

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 Entwurf und
Beschluss über die erneute öffentliche
Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	22.02.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.03.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 zur Drucksache) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim - „Vorplatz altes Hallenbad“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 08.02.2011.*
4. *Der Gemeinderat beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit dem § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung umweltrelevanter Stellungnahmen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf 14 Tage beschränkt.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Außenanlagenplan vom 03.11.2010 sowie Ansichten und Schnitt vom 28.01.2011
A 02	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 08.02.2011
A 03	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 08.02.2011
A 04	Wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen
A 05	Baumgutachten vom 26.10.2010 (ohne Fotos und Messkurven)
A 06	Schalltechnisches Gutachten vom 16.08.2010 (ohne Schallausbreitungsberechnung)

A. 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.
QU 1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursachen für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Der Heidelberger Diplom-Kaufmann Hans-Jörg Kraus möchte eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücknummer 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 Herr 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.

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.

Mit Beschluss vom 16.07.2009 hat der Haupt- und Finanzausschuss dem Verkauf von Teilflächen des Grundstücks mit der Flurstücknummer 1888/84 für die Umsetzung des Bebauungsplans Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“ zugestimmt.

2. Verfahren

Dem Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gingen eine europaweite Ausschreibung und ein daraus resultierender Verkauf an den Investor voraus.

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Baugesetzbuch wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 20.05.2009, nach Vorberatung im Bauausschuss und im Bezirksbeirat Bergheim, gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 03.06.2009 im Heidelberger Stadtblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 24.02.2010 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Alten Hallenbad durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 03.02.2010 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Planung vom 11.02.2010 bis zum 10.03.2010 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 09.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Ein mündlicher Bericht im Bezirksbeirat Bergheim über den Stand des Verfahrens erfolgte am 29.04.2010. Die große Mehrheit des Bezirksbeirates hat sich für das geplante Konzept ausgesprochen.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 30.09.2010, nach Vorberatung im Bauausschuss am 14.09.2010, dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch mit dem Zusatz beschlossen, dass die Fassaden der geplanten westlichen Erweiterung sowie die Arkaden in Abstimmung mit der Stadt zu überarbeiten sind.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt vom 06.10.2010 in der Zeit vom 14.10.2010 bis einschließlich 15.11.2010 öffentlich aus. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in der Begründung im Kapitel 7.4 (Anlage 3) behandelt.

Mit Schreiben vom 12.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in der Begründung im Kapitel 7.5 (Anlage 3) behandelt.

Im Rahmen der Offenlage veranstaltete die Stadt Heidelberg für interessierte Bürgerinnen und Bürger eine zusätzliche Informationsveranstaltung am 11.11.2010. In dieser Veranstaltung informierten der Investor und sein Architekt die Öffentlichkeit über das Gestaltungs- und Nutzungskonzept des Vorhabens.

Zwischenzeitlich wurden die Fassaden der geplanten westlichen Erweiterung sowie die Arkaden vom Investor, in Abstimmung mit der Stadt, überarbeitet. Der Bauausschuss wurde in seiner Sitzung am 18.01.2011 über die überarbeiteten Pläne informiert. Die Überarbeitungen wurden vom Bauausschuss grundsätzlich als positiv angesehen.

Wesentliche Änderungen dabei waren:

- Reliefartige Ausbildung der Fassade Neubau-West (Aufnahme des Themas der Fassadenrücksprünge in der historischen Südfassade des Hallenbades)
- Freistellung der Arkade vom historischen Bestand durch Ergänzung von Stützen
- Verhältnis Masse/Transparenz sowie Höhe der neuen Arkade
- Materialität und Ornamentik Arkade (Aufnahme eines Motivs aus den historischen Brüstungen in Frauen- und Männerbad)
- Zäsur der Arkade im Bereich des Haupteingangs durch Rücksprung der oberen Arkadenbrüstung
- Fortsetzung der Glasfassade auch vor den Bereich der Arkadentreppe, wodurch die Treppe weiter in den Hintergrund rückt und die Eingangssituation ins Alte Hallenbad gestärkt wird.

Eine bauliche Verschattung der oberen Arkadenebene ist nicht vorgesehen und soll wie auch auf dem öffentlichen Platz über entsprechende Möblierung (Sonnenschirme) erfolgen, die möglichst einheitlich und in zurückhaltender Farbgebung ausgeführt werden sollen.

Da die Fassaden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und somit Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, führt eine Änderung der Fassaden und der Arkade zu der Notwendigkeit einer erneuten Auslegung. Die geänderten Fassaden stellen keine Änderung der Grundzüge der Planung dar. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch kann die erneute Auslegefrist angemessen verkürzt werden. In diesem Fall soll die Auslegefrist auf 2 Wochen reduziert werden.

Im weiteren Verfahren soll nun die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Absatz 3 Baugesetzbuch des Entwurfs zum Bebauungsplan, umweltrelevanter Stellungnahmen sowie der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Parallel soll die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Ergänzend wurde zum Vorhaben gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger beschlossen (Drucksache: 0263/2010/BV). In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner