

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0125/2013/BV**

Datum:  
27.03.2013

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt  
Hauptstraße 110  
Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und  
Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	17.04.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	06.06.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:  
Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1) zu. Für den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich wird ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch eingeleitet. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Kosten übernimmt der Vorhabenträger	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Diesem Antrag soll zugestimmt werden.

## **Begründung:**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger Silva Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Grundstücks KG ist an die Stadt Heidelberg heran getreten und hat mit Schreiben vom 10.07.2012 um Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten. Mit Schreiben vom 25.02.2013 hat er seinen Antrag unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Bürgerbeteiligung konkretisiert.

Ziel des Vorhabens ist es, das Gebäude Hauptstraße 110, in dem heute das Harmonie-Lux-Kino untergebracht ist, einer neuen Nutzung zu zuführen. Dazu sollen die nicht denkmalgeschützten Teile des Gebäudes abgerissen werden und ein an die Örtlichkeit angepasster Neubau entstehen. Das Vorhaben umfasst die Schaffung von Verkaufsflächen sowie von weiteren Flächen für ergänzende Nutzungen.

Das Bauvorhaben soll auf der ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche errichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 852, das sich im Eigentum der Silva GmbH befindet.

In einem mehrstufigen Bürgerbeteiligungsprozess wurde das Planungskonzept vorgestellt und die nunmehr beantragte Mischnutzung entwickelt. Aus städtebaulicher Sicht bedarf die Gesamtsituation einer Neuordnung, da das heutige Kinogebäude mit seinem hohen Anteil an geschlossenen Fassaden den Straßen- und Platzraum im südlichen Bereich negativ prägt.

### **2. Vorhandenes Planungsrecht**

Für den Bereich liegt ein Baufluchtenplan aus dem Jahr 1952 vor, der die Straßenflucht der Theaterstraße und den Theaterplatz als Parkplatz festsetzt.

Weiterhin liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Spielhallenverbot. Aufgrund der Lage innerhalb des Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutzsatzung bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für den Planbereich gilt im Wesentlichen § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich). Ein Vorhaben, das sich nicht einfügt, kann nur über einen Bebauungsplan realisiert werden. Die Verwaltung kam im Sommer 2012 mit dem Investor überein, dass ein Vorhaben in der geplanten Größenordnung über die Maßgaben des § 34 BauGB hinausgeht und es daher der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

### **3. Örtliche Situation**

Das Grundstück Hauptstraße 110 liegt in einem Bereich der Altstadt, der im Wesentlichen durch Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen geprägt ist. Das Gebäude hat zwei Hauptfassaden zur Hauptstraße und zur westlich angrenzenden Theaterstraße. Es besteht aus einem historischen Teil, dem Wormser Hof, und einem Neubauteil aus den 50er Jahren, in dem die Kinosäle untergebracht sind.

Während der historische Teil eine attraktive Fassadengestaltung aufweist, zeichnet sich der Kinoanbau durch geschlossene ungegliederte Fassaden aus. Besonders zum südlich angrenzenden Theaterplatz weist das Gebäude eine abweisende Fassade auf.

#### **4. Bürgerbeteiligungskonzept**

Die Verwaltung hat auf Anregung aus der Bürgerschaft einen Vorschlag für eine gemeinsame Bürgerbeteiligung für Hauptstraße 110 und Theaterplatz erarbeitet. In einer Arbeitsgruppe aus sachkundigen Bürgern, Vertretern des Gewerbes und des Einzelhandels sowie der Verwaltung wurde ein Beteiligungskonzept erarbeitet, das der Gemeinderat am 25.10.2012 beschlossen hat. Auf Beschluss des Gemeinderates wurde ein Koordinationsbeirat eingerichtet, der das weitere Beteiligungsverfahren steuern soll.

Als erste Veranstaltung im Rahmen dieses Beteiligungskonzepts wurde am 28. November 2012 der Planungsdialog im Karlstorbahnhof durchgeführt. Die Veranstaltung war mit über 80 Bürgerinnen und Bürgern gut besucht. Die Veranstaltung diente vorwiegend der Information der Bürger und der Aufnahme von Wünschen und Anregungen. Das Protokoll der Veranstaltung liegt als Anlage 4 der Vorlage bei.

Auf der **1. Planungswerkstatt** am 5.2.2013 im Karlstorbahnhof Heidelberg erfolgte eine Konkretisierung der Nutzungsideen. An dieser Planungswerkstatt haben ca. 65 Personen teilgenommen. Nach einer Einführung mittels Impulsreferaten wurde an vier Thementischen über folgende Inhalte diskutiert:

**Hauptstraße 110:** Als Hauptnutzung ist ein Textilkaufhaus geplant, im Obergeschoss und Dachgeschoss können ergänzende Nutzungen angeordnet werden. In der Planungswerkstatt wurden mögliche kulturelle Nutzungen angesprochen.

**Theaterplatz:** Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmer sprach sich für einen Erhalt der Platanen auf dem Platz aus, auch wenn dies die Möglichkeiten für eine weiteren Begrünung stark einschränkt. Der Platz sollte eine Ruhezone in der Innenstadt sein mit wenig oder gar keinen kommerziellen Angeboten. Es wurden Aufgaben zu verschiedenen Themen erteilt, die bis zur 2. Planungswerkstatt geklärt werden sollten: Stellplatzfrage, Wasser auf dem Platz, Lichtkonzept, Kunst auf dem Platz, Entwicklung der Schnittstelle zwischen Theaterplatz und Hauptstraße 110.

Allgemein gelobt wurde die sehr angenehme Arbeitsatmosphäre. Sehr positiv wurde auch die Teilnahme von Experten (z.B. Landschaftsarchitekten) an den Thementischen gewertet. Das Protokoll liegt als Anlage 5 der Vorlage bei.

#### **2. Planungswerkstatt**

Auf Basis der Ergebnisse der ersten Planungswerkstatt wurden die Gestaltungskonzepte in Varianten weiter entwickelt. Bei der zweiten Planungswerkstatt am 13. März 2013 wurden fünf Gestaltungsvarianten vorgestellt, und mit den Bürgern an zwei Arbeitstischen die Vor- und Nachteile der Varianten diskutiert. Des Weiteren wurden an einem Arbeitstisch die räumlichen Anforderungen einer kulturellen Mitnutzung des Wormser Hofes und die Schnittstelle zum Theaterplatz diskutiert.

Im weiteren Ablauf Bürgerbeteiligung sollen die beiden Verfahren ab einem gewissen Zeitpunkt getrennt behandelt werden. Über den Zeitpunkt wird der Koordinationsbeirat entscheiden.

#### **5. Planungen des Vorhabenträgers**

Die beantragte Planung (siehe Anlage 3) sieht im Unter-, Erd- und den Obergeschossen hochwertige Handelsnutzung, alternativ im zweiten Obergeschoss Büro- und Wohnnutzung sowie im Dachgeschoss reine Wohnnutzung vor. Im Erdgeschoss am Theaterplatz könnte ein Café untergebracht werden. Der Stadt Heidelberg wird für die Fläche des zweiten Obergeschosses und des barocken Dachstuhls im Altbau ein Vormietrecht für eine kulturelle Nutzung eingeräumt. Das Gestaltungskonzept geht von einer, mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten, Sanierung des Altbaus aus. Dabei liegt der Schwerpunkt aus denkmalpflegerischer Sicht im Bereich des barocken Dachstuhls und der Fassaden. Der Anschluss des Neubaus an die Hoffassade erfolgt derart, dass die historische Fassade im neuen Gebäudeinneren erhalten bleibt. Die Kubatur des Neubaus springt zum einen in den beiden oberen Geschossen zu den östlichen Nachbarn, zum

anderen im Dachgeschoss mit mehreren Terrassen, leicht zurück und bleibt zudem nach Süden in den Grenzen des jetzigen Baukörpers, womit der Neubau geringfügig kleiner als das jetzige Kinogebäude wird.

Der Gesamtbaukörper des Neubaus nimmt den städtebaulichen Maßstab der umgebenden Bebauung auf und gliedert sich in zwei Einzelbaukörper mit straßenseitigem Schrägdach in Analogie zum Walmdach des Altbaus. Insgesamt entsteht, gemeinsam mit dem Altbau, in der Abwicklung des Gesamtbaukörpers, ein Ensemble in den baulichen Proportionen der Theaterstraße.

Das Erdgeschoss wird großflächig verglast, erstes und zweites Obergeschoss werden in ihrer vertikalen Gliederung zusammengefasst, das Dachgeschoss stellt sich mit Terrassen und Balkonen als Wohngeschoss dar. Das Gebäude öffnet sich im Süden zum Theaterplatz. Die Fassade nimmt in moderner Materialität und Farbgestaltung Bezug zur baulichen Umgebung (rötlicher und ockerfarbener Sandstein).

Ziel der SILVA GmbH ist es, parallel zur Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Genehmigungsplanung zu erarbeiten. Die aufwändigen Abbrucharbeiten sollten, wenn möglich zum Jahresende 2013 erfolgen, um die Sanierungs- und Neubauarbeiten bis Anfang 2015 abschließen zu können.

## **6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

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 pflichtgemäßem 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.

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. Sofern der Gemeinderat dem Einleitungsbeschluss zustimmt, soll mit dem Bebauungskonzept die Information der Fachbehörden durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wird verzichtet, da das Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird und im Rahmen der Bürgerbeteiligung das Vorhaben mehrfach öffentlich diskutiert wurde.

## **7. Kosten**

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Heidelberg keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die gemeinsame Bürgerbeteiligung für die beiden Vorhaben Hauptstraße 110 und Theaterplatz betragen ca. 39.000 € davon trägt der Investor einen Anteil von ca. 18.000 €.

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

Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
SL 4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Die Fläche liegt im Zentrum der Altstadt. Die geplante Nutzung soll den Einkaufstandort Heidelberg stärken; gemäß Beschlussvorlage „0322/2008/BV – Umsetzungskonzept zur Entwicklung der Innenstadt, Thema Einzelhandel“
SL 11		Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern <b>Begründung:</b> Der Theaterplatz soll als nutzbarer Raum für die Bewohner und Besucher der Altstadt gestaltet werden.
MO 4	+	Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Die zentrale Lage entspricht den oben genannten Zielen.
QU 7		Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern <b>Begründung:</b> Die Planungen wurden in einem intensiven Beteiligungsprozess mit der Bürgerschaft diskutiert und abgestimmt

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

gezeichnet

Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Antrag Vorhabenträger
A 02	Lageplan Geltungsbereich
A 03	Planungskonzept Silva GmbH
A 04	Dokumentation der Bürgerinformationsveranstaltung
A 05	Dokumentation der 1. Planungswerkstatt

Drucksache:

**0125/2013/BV**

00230778.doc

...