

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: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss über die erneute öffentliche
Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 21. März 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	22.02.2011	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.03.2011	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 zur Drucksache) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim - „Vorplatz altes Hallenbad“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 08.02.2011.*
4. *Der Gemeinderat beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit dem § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung umweltrelevanter Stellungnahmen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf 14 Tage beschränkt.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Außenanlagenplan vom 03.11.2010 sowie Ansichten und Schnitt vom 28.01.2011
A 02	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 08.02.2011
A 03	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 08.02.2011
A 04	Wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen
A 05	Baumgutachten vom 26.10.2010 (ohne Fotos und Messkurven)
A 06	Schalltechnisches Gutachten vom 16.08.2010 (ohne Schallausbreitungsberechnung)
A 07	Beantwortung der Fragen aus dem Bauausschuss vom 22.02.2011 - Tischvorlage im Gemeinderat am 17.03.2011

Sitzung des Bauausschusses vom 22.02.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 22.02.2011

4 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage 0059/2011/BV

Herr Bürgermeister Dr. Joachim Gerner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Frau Friedrich vom Stadtplanungsamt erklärt, dass in dem heute vorgelegten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die mit dem Bauausschuss abgestimmten Änderungen der Fassaden eingearbeitet worden seien. Dies sei auch die einzige Änderung. Auf Grund dieser Änderung sei der Vorhaben- und Erschließungsplan erneut öffentlich auszulegen. Der Öffentlichkeit werde Gelegenheit gegeben, zu den genannten Änderungen Stellung zu beziehen.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Spinnler

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Im Bebauungsplan solle per Planzeichen oder zumindest durch eine textliche Festsetzung die Wiederanpflanzung von Bäumen, insbesondere in der verlängerten Thibautstraße, festgesetzt werden. Alternativ solle die vorhandene Betonwanne erhalten und bepflanzt werden.
- Herr Raqué schlage die Anpflanzung einheimischer Pflanzen vor. Jetzt sei vorgesehen Platanen anzupflanzen, da diese bereits in der Nähe wachsen würden. Hierbei handele es sich jedoch um keinen einheimischen Baum.
- zukünftige Bewirtungszeiten auf den Außenfläche des Alten Hallenbades

Frau Friedrich berichtet, dass die Frage der Baumpflanzung geprüft worden sei. Auf Grund von vorhandenen Leitungen und der Tiefgarage sei es schwierig, konkrete Anpflanzungsstellen vorzugeben. Die konkreten Gegebenheiten werden zur Sitzung im Gemeinderat nochmals aufgelistet. Die Bepflanzung der vorhandenen Betonwanne sei keine gute Alternative. Die Bewirtungszeiten, die vertraglich geregelt seien, werde sie ebenfalls nachliefern.

Zur vorgesehenen Anpflanzung von Platanen berichtet Frau Friedrich, dass hiergegen keine Bedenken bestanden hätten, da diese standortgerecht und gemäß Festsetzung zulässig seien. Sie bietet an, in dieser Angelegenheit nochmals mit dem Investor zu reden. Desweiteren sagt sie zu, die Anmerkungen der Mitglieder des Bauausschusses an das Landschafts- und Forstamt weiterzugeben.

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 11 Nein 02 Enthaltung 00

Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2011

11 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage 0059/2011/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Spinnler

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass im Beschlusstext unter Ziffer 3 die Fassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung mit Datum vom 08.02.2011 angegeben seien. Die Unterlagen tragen jedoch das Datum 09.02.2011. Er werde den Beschlussvorschlag dementsprechend korrigiert zur Abstimmung stellen.

Ferner beantwortet er die im Bauausschuss am 22.02.2011 gestellten Fragen bezüglich des Ersatzes der wegfallenden Bäume, der Baumart und der Bewirtungszeiten. Auf Nachfrage von Stadträtin Spinnler werden die Antworten vervielfältigt und an die Mitglieder des Gemeinderates verteilt. Sie sind als Anlage 7 zu diesem Tagesordnungspunkt hinterlegt.

Auf Nachfrage von Stadträtin Dr. Greven-Aschoff erläutern Oberbürgermeister Dr. Würzner und Bürgermeister Stadel, dass an der Westseite 3 – 4 Bäume in Hochbeeten und auf der Südseite Pappeln vorgesehen seien. Beides sei Teil der Maßnahme, die im Durchführungsvertrag enthalten sei und bis 2012 erledigt und durch den Vorhabenträger bezahlt werden müsse.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Beschlussvorschlag mit dem geänderten Datum in Ziffer 3 zur Abstimmung (Änderung fett dargestellt):

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 zur Drucksache) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim - „Vorplatz altes Hallenbad“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom **09.02.2011**.*

4. *Der Gemeinderat beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit dem § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung umweltrelevanter Stellungnahmen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf 14 Tage beschränkt.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Ja 31 Nein 4 Enthaltung 5

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 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.

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 frühzeitig beteiligt.

Ein mündlicher Bericht im Bezirksbeirat Bergheim über den Stand des Verfahrens erfolgte am 29.04.2010. Die 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 der Begründung im Kapitel 7.4 (Anlage 3) behandelt.

Mit Schreiben vom 12.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in der Begründung im Kapitel 7.5 (Anlage 3) behandelt.

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

Wesentliche Änderungen dabei waren:

- Reliefartige Ausbildung der Fassade Neubau-West (Aufnahme des Themas der Fassadenrücksprünge in der historischen Südfassade des Hallenbades)
- Freistellung der Arkade vom historischen Bestand durch Ergänzung von Stützen
- Verhältnis Masse/Transparenz sowie Höhe der neuen Arkade
- Materialität und Ornamentik Arkade (Aufnahme eines Motivs aus den historischen Brüstungen in Frauen- und Männerbad)
- Zäsur der Arkade im Bereich des Haupteingangs durch Rücksprung der oberen Arkadenbrüstung
- Fortsetzung der Glasfassade auch vor den Bereich der Arkadentreppe, wodurch die Treppe weiter in den Hintergrund rückt und die Eingangssituation ins Alte Hallenbad gestärkt wird.

Eine bauliche Verschattung der oberen Arkadenebene ist nicht vorgesehen und soll wie auch auf dem öffentlichen Platz über entsprechende Möblierung (Sonnenschirme) erfolgen, die möglichst einheitlich und in zurückhaltender Farbgebung ausgeführt werden sollen.

Da die Fassaden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und somit Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, führt eine Änderung der Fassaden und der Arkade zu der Notwendigkeit einer erneuten Auslegung. Die geänderten Fassaden stellen keine Änderung der Grundzüge der Planung dar. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch kann die erneute Auslegefrist angemessen verkürzt werden. In diesem Fall soll die Auslegefrist auf 2 Wochen reduziert werden.

Im weiteren Verfahren soll nun die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Absatz 3 Baugesetzbuch des Entwurfs zum Bebauungsplan, umweltrelevanter Stellungnahmen sowie der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Parallel soll die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Ergänzend wurde zum Vorhaben gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger beschlossen (Drucksache: 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

Dr. Eckart Würzner