

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:

**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bergheim "Vorplatz Altes Hallenbad"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	14.09.2010	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu treffen:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“ mit Herrn Hans-Jörg Kraus, Voßstraße 3, 69115 Heidelberg in der vorliegenden Fassung zu.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Durchführungsvertrag Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 01.1	Lageplan
A 01.2	Bebauungsplanentwurf vom 24.08.2010 (siehe Anlage A 02 zur Drucksache 0255/2010/BV)
A 01.3	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.08.2010 (siehe Anlage A 01.2 zur Drucksache 0255/2010/BV)
A 01.4	Schalltechnisches Gutachten vom 16.08.2010 (siehe Anlage A 06 zur Drucksache 0255/2010/BV)

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.
Q 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Abschluss des Durchführungsvertrages sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursachen für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

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 errichtet. Es bildet im Herzen von Bergheim einen wichtigen Schwerpunkt mit Zugängen von der Poststraße sowie der Bergheimer Straße.

Die Eingänge des Alten Hallenbades von der Bergheimer Straße im Norden, sowie von Süden über den davor liegenden Platz, sollen als öffentliche Zugänge adäquat ausgebaut werden. Wichtige, vor allem von außen markante Veränderung soll die Einbeziehung des südlichen Platzes in die Lösung der Eingangssituation sein. Auf dem heute als Parkplatz genutzten Vorbereich soll, in Anlehnung an die ursprüngliche Planung im Jahr 1908, eine vorgelagerte Arkade entstehen. Der leicht abgestufte, bzw. abgesenkte Platz ermöglicht den ebenerdigen Zugang in die Kesselhausbene.

Der Vorplatz soll im Zusammenhang mit den Nutzungen im Alten Hallenbad genutzt werden, aber öffentlich zugänglich bleiben. Neben einer Außengastronomie kann dies eine Fläche für Marktstände sein.

An der Westseite des Alten Hallenbades ist ein Gebäude geplant, das die Platzkante erweitert und Logistikräume für das Alte Hallenbad aufnehmen wird. In den oberen Stockwerken entstehen Büroräume für freiberuflich Tätige, wie zum Beispiel Ärzte und Einzelhandelsflächen.

Unter dem Platz wird eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen errichtet, die Zufahrt ist über die bereits im westlichen Bereich vorhandene Spindel vorgesehen.

Die vorhandenen Bäume an der Poststraße können nach Prüfung durch einen Baumgutachter aufgrund ihres Zustandes nicht erhalten werden, sollen aber durch neue Bäume, die sich für die mögliche Wurzeltiefe eignen, ersetzt werden.

Für die Sanierung des Alten Hallenbades ist ein neuer Bebauungsplan oder die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans nicht erforderlich, für die oben dargestellten Planungen bedarf es

jedoch der Änderung bestehender Bebauungspläne. Da es sich hier um eine Investorenplanung handelt, wird das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen, der rechtskräftige Bebauungspläne in diesem Bereich teilweise ersetzt.

Um den Vorhabenträger unter anderem dazu zu verpflichten, die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und für die erforderlichen Fachgutachten zu tragen sowie weitere städtebauliche und ökologische Zielvorgaben einzuhalten, muss ein Durchführungsvertrag mit den entsprechenden Verpflichtungen geschlossen werden. In diesem sind unter anderem die Fassaden- und Platzgestaltung, Sicherungsmaßnahmen, Regelungen zur Lärmminimierung, energetische Regelungen, Sicherheitsleistungen sowie Vertragsstrafen enthalten.

Der Vorhabenträger ist zum Abschluss des Vertrages bereit.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet
In Vertretung

Dr. Joachim Gerner