

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	28.04.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Bergheim	19.05.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.05.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschluss:

**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.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
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

Begründung:

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln <b>Begründung:</b> Der Platz vor dem alten Hallenbad soll in einen verkehrsfreien Stadtplatz umgewandelt werden.
<b>Nummer/n: (Codierung)</b>		<b>Ziel/e:</b>
Q 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> 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. 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 beigefügt.

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 pflichtgemäßen 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