

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: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	13.09.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.10.2011	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 der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2 bis 6 zur Drucksache) wie in Anlage 1 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 7 zur Drucksache) in der Fassung vom 16. August 2011 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz altes Hallenbad“ in der Fassung vom 16. August 2011 (Anlage 8 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 16. August 2011 (Anlage 9 zur Drucksache).*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
A 02	Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
A 03	Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf
A 04	Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
A 05	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
A 06	Stellungnahmen erneute Behördenbeteiligung zum Planentwurf
A 07	Vorhaben – und Erschließungsplan, bestehend aus dem Außenanlagenplan vom 16.08.2011 sowie Ansichten und Schnitt vom 16.08.2011
A 08	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stand 16.08.2011
A 09	Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 16.08.2011
A 10	Baumgutachten vom 26.10.2009 (ohne Fotos und Messkurven) (siehe Anlage 05 zur Drucksache: 0255/2010/BV; steht im Ratsinformationssystem zur Verfügung!)
A 11	Schalltechnisches Gutachten vom 16.08.2010 (ohne Schallausbreitungsberechnung) (siehe Anlage 06 zur Drucksache: 0255/2010/BV; steht im Ratsinformationssystem zur Verfügung!)

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	+	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 nach einem Entwurf des 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 gemäß § 4 Absatz 1 frühzeitig beteiligt.

Ein mündlicher Bericht im Bezirksbeirat Bergheim über den Stand des Verfahrens erfolgte am 29.04.2010. Eine 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 Anlage 1 behandelt.

Mit Schreiben vom 12.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 1 behandelt.

Im Rahmen der Offenlage veranstaltete die Stadt Heidelberg für interessierte Bürgerinnen und Bürger eine zusätzliche Informationsveranstaltung am 11.11.2010. Bei 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 positiv bewertet.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 17.03.2011, nach Vorberatung im Bauausschuss am 22.02.2011, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung mit den veränderten Fassaden zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt vom 23.03.2011 in der Zeit vom 31.03.2011 bis einschließlich 13.04.2011 erneut öffentlich aus. Es sind keine Anregungen eingegangen.

Mit Schreiben vom 29.03.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurde ein Hinweis von den Stadtwerken abgegeben, der berücksichtigt wurde (Anlage 4 Kapitel 5.4). Weitere Anregungen sind nicht eingegangen.

Nach der Offenlage wurde der Standort des im Außenanlagenplan dargestellten Lüftungsschachts der Tiefgarage „Capitolblock“ aus brandschutztechnischen Gründen verschoben. Die Verschiebung ist laut Gestattungsvertrag vom 27.03.1974 gestattet und nicht bebauungsplanrelevant.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Außenanlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplan sind mittlerweile die im Durchführungsvertrag vertraglich zugesicherten Ersatzpflanzungen in der verlängerten Poststraße (Westseite Altes Hallenbad) festgesetzt. Die dargestellten Bäume sind aus den Einwendungen der Bürger entwickelt und konkretisieren den Durchführungsvertrag. Die Baumstandorte wurden in enger Absprache mit den Betroffenen festgesetzt.

Die Planungen an der Südseite der Poststraße sind nicht Bestandteil des Vorhabens des Investors und nicht vertraglich festgehalten. Es handelt sich um Planungen der Stadt, die auf Kosten der Stadt umgesetzt werden sollen.

Zum Vorhaben wurde gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger geschlossen (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
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner