

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. Juni 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	17.04.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.06.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Kosten übernimmt der Vorhabenträger	

Zusammenfassung der Begründung:

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

Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 17.04.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 17.04.2013

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110 Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Beschlussvorlage 0125/2013/BV

Herr Rees vom Stadtplanungsamt erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation ausführlich den Inhalt der Vorlage.

Er weist darauf hin, dass die als Anlage 3 (zur Drucksache 0125/2013/BV) beigefügten Pläne noch berichtigt werden müssen. Der Neubau überschreite im Bereich des Theaterplatzes auf den jetzigen Plänen die Abmessungen des Bestandsgebäudes. In den Bürgerbeteiligungsverfahren sei jedoch vereinbart worden, dass der Neubau denselben Abstand zur Grundstücksgrenze (3 Meter) wie das Bestandsgebäude einhalten werde. Die Pläne werden bis zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 7. Mai 2013 entsprechend geändert und ausgetauscht.

Bezirksbeirat Dr. Lehmann liest Fragen und Stellungnahmen (siehe Anlage 6 zur Drucksache 0125/2013/BV) vor und geht ausführlich auf diese ein.

Herr Rees erklärt, heute müsse man nur über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entscheiden, nicht jedoch über Fragen zur Gestaltung. Er sagt dennoch zu, die Vorschläge von Bezirksbeirat Dr. Lehmann mitzunehmen, um sie in den nachfolgenden Planungen berücksichtigen zu können. Außerdem verspricht er, bei Fragen außerhalb seiner Zuständigkeit, diese mit den zuständigen Fachämtern zu klären und die Bezirksbeiräte im weiteren Verfahren zu informieren.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Guntermann, Bezirksbeirat Seidel, Bezirksbeirätin Erbel-Zappe, Bezirksbeirat Bartholomé, Stadtrat Rothfuß

Folgende Argumente und Fragen werden in der Diskussionsrunde vorgetragen:

- In der Beschlussvorlage stehe, es entstehe gemeinsam mit dem Altbau in der Abwicklung des Gesamtbaukörpers ein Ensemble in den baulichen Proportionen der Theaterstraße. In der aktuellen Planung seien große Glasfronten vorgesehen. Diese haben jedoch nichts mit den kleinteiligen Fassaden der vorderen Theaterstraße beziehungsweise der gesamten Altstadt zu tun.
- Soweit man wisse, habe das Gebäude ein denkmalgeschütztes Dach. Bei einer eventuellen Nutzung als Wohnraum reiche das Licht nicht aus. Seien in diesem Fall Gauben gestattet? Einige Anwohner würden sich dann sicherlich beschweren, denn eine Beantragung solcher sei bisher immer abgelehnt worden.
- Man solle nicht die Probleme an der Dachgestaltung festmachen.
- Werden neue Parkplätze geschaffen?

Herr Rees erklärt, man sei hier noch am Anfang des Verfahrens und der Gestaltung. Die weiteren Details werden erst während des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit den noch folgenden Bürgerbeteiligungsverfahren festgelegt.

Zum Thema Parkplätze erläutert er, dem heutigen Gebäude (Kino) sei baurechtlich eine gewisse Anzahl von Parkplätzen zugeordnet, auch wenn diese defacto nicht vorhanden seien. Man denke darüber nach, dieses Thema mit einer Stellplatzsatzung im Bebauungsplan zu regeln.

In einer kurzen **Sitzungsunterbrechung von 19:51 bis 19:53 Uhr** erhält Herr Eimannberger von tal 19 Architekten das Wort und nimmt ergänzend zu Herrn Rees Stellung zum Fehler im Plan (Anlage 3 zur Drucksache 0125/2013/BV). Weiter geht er kurz auf die Frage von Bezirksbeirat Dr. Lehmann zu den Abmessungen des Gebäudes ein und betont, die heutigen Maße werden nicht überschritten. Die Gesamtkubatur werde also kleiner als die jetzige Kinokubatur.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung gibt Bezirksbeirat Seidel zu Protokoll: er rege an, für die Bauphase selbst einen Baustellenbeauftragten zu bestellen. So könne man Probleme ansprechen, ohne die Verwaltung belasten zu müssen.

Bezirksbeirätin Erbel-Zappe betont, Einigkeit im Bürgerbeteiligungsverfahren habe darin bestanden, dass der Theaterplatz als Ort der Ruhe und Kommunikation ohne kommerzielle Nutzung durch Außengastronomie entwickelt werde. Sie stellt daher folgenden **Antrag**:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Die in den Plänen des Investors vorgesehene Option „Café mit Außenbewirtschaftung“ zum Theaterplatz hin wird abgelehnt.2. Das Stadtplanungsamt wird die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung,<ul style="list-style-type: none">- dass der Neubau nach Süden in den Grenzen des jetzigen Baukörpers verbleibt (das heißt über 3 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt) und- dass die Anlieferung für die Hauptstraße 110 nicht über den Theaterplatz erfolgtin die Vorlage für die gemeinderätlichen Gremien aufnehmen und dem Gemeinderat empfehlen diese zum Bestandteil des öffentlichen Interesses der Stadt zu machen. |
|--|

Bevor es zur Abstimmung über den Antrag von Bezirksbeirätin Erbel-Zappe kommt, stellt Bezirksbeirat Bartholomé folgenden **Antrag**:

Die Fragen von Bezirksbeirat Dr. Lehmann (Anlage 6 zur Drucksache 0125/2013/BV) sollen im Laufe des Verfahrens, spätestens jedoch bis zur nächsten Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt am 17. Oktober 2013, vom Stadtplanungsamt und gegebenenfalls weiteren Fachämtern beantwortet werden.
--

Der Vorsitzende Herr Schmidt stellt den Antrag von Bezirksbeirätin Erbel-Zappe zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 9 : 1 : 2 Stimmen

Des Weiteren stellt er den Antrag von Bezirksbeirat Bartholomé zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11 : 1 : 0 Stimmen

Mit Maßgabe dieser Beschlüsse stellt er abschließend den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11 : 0 : 1 Stimmen

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Altstadt (Ergänzungen **fett** markiert):

Der Bezirksbeirat Altstadt 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.

Hierbei soll folgendes berücksichtigt werden:

1. **Die in den Plänen des Investors vorgesehene Option „Café mit Außenbewirtschaftung“ zum Theaterplatz hin wird abgelehnt.**
2. **Das Stadtplanungsamt wird die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung,**
 - **dass der Neubau nach Süden in den Grenzen des jetzigen Baukörpers verbleibt (das heißt über 3 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt) und**
 - **dass die Anlieferung für die Hauptstraße 110 nicht über den Theaterplatz erfolgt****in die Vorlage für die gemeinderätlichen Gremien aufnehmen und dem Gemeinderat empfehlen diese zum Bestandteil des öffentlichen Interesses der Stadt zu machen.**

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Fragen von Bezirksbeirat Dr. Lehmann (Anlage 6 zur Drucksache 0125/2013/BV) werden im Laufe des Verfahrens, spätestens jedoch bis zur nächsten Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt am 17. Oktober 2013, vom Stadtplanungsamt und gegebenenfalls weiteren Fachämtern beantwortet.

gezeichnet
Hans-Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Arbeitsauftrag

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.05.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Umwelt-und Bauausschusses vom 07.05.2013

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110 Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Beschlussvorlage 0125/2013/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel fragt nach Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Der Sachantrag der Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen und generation.hd vom 07.05.2013 wird als Tischvorlage verteilt (Anlage 07).

Herr Rees vom Stadtplanungsamt stellt das Projekt und das zugehörige Bürgerbeteiligungsverfahren kurz vor. Insbesondere berichtet er von der Veranstaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung am Vorabend, die gleichzeitig die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches darstelle. Es gebe einen Koordinationsbeirat mit Vertretern der Bürgerinitiativen, Vertretern der Verwaltung und dem Investor. In der gestrigen Veranstaltung seien Zwischenergebnisse der zwei durchgeführten Planungswerkstätten mit den Bürgern besprochen und ein Konsens erzielt worden. Bei den sechs wesentlichen Punkten, die auch durch die Bürgerbeteiligung bestätigt worden seien, handele es sich um:

- Bei der Hauptnutzung handele es sich um Textileinzelhandel. Im 2. Ober- und im Dachgeschoss können ergänzende kulturelle Nutzungen und Wohnungen untergebracht werden.
- Die Bürgerinitiativen würden das Ziel eines Literaturhauses verfolgen und ständen diesbezüglich mit dem Investor in Kontakt.
- Höhe und Ausdehnung des Bestandsgebäudes sollen mit dem Neubau nicht überschritten werden.
- Der Neubauteil zur Hauptstraße bleibe zum Theaterplatz hin um drei Meter von der Grundstücksgrenze zurück.
- Die Fassade solle zum Platz hin möglichst transparent und offen gestaltet werden.
- Beim Neubau solle die Materialität der Altstadt aufgegriffen werden.

Im 2. Obergeschoss seien Handel, Büros, aber auch kulturelle Nutzung, im Dachgeschoss Wohnen und kulturelle Nutzung möglich. Der Investor habe sich bezüglich der kulturellen Nutzung sehr offen gezeigt, die Stadt erhalte hierfür ein Vormietrecht. Der Bezirksbeirat habe der Vorlage mit einigen Ergänzungen zugestimmt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Faust-Exarchos, Stadtrat Emer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Wetzel, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Meißner

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung seien sehr gut vorbereitet gewesen. Die Bürger hätten sehr viele Vorschläge eingebracht und die Diskussion habe das Projekt weitergebracht.
- Eine Andienung über die Theaterstraße oder gar den Platz sei zu vermeiden, der Lastenaufzug im südöstlichen Teil des Gebäudes lasse dies jedoch befürchten.
- Eine Anlieferung über die Theaterstraße werde von anderer Seite nicht so negativ gesehen, da die Hauptstraße schon sehr mit Anlieferverkehr belastet sei.
- Die Fragen aus dem Bezirksbeirat Altstadt sollen möglichst schnell beantwortet werden.
- Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Konsumzwang würden begrüßt, jedoch würde ein Cafe auch eine soziale Kontrolle bieten.
- Ein Cafe benötige eine zumindest kleine Außenfläche. Eine kleine Randnutzung durch das Cafe sei auch unschädlich.
- Bei einer Außenbewirtschaftung sei auch zu unterscheiden, ob hier alkoholische Getränke ausgeschenkt würden oder nicht. Für die Einhaltung der Ruhezeiten müsse der Eigentümer in die Pflicht genommen werden.
- Es werde befürchtet, dass eine einmal genehmigte Außenbestuhlung sich mit der Zeit ausweiten werde. Es sei dringend darauf hinzuwirken, dass - wie im Plan vorgesehen - eine Bestuhlung ausschließlich im Bereich innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans erfolge.
- Das beschriebene vorhandene Planungsrecht sei zumindest unvollständig. Das Bauvorhaben liege auch in einem Sanierungsgebiet, außerdem gebe es für den Bereich, in dem das Vorhaben liege, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Dieser werde partiell durch das aktuelle Verfahren aufgehoben.
- Laut Vorlage habe die Stadt ein Vormietrecht für kulturelle Nutzungen. Dem widerspreche, dass sowohl Kulturdezernent als auch Kulturamtsleiter erklärt hätten, dass die Stadt als Partner für ein Kulturhaus nicht zur Verfügung stehe. Hierbei handele es sich zudem um eine grundsätzliche Entscheidung in der Zuständigkeit des Gemeinderates. Die Information im Kulturausschuss sei in dieser Hinsicht nicht zulässig.
- Die Stadt Heidelberg habe die höchsten Kulturausgaben Deutschlands. Man müsse bedenken, dass ein Literaturhaus sowohl Investitions- als auch Unterhaltungskosten verursache.
- Es solle geprüft werden, ob das Kino im Karlstorbahnhof in das Gebäude Hauptstraße 110 und somit in die Mitte der Altstadt verlegt werden kann.
- Das Verhalten des Investors gegenüber den Bürgern sei sehr freundlich und offen.
- Der im Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und generation.hd unter Ziffer 3 genannte Punkt „Einhaltung von 3 Metern Abstand zur Grundstücksgrenze auf dem Theaterplatz“ solle unbedingt eingehalten werden.

- Ein Ziel des Sanierungsgebietes sei die Entkernung der Innenhöfe für eine bessere Durchlüftung gewesen. Welche rechtliche Verbindlichkeit hat das Sanierungsgebiet für die Innenhofgestaltung dieses Vorhabens?
- Die derzeitigen Planungen sähen nur einen sehr kleinen Personenaufzug an der Nordseite des Gebäudes vor. Es sei zu gewährleisten, dass Menschen mit Behinderungen in alle Geschosse – auch im Neubau – gelangen können, zumal dort möglicherweise öffentliche Nutzungen untergebracht werden.
- Auf dem Theaterplatz seien derzeit zwei Parkplätze für Rollstuhlfahrer vorgesehen. Diese sollten auch bei einer Umgestaltung erhalten bleiben.
- Wie wird mit möglichen archäologischen Ausgrabungen sowie dem Denkmalschutz umgegangen werden?
- Inwieweit ist das Vorhaben mit der Gesamtanlagenschutzsatzung in Einklang zu bringen?

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist darauf hin, dass man sich noch ganz am Anfang des Verfahrens befinde und daher noch nicht alle offenen Fragen beantwortet werden könnten. Der Lastenaufzug könne nicht auf den für den Verkauf wertvollsten Flächen untergebracht werden. Eine Andienung vom Platz aus sei jedoch nicht gewünscht. Er unterstreicht, dass es bei der heutigen Beratung und Abstimmung lediglich um das Vorhaben der Silva GmbH gehen könne, die Entscheidung zur Gestaltung des Theaterplatzes werde in einem gesonderten Verfahren herbeigeführt. In diesem Zusammenhang könne dann auch über die Außenbewirtschaftung beraten werden.

Zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und generation.hd erklärt er, dass ein Antrag auf Änderung des Antrages eines Vorhabenträgers nicht möglich sei. Inhaltlich sei zudem die unter Ziffer 1 genannte Forderung innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht zu regeln, da es sich um ein verkehrsrechtliches Thema handle. Er schlägt stattdessen vor, die Bitte, dass die Anlieferung möglichst über die Hauptstraße erfolgen soll, an den Vorhabenträger heranzutragen. Der unter Ziffer 2 genannte Baumbestand sei nicht im Bebauungsplangebiet. Es handle sich vielmehr um städtische Bäume auf städtischem Grund. Die Forderung unter Ziffer 3 sei bereits in den Plänen so enthalten.

Herr Stolzenburg, Vorsitzender des Koordinationsbeirates „Beteiligungskonzept Theaterplatz und Hauptstraße 110“, berichtet:

- Die Ergebnisse aus den Arbeitsrunden seien in der Vorlage enthalten.
- Es habe eine aktive und gute Beteiligung mit konstant 60 – 80 Mitwirkenden stattgefunden.
- Das Verfahren laufe gut, allerdings mit einer Einschränkung. Während des Verfahrens sei dem Theater die Aufstellung eines Hinweiskastens und dreier Fahnen für die Interimszeit des Theaterplatzes genehmigt worden. Zukünftig sei darauf zu achten, dass während eines laufenden Bürgerbeteiligungsverfahrens durch die Verwaltung keine Fakten geschaffen werden.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erinnert daran, dass man sich an einem sehr frühen Zeitpunkt des Verfahrens befinde. Sie verweist auf die Einführung von Herrn Rees, wonach die Anhörung von Fachbehörden noch bevorstehe. Derzeit sei die Frage zu klären, ob der Gemeinderat sich das Vorhaben grundsätzlich vorstellen könne.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag**:

Es soll im Entwurf aufgenommen werden, dass die Option für eine weitere kulturelle Nutzung in der Größenordnung von 500 m² geprüft und im weiteren Verfahren mit bearbeitet wird.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist darauf hin, dass der Antrag in dieser Form nicht möglich sei, da es sich nicht um eine Angebotsplanung der Stadt handele.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz ändert daraufhin seinen **Antrag** wie folgt ab:

Der Investor möge prüfen, ob die Option für eine weitere kulturelle Nutzung in der Größenordnung von 500 m² erhalten bleiben und im weiteren Verfahren bearbeitet werden kann.

Eine Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und generation.hd erfolgt nicht, da dieser in der vorgelegten Form nicht zulässig ist und die angesprochenen Punkte entweder im Bebauungsplanverfahren nicht zu regeln oder bereits geregelt sind.

Stadtrat Wetzel stellt den **Antrag**:

Während der Bauzeit sind die vorhandenen Bäume ausreichend zu schützen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel geht nun zur Abstimmung über. Er stellt zunächst die Ziffer 1 der **Anträge** des Bezirksbeirates Altstadt zur Abstimmung:

1. Die in den Plänen des Investors vorgesehene Option „Café mit Außenbewirtschaftung“ zum Theaterplatz hin wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 03:10:01 Stimmen

Zu Punkt 2 des **Antrags** aus dem Bezirksbeirat Altstadt erfolgt keine Abstimmung. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, dass die Forderung, „dass der Neubau nach Süden in den Grenzen des jetzigen Baukörpers verbleibt (das heißt über 3 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt)“ bereits so in den Plänen enthalten sei und es sich bei der Forderung „dass die Anlieferung für die Hauptstraße 110 nicht über den Theaterplatz erfolgt“ eine verkehrsrechtliche Frage betreffe und nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden könne.

Hierauf stellt er den **Antrag** von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zur Abstimmung:

Der Investor möge prüfen, ob die Option für eine weitere kulturelle Nutzung in der Größenordnung von 500 m² erhalten bleiben und im weiteren Verfahren bearbeitet werden kann.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 03:09:02 Stimmen

Sodann erfolgt eine Abstimmung über den **Antrag** von Stadtrat Wetzel.

Während der Bauzeit sind die vorhandenen Bäume ausreichend zu schützen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Zuletzt stellt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel den Beschlussvorschlag der Verwaltung ergänzt um den Antrag von Stadtrat Wetzel zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Umwelt- und Bauausschusses:

*Der Umwelt- und 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.*

Während der Bauzeit sind die vorhandenen Bäume ausreichend zu schützen.

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 13 Nein 0 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 13.06.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2013

7 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110** **Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers und Einleitung eines Bebauungs-** **planverfahrens** Beschlussvorlage 0125/2013/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Er weist auf die ergänzte Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.05.2013 hin, wonach während der Bauzeit die vorhandenen Bäume ausreichend zu schützen seien.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Faust-Exarchos, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Michalski

In der Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

- Der Theaterplatz soll als Ruhezone mit Bänken und Bäumen erhalten bleiben. Man könne sich sogar Wasser auf dem Platz vorstellen.
- Der Vorlage könne vom Grundsatz zugestimmt werden, jedoch ohne Außenbewirtschaftung des kleinen Eck-Cafés.
- Es sei ärgerlich, dass von der Kulturverwaltung Signale kommen, dass die Stadt als Partner für ein Literaturhaus nicht zur Verfügung stünde. Die Stadt sei in solch einer Frage der Gemeinderat und nicht die Verwaltung und der Oberbürgermeister. Dieses müsse der Gemeinderat klären.
- Die Option für ein kommunales Kino sollte offen gehalten werden. Der Platz hierfür sei optimal und anstatt des Karlstorkinos erheblich besser finanziell tragbar.
- Eine Andienung über die Theaterstraße werde als schwierig erachtet und sollte möglichst über die Hauptstraße erfolgen.
- Eine Außenbewirtschaftung werde als Belebung für den Platz angesehen. Eine Belebung der Nebenlagen, sei als Ziel im Innenstadtkonzept festgelegt worden.
- Es werde als schlechtes Signal für den Investor angesehen, wenn seine Pläne zu stark reglementiert werden. Eine Andienung über die Theaterstraße sei machbar und die Außenbewirtschaftung unumgänglich.
- Es sei lobenswert, dass der Investor auf die vielen Wünsche und Forderungen eingegangen sei.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ergänzt zur Äußerung zum Kommunalen Kino: Zuerst müsse ein Nutzungskonzept diskutiert werden. Erst danach sind die Raumerfordernisse zu klären. Es werde nichts ausgeschlossen, aber die Diskussion sollte abgewartet werden.

Stadträtin Faust-Exarchos greift den **Antrag** aus dem Bau- und Umweltausschuss auf und stellt diesen erneut zur Abstimmung:

1. Die in den Plänen des Investors vorgesehene Option „Café mit Außenbewirtschaftung“ zum Theaterplatz hin wird abgelehnt.

Bezüglich der Außenbewirtschaftung erläutert Oberbürgermeister Dr. Würzner, dass eine solche heute nicht Gegenstand der Beschlussfassung sei. Hierüber werde zu einem späteren Zeitpunkt abgestimmt.

Bürgermeister Stadel ergänzt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur das Grundstück des Vorhabenträgers umfasse. Der Platz sei nicht im Bebauungsplan enthalten.

Bürgermeister Erichson stellt klar, dass die Außenbewirtschaftung im Rahmen des Platzkonzeptes geregelt sei. Für den vorderen Teil der Theaterstraße gebe es einen gültigen Gemeinderatsbeschluss, wie viel Prozent dieser Fläche für Außenbewirtschaftung genutzt werden dürfe. Wenn es einen neuen Anlieger gebe, habe dieser im Rahmen des geltenden Gemeinderatsbeschlusses einen Anspruch darauf, dort ebenfalls eine Außenbewirtschaftung zu erhalten, wenn er dies möchte. Der Beschluss sehe für den Theaterplatz keine Außenbewirtschaftung vor.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt zuerst über den von Stadträtin Faust-Exarchos gestellten **Antrag** abstimmen:

1. Die in den Plänen des Investors vorgesehene Option „Café mit Außenbewirtschaftung“ zum Theaterplatz hin wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: mit 10 : 18 : 1 Stimmen abgelehnt

Anschließend stellt er den Beschlussvorschlag mit der Ergänzung aus dem Bau- und Umweltausschuss vom 07.05.2013 zur Abstimmung (Ergänzung fett gedruckt):

Beschluss des Gemeinderates:

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.

Während der Bauzeit sind die vorhandenen Bäume ausreichend zu schützen.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen

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 m² 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 Denkmal-schutzbehörde.

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 Kinobau 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
		Begründung: 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 Begründung: 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 Begründung: Die zentrale Lage entspricht den oben genannten Zielen.
QU 7		Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern Begründung: 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_ALT	Planungskonzept Silva GmbH
A 03_NEU	Planungskonzept Silva GmbH, Stand 26.04.2013
A 04	Dokumentation der Bürgerinformationsveranstaltung
A 05	Dokumentation der 1. Planungswerkstatt
A 06	Fragen Bezirksbeirat Dr. Lehmann
A 07	Inhaltlicher Antrag der Grüne/gen.hd vom 07.05.2013