

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bergheim "Vorplatz Altes Hallenbad"
hier: Zustimmung zum Antrag des
Vorhabenträgers und Einleitung eines
Bebauungsplanverfahrens**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 25. Mai 2009

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	28.04.2009	N	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Bergheim	19.05.2009	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.05.2009	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat Bergheim empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabensträgers (Anlage 1) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Antrag des Diplom-Kaufmanns Hans-Jörg Kraus, zur Einleitung des Verfahrens
A 2	Lageplan / Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 3	Vorentwurf [ssv]architekten
A 4	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 19.05.2009

Sitzung des Bauausschusses vom 28.04.2009

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 11 Nein 00 Enthaltung 03

Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim vom 19.05.2009

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 5 Nein 1 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2009

6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“ hier: Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Beschlussvorlage 0123/2009/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Es wird ein Antrag der SPD-Fraktion als Tischvorlage verteilt (Anlage 4 zur Drucksache 0123/2009/BV).

Oberbürgermeister Dr. Würzner fragt nach der Befangenheit. Es wird keine angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Weirich, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Winterbauer, Stadtrat Weiss, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Dr. Schuster

Es findet eine intensive Diskussion zur Frage „sollen und können die im SPD-Antrag genannten Bäume erhalten werden“ statt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist daraufhin, dass der Erhalt aller Bäume die Umsetzung der vorgelegten Planung gefährde.

Dem als Tischvorlage verteilten Antrag der SPD schließen sich die GAL-Fraktion, die Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion und generation.hd an.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den als Tischvorlage verteilten, im Laufe der Beratung nunmehr gemeinsamen **Antrag** von SPD, GAL, Bündnis 90/Die Grünen und generation.hd abstimmen:

Die Planungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren so anzupassen, dass der Baumbestand auf dem Vorplatz des Alten Hallenbades erhalten bleibt.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 19 : 19 : 1 Stimmen

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabensträgers (Anlage 1) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 25 : 9 : 4 Stimmen

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, dass im weiteren Verfahren zu den Bäumen und Ersatzpflanzungen ein entsprechender Vorschlag vorgelegt wird.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabensträgers (Anlage 1) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 25 Nein 9 Enthaltung 4

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Begründung: Der Platz vor dem alten Hallenbad soll in einen verkehrsfreien Stadtplatz umgewandelt werden.
Nummer/n: (Codierung)		Ziel/e:
Q 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Der Heidelberger Diplom-Kaufmann Hans-Jörg Kraus möchte eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1888/84 von der Stadt Heidelberg erwerben und es als öffentlich zugänglichen Platz mit in das Gestaltungskonzept zum Alten Hallenbad einbinden.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.10.2008 erhielt der Heidelberger Diplom-Kaufmann Hans-Jörg Kraus den Zuschlag für den Kauf des Alten Hallenbades. Das Jugendstilhallenbad in Heidelberg Bergheim wurde 1908 durch den Architekten Franz Sales Kuhn errichtet. Es bildet im Herzen von Bergheim einen wichtigen Schwerpunkt mit Zugängen von der Poststraße sowie der Bergheimer Straße.

Mit dem Architekturbüro [ssv]architekten aus Heidelberg wurde das Konzept einer „Markthalle“ als einer attraktiven, öffentlichen Passage, einem Treffpunkt und Kommunikationsort mit vielschichtigem Nutzungsangebot entwickelt. Dazu werden sowohl die Eingänge von der Bergheimer Straße im Norden, sowie von Süden über den davor liegenden Platz, als öffentliche Zugänge adäquat ausgebaut. Wichtige, vor allem von außen markante Veränderung wird die Einbeziehung des südlichen Platzes in die Lösung der Eingangssituation sein. Auf dem heute als Parkplatz genutzten Vorbereich soll, in Anlehnung an die von Franz Kuhn geplante vorgelagerte Arkade, ein einladender, von einem luftigen Schirmdach überdeckter Platz entstehen. Als „offene Markthalle“ mit Aufenthaltsqualitäten und Sitzmöglichkeiten im Freien entsteht ein fließender Raum und damit genau das komplementäre Pendant zu den introvertierten Bädern. Die Konstruktion des Daches schafft einerseits eine Raumbildung, kann jedoch als schirmartige Konstruktion eingefahren und es kann somit eine offene Platzatmosphäre geschaffen werden. Der leicht abgestufte, bzw. abgesenkte Platz schafft den ebenerdigen Zugang in die Kesselhausebene und definiert so eine eindeutige Eingangssituation.

tion. Das Hallenbad öffnet sich zukünftig in der Höhe der Arkade mit einer offenen, großzügigen Glassfassade zum Platz und belebt diesen auch von innen her mit einer Gastronomie und Marktnutzung, welche je nach Wochentag und Tageszeit wechseln kann.

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Für das ehemalige Bahngelände“ vom 08.09.1960 nicht vereinbar.

Der Diplom-Kaufmann Hans-Jörg Kraus ist daher an die Stadt mit der Bitte herangetreten, das erforderliche Baurecht für die Umnutzung des als Parkplatz genutzten Vorplatzes des Alten Hallenbades als Stadtplatz zu schaffen. Mit der Durchführung des Planverfahrens soll das Planungsbüro Nachtrieb und Weigel beauftragt werden. Ein erster Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage des Entwurfes des Architekturbüros [ssv]architekten ist dem Antrag beigelegt.

Da es sich hier um eine klassische Investorenplanung handelt, soll das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privaten im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Teile der Umgebungsfläche des Alten Hallenbades waren bereits Teil der europaweiten Ausschreibung und wurden im Rahmen des Kaufvertrages an Herrn Kraus veräußert. Sofern weitere Bereiche des Flurstücks 1888/84 nun über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Alten Hallenbad zugeordnet werden, wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Vorlage zur Veräußerung den gemeinderätlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Bernd Stadel