

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
Bahnstadt

„Kino an der Eppelheimer Straße“
Nr. 61.32.15.07.00

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbe-
teiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2
BauGB

Stand: Fassung vom 15.12.2014
(Entwurf zum Satzungsbeschluss)

Inhalt

1.	Beteiligung der Öffentlichkeit	3
2.	Behördenbeteiligung	3
2.1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 06.08.2014	5
2.2	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 09.07.2014	5
2.3	Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 14.07.2014	5
2.4	Beirat von Menschen mit Behinderungen, Schreiben vom 30.07.2014	6
2.5	Abwasserzweckverband, Schreiben vom 16.07.2014	6
2.6	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 05.08.2014	7
2.7	Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 28.07.2014	7
2.8	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 28.07.2014	7
2.9	VCD Rhein-Neckar e.V., mit Schreiben vom 11.08.2014	9
2.10	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Schreiben vom 24.07.2014	11
2.11	Polizeipräsidium Mannheim, Sachbereich Verkehr, Schreiben vom 10.09.2014	11
2.12	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Email vom 29.07.2014	13

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 05.06.2014 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im „stadtblatt“ vom 02.07.2014 in der Zeit vom 10.07.2014 bis zum 11.08.2014 öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 04.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Wehrbereichsverwaltung Süd Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186, 70191 Stuttgart	X		06.08.2014	2.1
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe		X	09.07.2014	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg				
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		09.07.2014	2.2
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde, Naturschutzbeauftragter - Untere Wasserschutzbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht - Abteilung Energie	X		29.07.2014	2.12
Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		14.07.2014	2.3
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)				
Fachstelle für Barrierefreiheit beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)				
Beirat von Menschen mit Behinderungen der Stadt Heidelberg	X		30.07.2014	2.4

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Untere Landwirtschaftsbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67)				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Collinstr. 1, 68161 Mannheim		X	28.07.2014	
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		16.07.2014	2.5
Naturschutzbeauftragter über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg				
Landesnaturenschutzverband Baden-Württemberg e.V Olgastr. 19, 70182 Stuttgart. (gemeinsam mit BUND, Kreisgruppe Heidelberg und Naturschutzbund Deutschland e.V., Bezirksverband Rhein-Neckar-Odenwald				
terranets bw GmbH Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart				
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	14.07.2014	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Netzservice, Abteilung 52 Kurfürstenanlage 42-50 69115 Heidelberg	X		05.08.2014	2.6
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung Seckenheimer Landstr. 210-220 68163 Mannheim	X		28.07.2014	2.7
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG Im Breitspiel 2-4, 69126 Heidelberg		X	29.07.2014	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		28.07.2014	2.8
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3-5, 68159 Mannheim		X	08.07.2014	
Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“ Südenstr. 44, 76135 Karlsruhe				
DB Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe Liegenschaftsmanagement Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe		X	21.07.2014	
VCD Kreisverband Rhein-Neckar e.V. Hauptstr. 42, 69117 Heidelberg	X		11.08.2014	2.9
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) -Standort Mannheim – L 1, 2, 68161 Mannheim	X		24.07.2014	2.10
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg, Büro Mannheim O 6, 7, 68161 Mannheim				
Handwerkskammer B 1, 1, 68159 Mannheim				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab Postfach 100029, 68149 Mannheim	X		10.09.2014	2.11
HeidelbergerJägerVereinigung e.V. Dr. T. Ehlert, Buchenweg 8, 68535 Edingen- Neckarhausen		X	06.08.2014	

2.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 06.08.2014

<p>Belange der militärischen Landesverteidigung könnten berührt werden, da sich das Planungsgebiet im Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Heidelberg befindet.</p> <p>Einwände werden nicht erhoben.</p> <p>Für die Errichtung von Luftfahrthindernissen (z.B. Baukräne) ist ein Antrag zu stellen.</p> <p>Behandlung:</p> <p><i>Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht für die Errichtung von Luftfahrthindernissen (z.B. Baukräne) wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
--

2.2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 09.07.2014

<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung unter 6.1 und in der textlichen Festsetzung gemachten Ausführungen berücksichtigt werden.</p> <p>Behandlung:</p> <p><i>Die in der Begründung unter 6.1 und in der textlichen Festsetzung gemachten Ausführungen werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan oder über Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich und müssen daher Beachtung finden.</i></p>

2.3 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 14.07.2014

<p>Wenn eine Baulinie festgelegt ist, bedarf es nicht der Einhaltung der Abstandsflächen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren. Neben einer Baulinie sieht der VEP Kino auch Baugrenzen vor. In Bezug auf das Abstandsflächenrecht führen Baugrenzen nicht zum Ausschluss des Abstandsflächenrechts. In Bezug auf die Tiefe der Abstandsflächen haben wir eine Analogie zu Sondergebieten vorgeschlagen, so dass ein Faktor von 0,125 x Gebäudehöhe anzunehmen ist. In Bezug auf dieses Thema ist Folgendes zu beachten:</p> <p>§ 5 Absatz 7 LBO, der die Tiefe der Abstandsflächen für einzelne Baugebiete nach der BauNVO regelt, trifft für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Regelung.</p> <p>Beim VEP ist man im Rahmen der Planaufstellung nicht an die Gebietstypen der BauNVO gebunden, auf die allein wiederum § 5 Absatz 7 LBO Bezug nimmt. Deswegen stellt sich die Frage, ob man bei einem VEP für ein Kino analog eines Sondergebiets, das nicht der Erholung dient, den Abstandsflächenfaktor 0,125</p>

heranziehen kann. Das Regierungspräsidium hat hierzu wie folgt Stellung genommen:

Grundsätzlich würde das RP bei einem VEP, der kein Baugebiet festsetzt - soweit möglich - analog den Gebietstypen der BauNVO verfahren. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass dies im VEP vorauszudenken wäre und die dadurch evtl. berührten privaten Belange in die Abwägung einzustellen wären. Geschieht dies nicht könnte der VEP gegen das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme verstoßen.

Es besteht auch die Möglichkeit auf der Grundlage von § 9 Abs. 7 Nr. 2a BauGB i. V.m. § 74 Abs. 7 Nr. 7 S. 3 LBO durch das Vorhaben selbst, geringere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße festzusetzen. Ausgangspunkt wäre aber hier zunächst der nach § 5 Abs. 7 LBO relevante Faktor.

Behandlung:

Eine Abstandsflächenproblematik kann sich nur in dem Abschnitt ergeben, an dem auf dem Flurstück 4092 eine Grenzbebauung vorhanden ist. In diesem Abschnitt ist eine Baulinie festgesetzt. Der festgesetzte Grenzabstand von 6,8 m würde jedoch bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe auch dann ausreichen, wenn die Abstandsflächenermittlung auf Grundlage des Regelmaßes von 0,4 x Gebäudehöhe erfolgen würde.

Im übrigen Verlauf der westlichen Gebäudekante genügt eine Baugrenze, zumal dort keine städtebauliche Erforderlichkeit für eine abschließende Fixierung der Gebäudekanten besteht.

2.4 Beirat von Menschen mit Behinderungen, Schreiben vom 30.07.2014

Grundsätzlich bestehen keine Einwände, sofern das Konzept zur Umsetzung der Barrierefreiheit vollumfänglich umgesetzt wird. Für Hörgeräteträger wird die Prüfung einer anderen technischen Lösung gewünscht.

Behandlung:

Das Konzept zur Umsetzung der Barrierefreiheit wird über den Durchführungsvertrag verbindlicher Teil des umzusetzenden Projekts. Im Rahmen einer Überarbeitung des Konzepts ist für Hörgeräteträger neben einer Lösung mit Smartphones zwischenzeitlich ergänzend vorgesehen, dass alle Kinosäle mit einer Induktionsschleife ausgerüstet werden. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass der Betrieb dieser Induktionsschleifen, parallel, in zwei nebeneinander liegenden Sälen nicht möglich ist, da es sonst zu Übertragungen in den jeweils anderen Saal kommen kann.

2.5 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 16.07.2014

Es wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung in Bezug auf die Einleitestelle und gastronomische Planungen hingewiesen.

Behandlung:

Die Bestimmungen der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg sind geltendes Recht und daher auch unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans einzuhalten.

2.6 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 05.08.2014

Hinweise bezüglich der Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme, Gas und Wasser, der erforderlichen Anträge und der Lage der möglichen Übergabestellen. Es wird eine kundeneigene Trafostation erforderlich.

Auf die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der SWH-N" wird hingewiesen.

Behandlung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die versorgungstechnische Erschließung wurde zwischenzeitlich weiter konkretisiert und mit den Stadtwerken abgestimmt.

2.7 Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 28.07.2014

Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen an der Eppelheimer Straße und zum Vorgehen bei der Anbindung des Vorhabens. Es werden die zuständigen Bearbeiter genannt. Auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom wird hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigelegt

Behandlung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme und die beigelegte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

2.8 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 28.07.2014

Die Straßenbahn darf durch die Zu- und Ausfahrten zum Kino nicht behindert werden. Ein Befahren und/oder Queren der Gleistrasse durch den Individualverkehr (IV) muss unterbunden werden.

Es werden Probleme eines eventuellen IV-Rückstaus insbesondere bei der Zufahrt West Tiefgarage Kino erwartet, denn IV-Fahrzeuge, die am Rückstau vorbeifahren möchten, könnten so auf die Gleistrasse oder zumindest in das Lichtraumprofil des Wagenkastens (bzw. Wackel- und Sicherheitsraum) abgedrängt werden.

Es ist mit erhöhtem Fußgängerverkehr durch Kinobesucher zu rechnen. Es wird erwartet, dass vor allem die Haltestelle Czernybrücke Süd von den Kinobesuchern genutzt wird, da diese näher an Stadtzentrum und Hauptbahnhof liegt. Die Bahnsteige an dieser Haltestelle sind für die zu erwartende Menge an wartenden Fahrgästen nach Kino-Veranstaltungen zu klein. Es wird daher eine Gefährdung für wartende – gegebenenfalls auch angetrunkenen - Fahrgäste befürchtet.

In den Abend- und Nachtstunden sind zudem höhere Fahrgeschwindigkeiten von Straßenbahn und IV als tagsüber realistisch, was zu einer weiteren Gefährdung wartender Fahrgäste führen kann. Es sollte deshalb über eine Verbreiterung der Bahnsteige der Haltestelle Czernybrücke Süd nachgedacht werden.

Am westlichen Haltestellenende sollte eine Querungsmöglichkeit für die Fahrgäste, z.B. durch einen Zebrastreifen, eingerichtet werden, um ein „Wildqueren“ der Gleistrasse zu verhindern. Generell sollte im gesamten im Abschnitt Czernybrücke Süd - Eisenbahnersportplatz darüber nachgedacht werden, wie Fußgänger/Kinobesucher geordnet die Gleistrasse queren können, ohne dabei die Bahn

in ihrer Fahrt zu behindern.

Behandlung:

Der Konflikt zwischen der Verkehrserschließung des geplanten Kinos und der Straßenbahn besteht nur für den Zeitabschnitt bis zur Umsetzung der geplanten Neutrassierung der Straßenbahntrasse durch die Grüne Meile im Zuge des Mobilitätsnetzes. Die Verlegung der Straßenbahnlinie muss bis Ende 2018 erfolgt sein; das Kino wird frühestens Mitte 2016 seinen Betrieb aufnehmen können. Relevant ist somit ein Zeitraum von maximal 2,5 Jahren. Es ist damit zu rechnen, dass in diesem Zeitraum durch anstehende Baumaßnahmen im Zuge der Erschließung der Bahnstadt bzw. der Umsetzung des Mobilitätsnetzes zumindest zeitweilig ohnehin ein Straßenbahnersatzverkehr erfolgen wird.

Die Stellungnahme der RNV ist vor diesem Hintergrund zu werten.

Zur Befahrbarkeit der Gleistrasse

Im Übergangszeitraum bis zur Verlegung der Straßenbahntrasse muss die Zufahrt zur Tiefgarage durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen bzw. Beschilderungen begrenzt werden. Die Zufahrt kann nur aus Richtung Osten, die Ausfahrt nur in Richtung Westen erfolgen. Dies ist dem Vorhabenträger bekannt und wird von diesem akzeptiert.

Ergänzend zur verkehrsrechtlichen Regelung kann – wie an anderen Abschnitten der Straßenbahnlinie im Pfaffengrund – durch provisorische bauliche Maßnahmen die Möglichkeit der Gleisquerung auch baulich vermieden werden.

Die im Übergangszeitraum bis zur Verlegung der Straßenbahntrasse gegebenen Erschwernisse bei der Verkehrserschließung können in Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung eines Großkinos für Heidelberg hingenommen werden.

Zur Rückstaulänge

Die Rückstaulänge an der Westzufahrt zur Tiefgarage ist mit mehr als 50 m ausreichend lang bemessen, um Rückstauerscheinungen in der Eppelheimer Straße ausreichend zu vermeiden. Die Befürchtungen der RNV werden daher als unbegründet betrachtet.

Zur Straßenbahnhaltestelle Czernybrücke Süd

Mit der von der RNV im Rahmen des Mobilitätsnetzes beabsichtigten Verlegung der Straßenbahntrasse aus der Eppelheimer Straße in die Grüne Meile wird die bisherige Haltestelle Czernybrücke Süd aufgegeben. Mit Umsetzung der Straßenbahnverlegung werden die dargestellten Probleme daher nicht mehr auftreten.

Die Möglichkeiten eines provisorischen Ausbaus der bestehenden Haltestelle sowie eine mögliche Verlegung Richtung Westen wurden zwischen dem Amt für Verkehrsmanagement, dem Tiefbauamt, der RNV und der Polizei erörtert. Im Nachgang zu dieser Erörterung ergab sich, dass - gemäß Abstimmung zwischen der RNV und der Technischen Aufsichtsbehörde – auch bei einem provisorischen Ausbau der Haltestelle die aktuell gültigen Richtlinien einzuhalten sind. Dies würde einen Kosten- und Flächenaufwand verursachen, der angesichts der nur kurzen Dauer des Übergangszeitraums bis zur Verlegung der Straßenbahntrasse nicht vertretbar erscheint.

Bauliche Maßnahmen an der Haltestelle werden daher als nicht angemessen angesehen. Die für den Übergangszeitraum nicht auszuschließenden Erschwernis-

se bei der Verkehrsabwicklung in der Eppelheimer Straße werden in Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung eines Großkinos für Heidelberg hingenommen.

2.9 VCD Rhein-Neckar e.V., mit Schreiben vom 11.08.2014

Ein Kino in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof in Heidelberg, das zur Verringerung des motorisierten Verkehrs zu den Kinos in Mannheim beitragen kann, wird begrüßt. Um die gewünschten Vorteile generieren zu können, sind jedoch noch folgende Konkretisierungen am Bebauungsplan vorzunehmen.

Fahrradparken

Die vorgeschlagenen Fahrradstellplätze an der bahnseitigen Seite im Untergeschoss der Baumaßnahme sind weit von einer optimalen Lösung entfernt. Die gemeinsame Zufahrt mit den Kfz über die Abfahrt zur Tiefgarage bietet reichliche Konfliktpotentiale. Der Höhenunterschied und die „unsichtbare“ Lage auf der Rückseite des Gebäudes führen nach allen Erfahrungen in Heidelberg zu einer schlechten Akzeptanz bei den Fahrradfahrern. Das sicher auftretende „wilde“ Fahrradparken beim Vordereingang des Kinos stört in der Folge dann das erwünschte attraktive Äußere des Kinos. Das Ziel mit „attraktiven Fahrradabstellmöglichkeiten einen eigenen Beitrag zur Förderung eines umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehrs“ wird nicht erreicht.

Für die Abstellanlage sind „Felgenklemmer“ auszuschließen und Hoch-Tief-Ständer oder Anlehnbügel vorzuschreiben, an denen der Fahrradrahmen angeschlossen werden kann.

Energiekonzept

Der Passivhausstandard wird begrüßt, er genügt jedoch den Anforderungen der Zukunft nicht, denn es sollten auch Potentiale zur Energiegewinnung ausgeschöpft werden. Die große Flachdachfläche sollte, im Rahmen der sparsamen Flächennutzung, für die großflächige Montage von Solarzellen vorgesehen werden. Ideal wäre eine Bauvorschrift. Ggf. ist hierzu seitens der Stadt oder des Investors Kontakt mit dem Verein „MetropolSolar“ oder der „Solardachbörse“ aufzunehmen.

Unklare Verkehrsführung über künftige Brücke in Verlängerung der Herstellung der Da-Vinci-Straße

In den vorgelegten Plänen wird nicht ersichtlich, wie die neue, angedeutete Fahrradbrücke über die Bahngleise, mit der Herstellung der Da Vinci-Straße zu verbinden ist. Die Brücke wird in Hochlage geführt und die nord-östliche Tiefgaragenzufahrt verläuft auf der gleichen Fläche in die Tieflage.

Für den Radverkehr aus Norden über die Brücke, deren Anschluss voraussichtlich in direkter Nähe zum ebenerdigen Haupteingang des Kinos an die Eppelheimer Straße erfolgen wird, stellt eine Führung in die Tieflage auf die Rückseite des Gebäudes eine geringe Attraktivität dar.

Ausfahrt Tiefgarage

Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage ist oben am Gehweg darauf zu achten, dass die Autos bereits mit allen 4 Rädern ebenerdig, nicht abschüssig, stehen, und dem Fahrer genug Übersicht bleibt, bevor er beginnt den Gehweg zu queren und ggf. Fußgänger zu gefährden.

Lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt Da-Vinci-Straße mit der Eppelheimer Straße

Auch wenn dies nicht Bestandteil dieser Planung ist, sollte die Ampelschaltung möglichst häufig ausgeschaltet sein (z. B. als Ausführung als „Dunkelampel“), um Fußgängern und Radfahrern keine unnötigen Wartezeiten, gerade in den für

den Kinobetrieb interessanten Abendstunden, aufzuzwingen. Ggf. müssen Induktionsschleifen auch an den Radverkehrsverbindungen zur automatischen Ampelschaltung eingebaut werden.

Alle Gehwege müssen über niveaugleiche Anschlüsse zu den Straßen verfügen, d.h. der Bordstein muss im Kreuzungsbereich vollkommen abgesenkt sein, da jede Erhebung ein Hindernis für Rollstühle, Kinderwagen und Radfahrer ist. Für Sehbehinderte sind mit entsprechenden Rillenplatten und Aufmerksamkeitsflächen die Übergänge zur Straße kenntlich zu machen.

Behandlung:

Zum Fahrradparken

Die Rahmenplanung Bahnstadt gibt für das Kino eine eng am Straßenrand orientierte Bebauung zur Fassung des Straßenraumes vor. Daher steht vor dem Gebäude nur Platz für ca. 50 Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Für die übrigen Fahrradabstellplätze wird im Interesse der städtebaulichen Gestaltung der Bahnstadt die rückwärtige Lage der Fahrradabstellplätze hingenommen. Die rückwärtig gelegenen Fahrradabstellplätze werden über die Tiefgarage einen direkten Zugang zum Foyer des Kinos haben.

Die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Fahrradabstellflächen soll vor dem Ausbau der Da-Vinci-Straße von Osten her über einen provisorischen Weg auf dem künftigen Straßengrundstück erfolgen. Mit Verlegung der PKW-Einfahrt von der West- auf die Ostseite wird auch die Fahrradzufahrt getauscht. Die Zufahrten von PKW- und Fahrradverkehr sind somit ausreichend getrennt.

Die Ausbildung der Fahrradabstellanlage ist Angelegenheit des Vorhabenträgers. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf wird nicht gesehen. Die Anregung wurde an den Vorhabenträger weiter gegeben.

Zum Energiekonzept

Das Flachdach ist aus ökologischen Gründen sowie zur Wasserrückhaltung zu mindestens 66 % zu begrünen. Im Rahmen dieser Festsetzung sind Photovoltaikanlagen möglich, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Die Modulfläche darf maximal 25% der zu begrünenden Fläche betragen.
- Die Solarmodulreihen haben eine maximale Tiefe (senkrechte Projektion der Modulbreite) von 1 m.
- Der Neigungswinkel der Module beträgt mindestens 12,5° und höchstens 30°.
- Substrat und Begrünung werden vollflächig unter den Solarmodulen aufgebracht.
- Der minimale Abstand der Modulunterkante über dem Substrat beträgt 35 cm.

Die Notwendigkeit einer ausdrücklichen Festsetzung besteht nicht. Die Anregung wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Zur Verkehrsführung Da-Vinci-Straße sowie zum Knotenpunkt Da-Vinci-Straße mit der Eppelheimer Straße

Die Planung zur künftigen Ausgestaltung der Da-Vinci-Straße sowie des zugehörigen Knotenpunkts mit der Eppelheimer Straße erfolgt zu gegebener Zeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zum Kino. Die angesprochenen Aspekte sind im Rahmen dieser Planung zu berücksichtigen.

Zur Ausfahrt Tiefgarage

Die westliche Ausfahrt aus der Tiefgarage hält die Höhenanregungen ein. Die Höhenlage bei der künftig möglichen Ausfahrt auf der Ostseite wird sich aus der

noch zu erstellenden Straßenplanung zur Da-Vinci-Straße ergeben.

2.10 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Schreiben vom 24.07.2014

Die IHK Rhein-Neckar hat keine Bedenken und begrüßt, dass ein Standort für ein „Großkino“ gefunden wurde. An der Stellungnahme vom 23.12.2013 wird festgehalten.

Stellungnahme vom 23.12.2013:

Die IHK Rhein-Neckar hat keine Bedenken und begrüßt, dass ein Standort für ein „Großkino“ gefunden wurde.

Es ist in den weiteren Planungsschritten darauf zu achten, dass ein reibungslose Zu- und Abfahrt ermöglicht wird. Die benachbarten Unternehmen dürfen durch die zusätzlichen Verkehre nicht in ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten und Abläufen beeinträchtigt werden.

Behandlung:

Die benachbarten Unternehmen werden durch die zusätzlichen Verkehre nicht in ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten und Abläufen beeinträchtigt; eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit der Eppelheimer Straße ist gegeben.

2.11 Polizeipräsidium Mannheim, Sachbereich Verkehr, Schreiben vom 10.09.2014

Die Zu- und Ausfahrtssituation erweist sich bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen als nicht ausreichend leistungsfähig. Die Erschließung für dieses Objekt entspricht nicht in vollem Umfang den verkehrlichen Notwendigkeiten. Eine Erreichbarkeit der Parkierungsangebote ist nur eingeschränkt möglich.

Die Aussage vom März 2014 wird aufrechterhalten.

Stellungnahme vom 11.03.2014:

Für die Erschließung des Kinopalastes steht lediglich eine Zufahrt zur Tiefgarage aus Richtung Osten zur Verfügung. Ebenso ist eine Ausfahrt aus der Tiefgarage und von dem Gelände mit Kraftfahrzeugen nur in Richtung Westen (als Rechtseinbieger) denkbar. Die anderen Richtungen können aufgrund des vorhandenen Doppelgleises der Straßenbahn nicht freigegeben werden. Die Erschließung ist nur eingeschränkt möglich.

Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage reicht für die Bewältigung des Besucherverkehrs nicht aus. Es wird erwartet, dass in der Umgebung Parkräume gesucht und genutzt werden.

Die ausreichende Leistungsfähigkeit des Parkverkehrs der Tiefgarage an der Zu- und Ausfahrt ist nicht gewährleistet. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Eppelheimer Straße wird es bei der Ausfahrt Verzögerungen geben müssen. Dadurch kann es zu Rückstauungen in die Tiefgarage kommen. Diese schleppende Abwicklung führt schließlich zu einer restriktiven Nutzung der Tiefgarage durch die Besucher. Dies wiederum kann zu einer erhöhten Belastung der Umgebung durch ruhenden Verkehr führen. Es wird angeregt, die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage über mehrere Zu- und Ausfahrten zu regeln.

Im Vorplatzbereich des Filmpalastes müssen ausreichende Freiflächen für den Aufenthalt der Besucher geschaffen werden. Dadurch kann es vermieden werden, dass ein vermehrter Aufenthalt von Personen auf dem öffentlichen Geh- und Radweg stattfindet.

Die Erschließung des Gebäudes über die zukünftige Straßenführung, nach Verlegung der Straßenbahngleise, ist nicht ausreichend leistungsfähig sichergestellt. Hierzu liegt der neue Knotenpunkt zu dicht am Gelände des Filmpalastes.

Es sollte deshalb bereits in der aktuellen Planung eine umfassende Verkehrsuntersuchung stattfinden. Danach wären, angepasst an die künftige Knotenpunktgestaltung, die Erschließungsanbindungen festzulegen.

Behandlung:

Zur Verkehrserschließung

Der Konflikt zwischen der Verkehrserschließung des geplanten Kinos und der Straßenbahn besteht nur für den Zeitabschnitt bis zur Umsetzung der geplanten Neutrassierung der Straßenbahntrasse durch die Grüne Meile im Zuge des Mobilitätsnetzes. Die Verlegung der Straßenbahnlinie muss bis Ende 2018 erfolgt sein; das Kino wird frühestens Mitte 2016 seinen Betrieb aufnehmen können. Relevant ist somit ein Zeitraum von maximal 2,5 Jahren. Es ist damit zu rechnen, dass in diesem Zeitraum durch anstehende Baumaßnahmen im Zuge der Erschließung der Bahnstadt bzw. der Umsetzung des Mobilitätsnetzes zumindest zeitweilig ohnehin ein Straßenbahnersatzverkehr erfolgen wird.

Im Übergangszeitraum bis zur Verlegung der Straßenbahntrasse muss die Zufahrt zur Tiefgarage durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen bzw. Beschilderungen begrenzt werden. Die Zufahrt kann nur aus Richtung Osten, die Ausfahrt nur in Richtung Westen erfolgen. Dies ist dem Vorhabenträger bekannt und wird von diesem akzeptiert.

Ergänzend zur verkehrsrechtlichen Regelung kann – wie an anderen Abschnitten der Straßenbahnlinie im Pfaffengrund – durch provisorische bauliche Maßnahmen die Möglichkeit auch baulich vermieden werden.

Die im Übergangszeitraum bis zur Verlegung der Straßenbahntrasse gegebenen Erschwernisse bei der Verkehrserschließung können in Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung eines Großkinos für Heidelberg hingenommen werden.

Zur Tiefgarage

Die Tiefgarage reicht für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze aus. Eine Deckung des darüber hinausgehenden Bedarfs ist – insbesondere unter Berücksichtigung der zeitlich versetzten Bedarfsspitzen – im künftigen Nahversorgungszentrum C 5 möglich. Im Übrigen soll durch eine Begrenzung der Parkierungsmöglichkeiten ein Anreiz zur Nutzung von ÖPNV und Rad geschaffen werden.

Gemäß Berechnungen des Verkehrsmanagements der Stadtverwaltung Heidelberg kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Parkverkehr der Tiefgarage am künftigen signalisierten Knotenpunkt Eppelheimer Straße/Da-Vinci-Straße gewährleistet werden. Im Übrigen verteilt sich der Zu- und Abfahrtsverkehr aufgrund der Vielzahl an Kinosälen mit jeweils begrenztem Platzangebot über längere Zeiträume. Die konkrete Lage der Tiefgaragenausfahrt im mittelfristigen Erschließungszustand nach Herstellung der Da-Vinci-Straße wird erst in Zusammenhang mit der Konkretisierung der Planung zur Da-Vinci-Straße bestimmt; der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt eine Zufahrt von Osten sowie von Norden zu.

Zum Vorplatzbereich

Die Lage des Gebäudes orientiert sich an der bestehenden Bauflucht der Eppelheimer Straße und nimmt die dortige stadträumlich wichtige Raumkante auf. Zur künftigen Da-Vinci-Straße wird ebenfalls entsprechend der Rahmenplanung Bahnstadt eine klare Raumkante geschaffen. Durch ein Abrücken des Gebäudes

vom Knotenpunkt würde sich keine Verbesserung der verkehrlichen Situation ergeben.

Der Vorbereich vor dem Kino (5 m) reicht aus, um einen vermehrten Aufenthalt von Personen auf dem öffentlichen Geh- und Radweg zu vermeiden.

2.12 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Email vom 29.07.2014

Es wird um Aufnahme folgender Regelung im Durchführungsvertrag gebeten:

„Im Bereich der transparenten Fassadenteile sind keine stark spiegelnden Gläser zu verwenden. Stattdessen ist Vogelschutzglas oder eine sonstige Gestaltung der Glasfassade, die spiegelungsbedingten Vogelschlag verhindert, zu verwenden. Der transparente Eckbereich der Fassade an der Eppelheimer Straße (zukünftige Leonardo-da-Vinci-Straße) ist so zu gestalten, dass er Vögel nicht zum Durchfliegen reizt.“

Behandlung:

Der Anregung wird gefolgt, eine sinngemäße Regelung ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.