

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Bergheim "Südlich der  
Poststraße - Teilbereich  
Landeszentralbank"  
hier:  
- Vereinfachte Planänderung gemäß § 13  
Baugesetzbuch  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10  
Baugesetzbuch**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	18.05.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	23.05.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt der vereinfachten Planänderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (alte Fassung) zu.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplan "Bergheim - Südlich der Poststraße - Teilbereich Landeszentralbank" in der Fassung vom 30.03.2006 (Anlage 1 zur Drucksache) und der Begründung in der Fassung vom 30.03.2006 (Anlage 2 zur Drucksache) zu und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Planzeichnung zum Bebauungsplan, Stand: 30.03.2006
A 2	Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: 30.03.2006

## 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 3	+	<b>Ziel/e:</b> Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Das geplante Vorhaben stärkt die Funktion der Poststraße als Versorgungsschwerpunkt im östlichen Bereich des Stadtteils Bergheim.
SL5 SL6	+	<b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung:</b> Die geplanten Nutzungen entstehen überwiegend auf einer bereits baulich genutzten Fläche.
SL 11	+	<b>Ziel/e:</b> Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern <b>Begründung:</b> Durch die geplante Bebauung werden die Platzräume am Alten Hallenbad und an der Poststraße räumlich besser gefasst und damit aufgewertet.
SL 12	+	<b>Ziel/e:</b> Stärkere Funktionsmischung <b>Begründung:</b> Die geplanten Nutzungen liegen inmitten der Bebauung von Bergheim und sichern angesichts ihrer städtebaulich integrierten Lage eine stärkere Funktionsmischung.
AB 5	+	<b>Ziel/e:</b> Erhaltung der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Negative Auswirkungen auf die in Bergheim ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zu erwarten, da gemäß der Einzelhandelsstrukturuntersuchung in Bergheim noch ausreichend Potenzial für die Ansiedlung weiteren Einzelhandels besteht.
MO 1 MO 7	+	<b>Ziel/e:</b> Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern <b>Begründung:</b> „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Der geplante Einzelhandelsmarkt befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort und kann somit zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr günstig erreicht werden.
SOZ 5	+	<b>Ziel/e:</b> geeignete Infrastruktur für alte Menschen <b>Begründung:</b> Die geplante soziale Einrichtung verbessert das Versorgungsangebot für alte Menschen insbesondere im Bereich der Betreuung Demenzkranker.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine Zielkonflikte erkennbar

## **Begründung:**

Seitdem die Landeszentralbank ihren Standort in Heidelberg aufgegeben hat, wird die Immobilie in der Poststraße Nummer 11, mit Ausnahme zweier Mietwohnungen, nicht mehr genutzt.

Im Frühjahr des Jahres 2003 ist ein Projektentwickler 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. Da die Räumlichkeiten im Erdgeschoss in der Regel für den Pflegebetrieb nur wenig geeignet sind, sah das ursprüngliche Konzept für das Erdgeschoss der ehemaligen Landeszentralbank die Unterbringung der Großküche sowie diverser Lagerflächen (Putzmittel-, Möbellager und ähnliches) vor.

Die Planung des vom Projektentwickler beauftragten Büros Marggraf wurde dem Gemeinderat mit der Drucksache Nummer 436/2003 zur Kenntnis gegeben. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.10.2003 beschlossen, dass für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Pflegezentrums aufgestellt werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2003 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.02.2004 wurde eine Ergänzung der Nutzungskonzeption dahingehend zugestimmt, dass im Erdgeschoss die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 900 Quadratmeter zugelassen werden soll. Zugleich wurde beschlossen, dass die Pflegeeinrichtung gezielt auf die besonderen Bedürfnisse Demenzkranker auszurichten ist.

In der darauffolgenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch und in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch wurden keine Anregungen zu der Planung vorgebracht.

Im Rahmen der Offenlage, die vom 30.12.2004 bis einschließlich 04.02.2005 stattfand, gab es weder von Bürgern noch von den Trägern öffentlicher Belange, die über die Offenlage informiert wurden, planungsrelevante Anregungen.

### **Vereinfachte Planänderung nach der Offenlage**

Nach Abschluss der Offenlage wurde seitens des Grundstückseigentümers der Wunsch geäußert, den Bebauungsplan im Bereich des westlich des vorhandenen Gebäudes der Landeszentralbank vorgesehenen eingeschossigen Erweiterungsbaus geringfügig zu ändern. Der bisherige Baugrenzenabstand von 5 Meter zur südlichen Grenze soll auf 3 Meter reduziert werden, um einerseits einen durchgängigen Verkaufsraumabschluss auf der Südseite realisieren zu können und um andererseits die Lagerflächen im Norden ausdehnen zu können. Mit der Begradigung der Südseite des Verkaufsraums kann die Kundenfreundlichkeit verbessert werden; mit der Vergrößerung der Lagerfläche kann erreicht werden, dass die erforderliche Anlieferungshäufigkeit verringert werden kann.

Die Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Anstelle einer erneuten Offenlage wurde daher gemäß § 13 Baugesetzbuch (alte Fassung) die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Gegen die Planänderung wurden keine Einwände vorgebracht.

#### **Beteiligung des Bezirksbeirates**

Der Bezirksbeirat Bergheim wurde zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung am 30.09.2003 beteiligt. Die Vorlage wurde einstimmig angenommen, unter der Voraussetzung, dass der Teich und die Grünfläche nicht verkleinert werden und der Bevölkerung der Zugang zum Teich ringsum erhalten bleibt. Diese Anregungen des Bezirksbeirates wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Eine erneute Beteiligung des Bezirksbeirates zum Satzungsbeschluss ist nicht erforderlich.

#### **Antrag**

Es wird beantragt, der vereinfachten Planänderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (alte Fassung) zuzustimmen und den Bebauungsplan Bergheim "Südlich der Poststraße - Teilbereich Landeszentralbank" einschließlich der Begründung als Satzung zu beschließen.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**