daß während der Bauzeit der Tiefgarage "Unter dem Park"

- Eingriffe in den heutigen Lebensraum von Tieren und Pflanzen nicht zu verhindern sind,
- geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima nicht auszuschließen sind,
- gewisse Belastungen des Wohnumfeldes durch die Baumaßnahmen in Kauf genommen werden müssen.
- Die von der Fa. Planconsult in der Wertanalyse empfohlene Lösung der Garage "am Theater" wird nicht berücksichtigt.

7.3 Ergebnis der Abwägung

Das von der Verwaltung formulierte Planungsziel beinhaltet u.a. die seit Jahren gestellte Forderung nach einer Tiefgarage, um so die im und um den Bereich des Nationaltheaters bzw. der Theresienkrankenhauses vorhandene Stell- und Parkplatzproblematik (Theater = ca. 1.950 Besucher und 700 Bedienstete; Theresienkrankenhaus = ca. 550 Besucher/ambulante Patienten und 1.100 Bedienstete) wenn nicht ganz zu beheben, dann doch entscheidend zu mildern. Bei diesen Zielvorgaben war von Anfang an zu berücksichtigen, daß für eine solche Tiefgarage nur ein Standort in Frage kommen sollte, der - als Ergebnis einer gleichberechtigten Behandlung vorhandener Interessenlagen bei der Gesamtabwägung - städtebaulich und funktional die Voraussetzungen für eine im öffentlichen Interesse liegende sachgerechte Lösung schafft. Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Voraussetzungen an dem vorgeschlagenen Standort "Unter dem Luisenpark" am ehesten gegeben, da er in der Mitte der beiden Hauptnutzergruppen Nationaltheater und Theresienkrankenhaus liegt und somit für diese eine hohe Akzeptanz vorausgesetzt werden kann, wenn flankierende Fragen der Sicherheit der Tiefgarage (klare, übersichtliche Raumaufteilung, helle Beleuchtung, Stellplatzflächen für Frauen in den oberen Parkdecks, optische Überwachungsanlage) u.a. konsequent gelöst werden. Dabei dürfte auch der Höhe der Parkgebühren - insbesondere bei den möglichen "Dauerparkergruppen" (Bedienstete und Anwohner) eine nicht geringe Rolle zufallen.

Durch den Bau der Tiefgarage im Unteren Luisenpark müssen acht Bäume gefällt werden. Dabei handelt es sich im einzelnen um zwei Krim-Linden, eine Platane, eine Hainbuche und vier Spitzahorn unterschiedlicher Größe, wobei die beiden Krim-Linden eine Höhe von ca. 12 m erreichen. Für diese entfallenden Bäume wird, auch bezogen auf die Baumart, Ersatz in unmittelbarer Nähe der Tiefgarage geschaffen werden, so daß bezogen auf die Zahl der Bäume der Verlust auf die Bauzeit beschränkt bleibt. Im Rahmen des erforderlichen Bemühens nach dem Tiefgaragenbau auch einen optisch möglichst gleichwertigen Zustand umgehend wiederherzustellen, wird es notwendig werden, neben den her-



kömmlichen Pflanzgrößen mit einem Stammdurchmesser von ca. 25 bis 30 cm und einer Höhe von ca. 5 bis 6 m einige Solitärs in einer Pflanzgröße mit Stammdurchmesser von ca. 35 bis 40 cm und einer Höhe bis zu 8 m zu pflanzen. Daß diese "kleineren" Bäume über Jahre hinaus für entfallende höhere Bäume so lange keinen vollwertigen Ersatz darstellen, bis die ursprünglichen Baumgrößen wieder erreicht sind, wird dabei nicht übersehen. In der Abwägung mit dem Planungsziel, mit der Tiefgarage zur Ordnung der Verkehrsverhältnisse bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit beim Bau und Betrieb dieser Tiefgarage zu erreichen, ist eine solche zeitlich begrenzte "Einschränkung" gegenüber dem heutigen Bestand als zumutbar anzusehen.

- Dies gilt auch für
 - nicht gänzlich auszuschließende geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima und
 - nicht zu verhindernde Eingriffe in den heutigen Lebensraum von Tieren und Pflanzen während der Bauzeit.

Nach Wiederherstellung der Grünfläche werden hier keinerlei Nachteile mehr zu verzeichnen sein. Eventuelle Auswirkungen auf Nachbarbepflanzungen sind abschätzbar. Sie werden während der Bauzeit durch individuelle Pflege (Bewässerung, Düngung und evtl. Rückschnitt) gering gehalten und nach Fertigstellung der Tiefgarage, falls erforderlich, durch weitere intensive Betreuung abgebaut.

- Zur Grundwasserfrage hat das Wasserwirtschaftsamt Heidelberg geäußert, daß der Bebauungsplan nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem sonstigen wasserwirtschaftlich bedeutsamen Bereich liegt. Die maßgebenden Grundwasserstände sind vor Baubeginn zu erheben, Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung während der Bauzeit sind wasserrechtlich zu behandeln, d.h., daß unabhängig vom Bebauungsplan ein offizielles wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden muß. Unter diesen Voraussetzungen werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Eine "Versiegelung" erfolgt nicht, da die Tiefgarage komplett in den Park eingesenkt wird mit einer mindestens 1.00 m starken Erdüberdeckung mit Rasen und Bepflanzung auf dem gesamten Bauwerk. Demnach wird auch alles Oberflächenwasser durch die Abdeckung nach allen Seiten ins Grundwasser abfließen können, so daß das Grundwasser nicht negativ beeinflusst wird.

- Indem nach dem Bau der Tiefgarage das heute vorhandene Oberflächenprofil des Parks exakt wiederhergestellt und die Grasnarbe lückenlos über dem gesamten Areal des Parks wieder geschlossen wird, besteht auch kein Anlaß zu befürchten, daß die Erholungsfunktion des Parks auf Dauer geschmälert wird. Dies wird mit Sicherheit nicht der Fall sein. Die während der Bauzeit auftretenden Einschränkungen sind zeitlich befristet und werden im Rahmen der Gesamtabwägung als zumutbar angesehen.

- 7 -

- Zur Frage der Abgas- und Entlüftungssituation wurde vom Technischen Überwachungsverein Baden e.V. (TÜV) eine "Bewertung der geänderten Emissionsverhältnisse nach dem Bau einer Tiefgarage in der Renzstraße" vorgenommen.

Im wesentlichen werden folgende Aussagen getroffen:

Es bestehen von seiten der Sachverständigen keine umweltrelevanten Einwände gegen den Bau der Tiefgarage, wenn bei deren Bau bestimmte verkehrsplanerische Gesichtspunkte beachtet werden. Das Verkehrsaufkommen wird durch die Tiefgarage nicht beeinflusst, da lediglich der ohnehin vorhandene Verkehr vor Veranstaltungen im Nationaltheater oder zu den Krankenhausbesuchszeiten gezielt in die Tiefgarage aufgenommen wird. Damit wird die Umgebung entlastet, da Parkplatzsuchende und in der Folge unnötige Fahrwege entfallen. Allerdings muß dann ein ausreichendes Parkinformationssystem vorhanden sein. Nach Veranstaltungen bzw. während der Besuchszeiten muß der Verkehr aus der Tiefgarage möglichst flüssig abgeleitet werden, um am Ausgang der Tiefgarage Stauungen zu vermeiden und die Garagenluft nicht zu sehr mit Schadstoffen zu belasten. Mit erhöhten Emissionen ist in der Regel bei Großveranstaltungen, die überwiegend abends und am Wochenende stattfinden, und bei zähem Verkehrsfluß zu rechnen.

Die Tiefgarage wird nach § 14 GaVo mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage einschließlich Co-Warnanlage ausgerüstet, wobei mindestens 12 m³/Luft je m² Garagennutzfläche durchgesetzt werden. Zur Schallpegelreduzierung der Ventilatoren werden entsprechende Schalldämpfer eingebaut. Die Zuluft wird unbehandelt in die Garage eingeblasen. Sie sollte deshalb von der, dem Luisenpark zugewandten Seite in die Tiefgarage nachströmen, da diese nur wenig mit Schadstoffen belastet wird. Die Garagenabluft wird oberirdisch abgeleitet und punkteförmig emittiert. Bei überwiegend südlicher und nördlicher Windströmung bzw. Strömungen in Richtung Renzstraße sind Belästigungen der Anwohner in der Renzstraße so gut wie auszuschließen. Bei östlichen Winden werden die Abgase in der Garage sowie von der Renzstraße zu den angrenzenden Wohnhäusern geweht. Der Anteil der Garagenemissionen beträgt dabei ca. 70 %. Eine Reduzierung dieses Anteils ist nur durch Ableitung der Abgase über Abluftrohre in ca. 3 m Höhe mit Abluftgeschwindigkeiten von 5 bis 7 m/s. möglich. Dabei reduzieren sich die Co- und Nox-Immisionen an der Gebäudefront der Renzstraße um den genannten 70%igen Anteil der Garagenabluft. Bei dieser Wertung wurde nur der ungünstigste Betrachtungsfall herangezogen.

Aufgrund der Ausführungen des TÜV werden umweltrelevante Einflüsse durch die geplante Tiefgarage nicht erwartet.



- 8 -

- Durch die neugeplante Tiefgarage mit ihren ca. 300 bis 350 Stellplätzen ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 700 PKW/24 h zu rechnen. Die Verkehrsbelastung der Renzstraße erhöht sich dadurch nicht. Aber selbst wenn man davon ausginge, daß sich der Gesamtverkehr um diese 700 Pkw von heute ca. 46.300 Kfz/24 h (Zählergebnis vom 14./15.06.1983) = 46.270 Kfz/24 h auf ca. 47.000 Kfz/24 h erhöhen würde, würde die damit errechenbare Erhöhung des Lärm- Quellenwertes nur 0.1 dB(A) in der Nacht betragen. Die berechnete Lärmerhöhung vor dem Gebäude Renzstraße 1 läge - unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs - bei ca. 0.5 dB(A) im Erdgeschoß und keiner errechenbaren Erhöhung im 4. OG.. Selbst bei der Berechnung des ungünstigsten Falles (ca. 300 Pkw verlassen das Parkhaus in der Nacht während einer Stunde, Zeit von 21.00 bis 22.00 Uhr) errechnet sich lediglich eine maximale Lärmzunahme von 0.8 db(A) im Erdgeschoß und von 0.7db(A) im 4. OG. Da erst Pegelerhöhungen von mindestens 3 dB(A) wahrgenommen werden, sind diese Werte zumutbar.

Zusammenfassung der Abwägung

- Unter Berücksichtigung der heutigen Gesamtsituation werden neben dem Nationaltheater und neben dem Theresienkrankenhaus auch Anwohner und andere durch die Tiefgarage unter dem Luisenpark entlastet, wenn die Voraussetzungen eines funktionierenden Parkleitsystems, günstigen An- und Abfahrens, hohen Sicherheitsstandards der Tiefgarage u.a. gegeben sind und dadurch Sucherverkehr sowie Staus an der Tiefgarage vermieden werden.
- Bei der Beurteilung von Emissionen ist auch das Verhältnis der heute vorhandenen Verkehrsbelastung zur Situation nach dem Bau der Tiefgarage zu betrachten. Die heutige Verkehrsbelastung in der Renzstraße beträgt ca. 46.300 Kfz/24 h. Die Spitzenbelastungen werden dabei im Berufsverkehr erreicht. Die vorgesehene Tiefgarage mit ihren ca. 350 Pkw verändert das Immissionsverhalten am Tag nicht negativ. Nachts erfolgt in ca. 1/2 bis 3/4 Stunde ein An- und Abfahren von Kfz. Im Vergleich zur heutigen Belastung der Renzstraße ergibt sich dabei keine Überschreitung von Grenzwerten. Dies gilt auch für den Lärm.
- Der Tiefgaragenbau unter dem Luisenpark erfordert zwar einen momentanen Eingriff in den Park, dies ist allerdings durch seine zeitliche Begrenzung zumutbar. Nach Wiederherstellung der Grünfläche werden keine Nachteile mehr zu verzeichnen sein, da auch für die zunächst entfallenden acht Bäume Ersatz geschaffen wird. Eventuelle Auswirkungen auf Nachbarbepflanzungen sind, auch im Rahmen der zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkung, abschätzbar. Sie werden während der Bauzeit durch individuelle



Pflege gering gehalten und nach Fertigstellung der Tiefgarage, falls erforderlich, durch weitere Intensivbetreuung abgebaut. Geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima im Rahmen der Bauzeit sind zwar nicht ganz auszuschließen, in der Abwägung mit dem Planungsziel durch die Tiefgarage eine Ordnung der Verkehrsverhältnisse bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit beim Bau und Betrieb dieser Tiefgarage zu erreichen, ist eine solche begrenzte Einschränkung allerdings zumutbar.

/ In der Anlage 4 ist im zusammenfassenden Vergleich zwischen der Lösung "Unter dem Park" und "Theater neu" noch einmal dargestellt, warum die Verwaltung die Lösung "Unter dem Park" in Abwägung der funktionalen Gesichtspunkte und der ökologischen Belange aus beiden Gründen vorschlägt.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 29.0 ha
davon	
Öffentliches Grün (Parkanlage)	ca. 8.2 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.4 ha
Verkehrsfläche	ca. 16.4 ha.

9. Zu den voraussichtlich entstehenden Kosten


/ (Siehe hierzu Anlage 5)

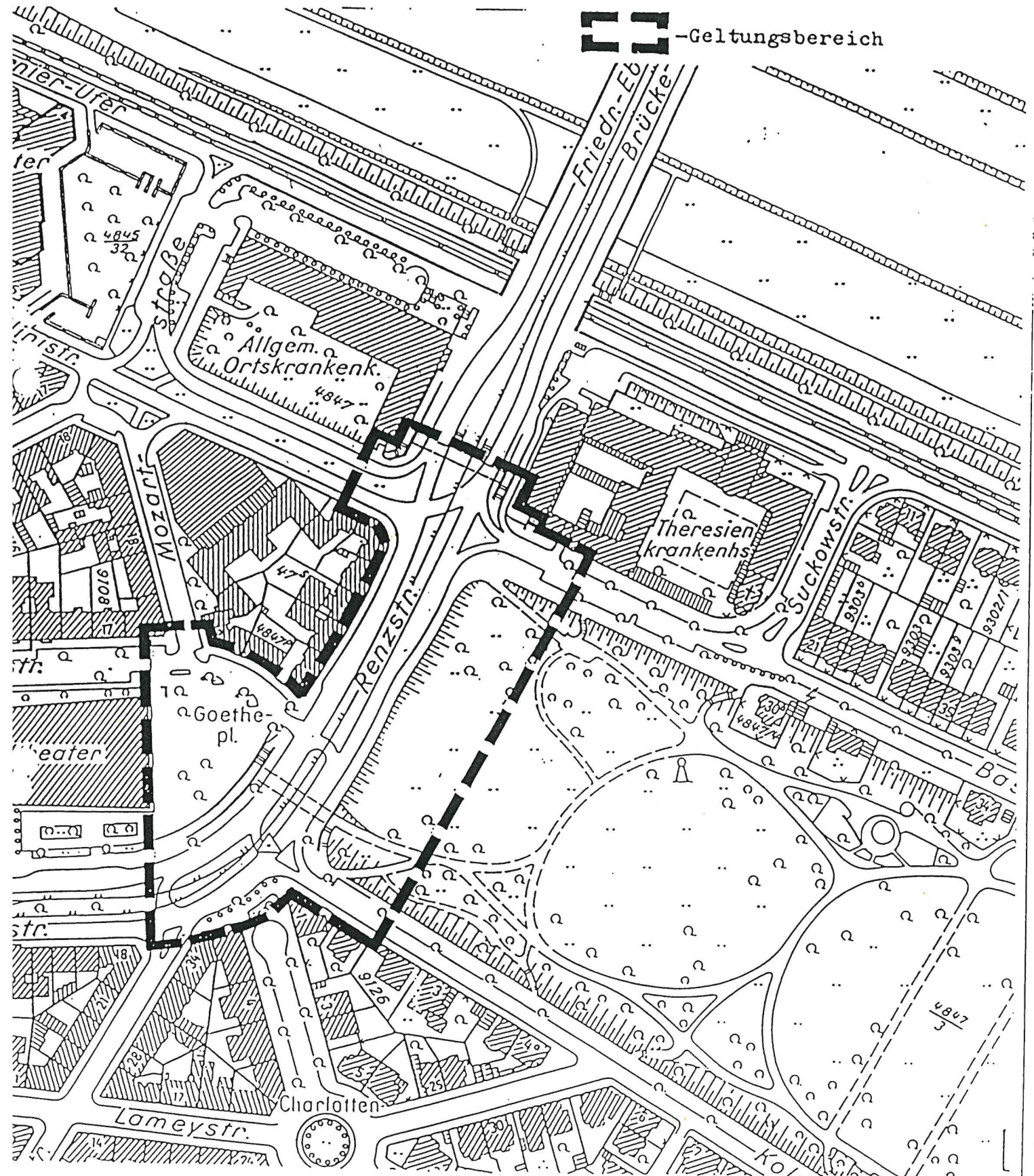
Krajewski

(Dr.-Ing. Krajewski)



Anlage 1

 -Geltungsbereich



U M W E L T S C H U T Z C H E C K L I S T E F Ü R D E N B E D A U U N G S P L A N Theatergarage. NR. 41/11.....												
Umweltbereiche	Umweltbelange nach Prüffragenkatalog in Stichworten	eingebracht von	Behandlung der Umweltbelange									Bemerkungen
			B.-Plan									
										+	0	
1. Landschaft/Landspflege	Luisenpark wird in Anspruch genommen; aber nach TG-Bau optisch und ökologisch gleichwertiger Zustand	32 61.3.2 67									0	Planvariante C = 3b "Unter dem Park"
2. Vegetation	Es müssen ca. 8 Bäume entfallen, wobei Ersatzpflanzungen erfolgen.	32 61.3.2 67									0	"
3. Klima	Lokal und Kleinklima werden nur während der Bauzeit geringfügig beeinflusst	32 61.1									0	"
4. Luftverunreinigungen	Keine Vorbelastung. Auch nach Errichtung der Tiefgarage keine Luftverunreinigung zu erwarten.	32									0	"
5. Lärm	Während der Bauzeit ist am Tag mit Lärm zu rechnen; ausgehend von Baufahrzeugen und Baumaschinen.	61.3.1 32										- während der Bauzeit
6. Wasser	Grundwasser wird nur während der Bauzeit abgesenkt. Es erfolgt ein wasserrechtliches Verfahren.	32									0	
7. Verkehr	Durch Zu- und Abfahrtstunnel unter der Renzstr. möglicherweise (abhängig vom Bauverfahren) geringfügige (= Zeitminimierung) Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs während der Bauzeit. Suchverkehr durch TG gemindert Verbesserung Stellplatzsituation	61.2 61.3.2										- während der Bauzeit
8. Altlasten	Nach dem gegenwärtigen Stand der Ermittlungen keine Altlasten im Baubereich	32									0	



Anlage zur Begründung
des Bebauungsplans
Nr. 41/11 "Theatergarage"

Mannheim, den 26.11.1987
61.3.1/1 /Becker-Lenssen / 3701

Betreff: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Theatergarage

Durch die neugeplante Theatergarage mit ca. 300 bis 350 Stellplätzen ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 700 Pkw/24 h zu rechnen.

Die Verkehrsbelastung der Renzstraße erhöht sich dadurch nicht. Aber selbst wenn man davon ausgeht, daß sich der Gesamtverkehr um diese 700 Pkw von heute ca. 46.300 Kfz/24 h (Zählergebnis vom 14./15.06.1983 = 46.270 Kfz/24 h) auf ca. 47.000 Kfz/24 h erhöht, würde die damit errechenbare Erhöhung des Lärm-Quellen-Wertes nur 0.1 dB(A) i.d. Nacht betragen.

Die berechnete Lärmerhöhung vor dem Gebäude Renzstraße 1 läge - unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs - bei ca. 0.5 dB(A) im Erdgeschoß und keiner errechenbaren Erhöhung im 4. OG.

Selbst bei der Berechnung des ungünstigsten Falles - ca. 300 Pkw verlassen das Parkhaus in der Nacht während einer Stunde (betrachtet wurde die Zeit von 21.00 bis 22.00 Uhr) - errechnet sich eine maximale Lärmzunahme von 0.8 dB(A) im Erdgeschoß und von 0.7 dB(A) im 4. OG. Da erst Pegelerhöhungen von mindestens 3 dB(A) wahrgenommen werden, sind diese Werte zumutbar.

Becker-Lenssen



Vor- und Nachteile der Alternativen "Unter dem Park" bzw. "Theater neu"

"Unter dem Park" (= C/3b)

Aspekt	Vorteile	Nachteile
Gute Bedingungen für einzelne Interessen	Potentiellles Angebot sowohl für die Bedürfnisse des Theaters als auch des Krankenhauses durch die Lage in der Mitte zwischen den beiden Hauptnutzern.	Relativ weite Wege zum Krankenhaus (80 m bis zum Eingang) und zum Theater (100 m bis zum Eingang; daher <u>fragliche Akzeptanz bei beiden Hauptnutzern</u> . Wenig attraktive Lage für weitere Nutzergruppen. Infolge der Rücksicht auf den Park in der Verkehrsführung und Uebersichtlichkeit weniger gut lösbar.
Gute Bedingungen für die Stadt insgesamt	Kaum Konkurrenzwirkung zum OePNV. Der Park kann nach dem Bau weitgehend wiederhergestellt werden. Gute Gestaltungschancen für die Umgebung von Theater und Krankenhaus.	<u>Fragliche Entlastungswirkung in den Wohnquartieren</u> wegen der fraglichen Akzeptanz durch die potentiellen Nutzer.
Gute Realisierungsbedingungen insgesamt	<u>Wenig bautechnische Risiken</u> . <u>Wenig Risiken bezüglich Baukosten</u> (Richtangebot vorliegend). <u>Nur kleine Beeinträchtigungen</u> von Verkehr und Bewohnern während der Bauzeit.	<u>Hohes Ertragsrisiko für die Betriebsgesellschaft</u> wegen fraglicher Akzeptanz. Grosse politische Widerstände wegen dem <u>Eingriff in den Luisen-Park</u> zu erwarten.



Vor- und Nachteile der Alternativen "Unter dem Park" bzw. "Theater neu"

"Theater neu" (= G/L-Lösung)

Aspekt	Vorteile	Nachteile
Gute Bedingungen für einzelne Interessen	<p>Gute Bedienung der <u>Beschäftigten bzw. Besucher des Theaters.</u></p> <p>Günstige Lage für weitere Interessengruppen der Innenstadt, da am Ring liegend.</p> <p>Ebenerdige Besucher-Parkplätze vor dem Theresienkrankenhaus (jedoch nur ca. 80).</p>	<p>Gegenüber der Lösung "Unter dem Park" rund 150 m <u>längerer Weg zum Krankenhaus.</u></p> <p>Besucher, die vor dem Theresienkrankenhaus keinen Parkplatz finden, haben einen gegenüber der Lösung: Luisen-Park um 150 m längeren Weg.</p>
Gute Bedingungen für die Stadt insgesamt	<p><u>Gute Entlastungswirkung</u> ums Theater und am Abend in den <u>Wohnquartieren.</u></p> <p><u>Standort am Ring</u> entspricht der Absicht, den Verkehr <u>ausserhalb der Innenstadt</u> abzunehmen und in Parkhäuser zu leiten.</p>	<p>Keine Möglichkeit zur Vergrösserung der Grünflächen vor dem Krankenhaus.</p> <p>Wegfall einiger Bäume auf den Theatervorplätzen Süd und West.</p>
Gute Realisierungsbedingungen insgesamt	<p><u>Geringeres Ertragsrisiko</u> für die Betriebsgesellschaft.</p> <p>Realisierung möglich während Theater-Umbauzeit.</p> <p><u>Kein Eingriff in den Luisen-Park</u> notwendig.</p>	<p>Baustelle auf den Theatervorplätzen, verbunden mit Verkehrsumleitungen.</p> <p>Eventuell <u>Abhängigkeit zu Umbaumassnahmen am Theater.</u></p>



Betr: Investitionskosten der Variante 3. b "Unter dem Park"
(und G "Theater neu")

Kosten und Zuschüsse	<u>Variante 3 b "Unter dem Park"</u>	(Variante G "Theater neu")
Brutto-Investitionen	ca. <u>21,8 Mio DM</u>	(ca. 21,2 Mio DM)
* Zuschüsse Dritter	ca. 9,1 Mio DM	(ca. 8,5 Mio DM)
** Investitionen Stadt Mannheim	ca. 12,7 Mio DM	(ca. 12,7 Mio DM)
Anzahl Stellplätze	ca. 335	(ca. 370)
Anzahl Schutzplätze (Unterste Ebene)	ca. 1.500	(ca. 990) (2. u G, Flügel Goethestr.)

* <u>Zuschüsse:</u>	<u>Variante 3b "Unter dem Park"</u>	(Variante G "Theater neu")
1. Stadtqualitätsprogramm 40 % aus max. 18 Mio. DM =	ca. 7,2 Mio DM	(ca. 7,2 Mio DM)
2. Bund für den Schutzraum 1.300 DM/Platz x 1.500 =	ca. 1,95 Mio DM	
1.300 DM/Platz x 990 =		(ca. 1,287 Mio DM)
3. Theresien-Krankenhaus (noch offen)	<u>ca. 9,15 Mio DM</u>	(<u>ca. 8,487 Mio DM</u>)

** Bei gewerblich genutzten Anlagen ist mit Rückerstattung der MWSt zu rechnen.

