

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt -
Kino an der Eppelheimer Straße“
Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	25.06.2013	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	24.07.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage A 01 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage A 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

In Anbetracht der bevorstehenden Schließung des Kinos in der Hauptstraße 110 wird die zeitnahe Eröffnung eines neuen Kinos in der Bahnstadt angestrebt. Der Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts dient die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Begründung:

1. Vorbemerkung

Nach intensiver Standortsuche für die Ansiedlung eines neuen Mainstreamkinos hat der Gemeinderat am 29.11.2012 den Vorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis genommen, das Baufeld E 2 – Ost in der Bahnstadt für den Bau eines Kinos vorzusehen.

Die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH) hat als Grundstückseigentümer in der Folge von interessierten Kinobetreibern Betriebskonzepte und Baumassenstudien abgefragt. Nach Prüfung der von sechs potentiellen Betreibern und Entwicklern vorgelegten Exposés hat sich die EGH dafür entschieden, das Grundstück an die Firma „Luxor Filmtheaterbetriebe“ zu veräußern. Dieser Familienbetrieb der Familie Englert aus Schifferstadt betreibt seit 20 Jahren mehrere Kinos in der Region und beabsichtigt nicht nur den Bau, sondern auch den langfristigen Betrieb des neuen Kinos in der Bahnstadt.

Das geplante Konzept ist detailliert in der Anlage A 02 zur Drucksache dargestellt. Es sieht zwölf Kinosäle mit insgesamt 1800 Sitzplätzen und modernster Kinotechnik vor. Dies ermöglicht ein breites Filmangebot von aktuellen Blockbustern bis hin zum Programmkino. Für den Bereich Programmkino bietet der Betreiber eine Kooperation mit der Betreiberin der bestehenden Kinos Kamera und Gloria/Gloriette an. Unterschiedliche Saalgrößen und die technische Ausstattung ermöglichen eine multifunktionale Nutzung.

Das bauliche Konzept orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und beinhaltet zur Eppelheimer Straße ein großzügiges Foyer, das als Erweiterung des öffentlichen Raums erfahrbar sein soll und mit einem Gastronomieangebot zur Belebung der Erdgeschosszone beitragen wird.

Baurechtlich notwendige Stellplätze sollen auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Vorgaben der Entwicklungsmaßnahme wie der Passivhausstandard und die Dachbegrünung sollen umgesetzt werden.

Im weiteren Planungsprozess wird das vorliegende Baukonzept (siehe Anlage A 02 zur Drucksache) noch detailliert auszuarbeiten sein. Unter anderem ist die Planung mit dem Widerlager der nordöstlich an das Grundstück angrenzenden Fuß- und Radwegebrücke abzustimmen und die Organisation des Erdgeschosses zu prüfen. Der Investor wird darüber hinaus eine Mehrfachbeauftragung von mehreren Architekturbüros für die Fassadengestaltung durchführen.

Da das westlich der Czernybrücke gelegene Grundstück derzeit planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen ist, ist für die Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts für den Neubau eines Kinos die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

2. Verfahren

Mit Schreiben vom 28.04.2013 beantragt die Firma FTP Christa und Jochen Englert GbR die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem Rechnung trägt. Die Zustimmung der Gemeinde zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens verschafft dem Vorhabenträger Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde; er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung eines Planverfahrens besteht nicht.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg führt der Vorhabenträger am 19.06.2013 in der Halle 02 eine Veranstaltung durch, in der Ziele und Zwecke des Vorhabens vorgestellt und mit der Öffentlichkeit diskutiert werden.

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:
KU 2	+	Kulturelle Vielfalt unterstützen
KU 7	+	Zugangsmöglichkeiten zum kulturellen Leben verbessern
		Begründung: Die Ansiedlung eines neuen Großkinos dient der Stärkung eines vielfältigen kulturellen Angebots in der Stadt Heidelberg und spricht unterschiedliche Zielgruppen und kulturelle Interessen an.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine) bzw. Erläuterung hier einfügen.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 02	Bau- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers
A 03	Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans