

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Bergheim "Südlich der
Poststraße - Teilbereich Landeszentralbank"
hier: Offenlagebeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	07.12.2004	N	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	16.12.2004	Ö	O ja O nein O ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Bergheim "Südlich der Poststraße - Teilbereich Landeszentralbank" (Anlage 1 zur Drucksache) und die Entwurfsbegründung (Anlage 2 zur Drucksache) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1.a	Bebauungsplanentwurf - Planzeichnung
A 1.b	Bebauungsplanentwurf – Textliche Festsetzung
A 2	Entwurfsbegründung

Begründung:

Seitdem die Landeszentralbank (LZB) ihren Standort in Heidelberg aufgegeben hat, wird die Immobilie in der Poststraße Nr. 11, mit Ausnahme zweier Mietwohnungen, nicht mehr genutzt. Im Frühjahr des Jahres 2003 ist die Strabag Projektentwicklung Stuttgart an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, das bestehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen und durch einen südlichen Anbau zu ergänzen. Als Nutzungskonzept war die Einrichtung eines Pflegezentrums vorgesehen, welches durch die Hospitalia Care, einer 100 %igen Tochter der Fresenius AG, betrieben werden sollte. Die Ausarbeitung der Planung erfolgte durch das Architekturbüro Marggraf aus Filderstadt.

Die Planung des Büro Marggraf wurde dem Gemeinderat mit der Drucksache Nr. 436/2003 zur Kenntnis gegeben. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.10.2003 beschlossen, dass für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2003 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Des Weiteren hat der Gemeinderat der Durchführung der frühzeitigen Bürgeranhörung zugestimmt.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück mit Kaufvertrag vom 07.10.2003 an die ALDI ImmoInvest GmbH veräußert. Die Firma ALDI hat das Grundstück mit dem Ziel erworben, im Erdgeschoss des ehemaligen LZB-Gebäudes einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² zu errichten. Somit stellte sich zunächst die Frage, ob sich die beiden unterschiedlichen Konzeptionen grundsätzlich gegenseitig ausschließen oder ob hier nicht eine Kooperation mit Synergieeffekten möglich ist.

In der Folgezeit kam es zu Abstimmungsgesprächen zwischen Vertretern der Firma ALDI, des Betreibers und Architekt Marggraf. Als Ergebnis wurde einvernehmlich festgestellt, dass das Zusammenlegen der beiden Nutzungen für alle Beteiligten von Vorteil ist. Der Architekt Marggraf hat daraufhin seine Planung überarbeitet und einen Einzelhandelsmarkt in das Erdgeschoss des LZB-Gebäudes integriert.

Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass es in Heidelberg keinen Bedarf für ein Pflegeheim des üblichen Zuschnitts gibt. Die Pflegeplanung für die Stadt Heidelberg ist abgeschlossen (siehe Vorlage: Kommunale Pflegeplanung: Förderung stationärer Pflegeeinrichtungen der Altenhilfe). Ein neues Heim kann in Heidelberg nicht mit öffentlichen Zuschüssen rechnen. Weder die Firma ALDI, noch der vorgesehene Betreiber sind an öffentlichen Zuschüssen interessiert. Die kommunale Pflegeplanung stellt hierzu fest:

„Ein zusätzliches Pflegeheim ist nur vorstellbar, wenn es sich zukunftsorientiert den besonderen Bedürfnissen Demenzkranker und ihrer Angehörigen zuwendet“.

In der Folge wurde mit der Firma ALDI ein städtebaulicher Vertrag zur Übertragung der Ausarbeitung des Bebauungsplans Bergheim „Südlich der Poststraße – Teilbereich Landeszentralbank“ abgeschlossen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 dem Abschluss dieses Vertrages zugestimmt. In dem städtebaulichen Vertrag wurde bereits als Ziel der Planung die Errichtung von *Betreuten Wohnformen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse Demenzkranker* formuliert.

Die Firma ALDI hat auf der Grundlage dieses Vertrages das Planungsbüro PISKE in Ludwigshafen mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt. Seitens des Büros PISKE wurde, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und die frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt. Anregungen zu der Planung wurden hierbei nicht vorgebracht.

Dadurch wurde ein Planungsstadium erreicht, in dem sowohl die Stadt als auch ALDI weitergehende vertragliche Vereinbarungen benötigen, die maßgebend für die weiteren Schritte sind – auch für einen möglichen Rechtsnachfolger, der in den städtebaulichen Vertrag eintritt.

Es wurde daher ein zweiter städtebaulicher Vertrag mit der Firma ALDI abgeschlossen. In diesem Vertrag werden insbesondere Regelungen getroffen, die den Vorhabenträger zur Abstimmung der Fasadengestaltung seines Projektes mit der Stadt verpflichten, die zulässige Nutzung der Neubauten festlegen und Fragen zur Umgestaltung des bestehenden Gebäudes zur Poststraße und künftig entstehenden Platzes zwischen Altem Hallenbad und dem ehem. LZB-Gebäude lösen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.11.2004 dem Abschluss dieses Vertrages zugestimmt. Als nächster Verfahrensschritt steht nun die öffentliche Auslegung der Planunterlagen an.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg