

**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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. Oktober 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	14.09.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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 <b>Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!</b>
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)

## **Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2010**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 05 Nein 01 Enthaltung 04*

## Sitzung des Gemeinderates vom 30.09.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.09.2010:

### 12 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“ Beschlussvorlage 0263/2010/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Die Tagesordnungspunkte 12 und 13 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim, Vorplatz Altes Hallenbad“, hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung“ werden zusammen aufgerufen und beraten, jedoch getrennt zur Abstimmung gestellt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Folgender in der Sitzung als Tischvorlage verteilter **Antrag** wird eingebracht:

**Antrag** der B 90/Die Grünen mit generation.hd (Anlage 8, Tagesordnungspunkt 13)

1. Im § 7 Absatz 8 des Durchführungsvertrages wird folgendes – fett gedruckt – ergänzt:  
„Der VT hat die entfallenden Bäume **auf dem südlichen Vorplatz und auf der östlichen Seite der Thibautstraße** in Abstimmung mit der Stadt .... durch Neupflanzungen in gleicher Wertigkeit zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.“
2. Die Poststraße wird – soweit an den Vorplatz angrenzend – zur verkehrsberuhigten Zone umgestaltet und ebenerdig aufgepflastert beziehungsweise durch andere geeignete Maßnahmen gestaltet.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Dondorf, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Paschen, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Stolz, Stadtrat Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Eckert

In der Diskussion werden folgende Standpunkte geäußert:

- Sorgfältig mit den Bedenken der Anwohner umgehen.
- Der Kritik der Anwohner und der Bewohner der Seniorenresidenz werde Rechnung getragen, indem der Anbau zum Platz hin verschmälert und die Thibautstraße somit verbreitert werden könne, die Außengastronomie auf 23.00 Uhr beschränkt und ab diesem Zeitpunkt der Ein- und Ausgang aus dem Hallenbad ausschließlich auf die Bergheimer Straße erfolge.
- Das weitere Umfeld (Grünanlage Schwanenteich, Poststraße) sollte aufgewertet und eine bessere Wegebeziehung in die Weststadt über die Kurfürsten-Anlage hergestellt werden.

- Die Bürger müssen frühzeitig einbezogen und darüber informiert werden, dass die zu entfallenden Bäume nicht zu erhalten waren und durch Neupflanzungen in gleicher Wertigkeit ersetzt werden. Der Antrag von B 90/Die Grünen und generation.hd präzisiere dieses Vorgehen.
- Das Nutzungskonzept sei nebulös. Daher der Wunsch an Herrn Kraus, eine offensivere Informationspolitik zu betreiben.
- Die Arkaden sind unpassend und stören die einmalige Fassade.
- Der Anbau dominiert nicht und man wird ihn noch in 100 Jahren sehen können.
- Die Arkaden stellen einen modernen Gegenpunkt vor das alte Gebäude dar, die aufgrund ihrer Durchsichtigkeit das „Alte“ erkennen lasse.
- Die Arkaden sind in ihrer Höhe genauso geplant, wie sie einst von Architekt Franz S. Kuhn vorgesehen waren.
- Um an die Jugendstilstruktur zu erinnern, sei es geschickter keine Zweistöckigkeit der Arkaden vorzusehen. Mit der übrigen Planung könne man sich anfreunden.
- Die von den Anwohnern gesehene Verkehrsproblematik müsse noch während der Offenlage diskutiert werden.
- Die Arkaden sind nicht den Proportionen gemäß dem Haus geplant, da der Platz abgesenkt wurde.

Stadträtin Stolz stellt den Antrag auf

Rückverweisung der Tagesordnungspunkte 12 und 13 (Durchführungsvertrag und Vorhabenbezogener Bebauungsplan) in den Bezirksbeirat Bergheim,

da der Bezirksbeirat nur mündlich informiert und mit diesen Plänen noch nicht betraut war, sich die Planungen seit der letzten Vorstellung im Bezirksbeirat extrem verändert haben und der Bezirksbeirat in solch einem Verfahren an den Beratungen förmlich beteiligt werden müsse.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den **Verweisungsantrag** abstimmen:

**Abstimmungsergebnis: mit 9 : 24 : 5 Stimmen abgelehnt**

Bezugnehmend auf den ersten Punkt des von B 90/Die Grünen und generation.hd gestellten Antrages wird sich auf folgende Formulierung geeinigt:

Im § 7 Absatz 8 des Durchführungsvertrages wird folgendes – fett gedruckt – ergänzt:  
„Der VT hat die entfallenden Bäume **auf dem südlichen Vorplatz und auf der östlichen Seite der Poststraße/Thibautstraße** in Abstimmung mit der Stadt .... durch Neupflanzungen in gleicher Wertigkeit zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten, **soweit es nicht Aufstellflächen der Feuerwehr betrifft.**“

Des Weiteren besteht Konsens, den zweiten Punkt des Antrages nicht zur Abstimmung zu stellen, da dieser nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages beziehungsweise Bebauungsplanverfahrens sei und im Rahmen des Verfahrens von der Verwaltung bearbeitet werde.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung unter der Maßgabe der genannten Ergänzung in § 7 Absatz 8 abstimmen.

**Beschluss des Gemeinderates:**

*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 **und in § 7 Absatz 8 ergänzten** Fassung zu.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
*Ja 27 Nein 5 Enthaltung 6*

## 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. <b>Begründung:</b> Der Platz vor dem Alten Hallenbad soll in einen verkehrsfreien Stadtplatz umgewandelt werden.
Q 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> 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 Kesselhausebene.

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