

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0130/2014/BV**

Datum:  
25.04.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt -  
Kino an der Eppelheimer Straße“  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über  
die öffentliche Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. Juli 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	13.05.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	20.05.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	05.06.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 03 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 – 03 zur Drucksache) sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 04 zur Drucksache).*

Art der vorliegenden umweltbezogenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
<b>1 – Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>		
1.1	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Geotopschutz, Wasserschutzgebiet Zone III b
1.2	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit	Bodenschutz, Schallschutz
1.3	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie	Bodenschutz, Naturschutz, Immissionschutz
1.4	Naturschutzbeauftragter	Versiegelung, Baumpflanzungen, Artenschutz (Vogelschlag)
1.5	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg	Artenschutz (Vogelschlag)
<b>2 – Fachgutachten</b>		
	keine	
<b>3 – Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit</b>		
	keine	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>0,00</b>
Die Durchführung des Verfahrens verursacht für die Stadt keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden.	
<b>Einnahmen:</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzierung:</b>	<b>0,00</b>

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Kinos in der Bahnstadt. Nachdem die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.05.2014**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 11 Nein 0 Enthaltung 2*

## **Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 20.05.2014**

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt / Südstadt vom 20.05.2014

### **2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung Beschlussvorlage 0130/2014/BV**

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Saal ausgehängt.

Herr Czolbe vom Stadtplanungsamt erklärt anhand der Pläne ausführlich das Bauvorhaben, über das die Mitglieder des Bezirksbeirates anschließend rege diskutieren. Themen sind unter anderem:

- Dimension des Kinos
- Auswirkung auf Programmkinos in der Innenstadt
- Auswirkung auf die Nachbarstadtteile
- zu erwartender zusätzlicher Individualverkehr
- Brückenplanung (Fahrrad- und Fußgängerbrücke)
- Lärm- und Lichtemissionen
- möglicher Ankauf der Fläche an der Rückseite des Kinos von der Deutschen Bahn
- geplante Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten.

Bezirksbeirätin Niroomand kritisiert die vorgesehene Platzierung der Fahrradstellplätze an der Rückseite des Gebäudes zur Bahnlinie hin. Sie fordert, im Hinblick auf die Sicherheit, zusätzlich ausgewiesene Fahrradparkplätze für Frauen im vorderen Bereich des Kinoareals zur Eppelheimer Straße hin zur Verfügung zu stellen.

Herr Schmidt sagt zu, diese Anregung an die zuständigen Ämter weiterzugeben.

Mit dieser Zusage lässt Herr Schmidt über die Beschlussvorlage der Verwaltung abstimmen:

**Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Weststadt / Südstadt:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 03 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 – 03 zur Drucksache) sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 04 zur Drucksache).*

*Es ergeht folgender Prüfauftrag:*

*Die Verwaltung prüft die Möglichkeit, im vorderen Bereich des Kinoareals zur Eppelheimer Straße hin zusätzlich ausgewiesene Fahrradparkplätze für Frauen zur Verfügung zu stellen.*

**gezeichnet**

Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Ja 8 Nein 2 Enthaltung 2*

## Sitzung des Gemeinderates vom 05.06.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.06.2014

- 12 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“**  
**hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
Beschlussvorlage 0130/2014/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Der Oberbürgermeister weist auf das Ergebnis der Bezirksbeiratssitzung Weststadt/Südstadt vom 20.05.2014 hin. Er ruft den **Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Berücksichtigung des in der Bezirksbeiratssitzung erteilten Prüfauftrages** zur Abstimmung auf:

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 03 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 – 03 zur Drucksache) sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 04 zur Drucksache).*

### Es ergeht folgender Prüfauftrag:

*Die Verwaltung prüft die Möglichkeit, im vorderen Bereich des Kinoareals zur Eppelheimer Straße hin zusätzlich ausgewiesene Fahrradparkplätze für Frauen zur Verfügung zu stellen.*

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Begründung:**

### **Beschreibung des Vorhabens**

Auf der heute brach liegenden Fläche südwestlich der Czernybrücke soll auf dem Baufeld E2 – Ost ein neues Kino mit 14 unterschiedlich großen Sälen und modernster Kinotechnik gebaut werden. Das vorliegende Bau- und Nutzungskonzept (siehe Anlage 02 zur Drucksache) entspricht den städtebaulichen Zielen der Rahmenplanung Bahnstadt.

Die Planung der östlich an das Grundstück angrenzenden Da-Vinci-Straße erfolgt im Zusammenhang mit der Planung der Fuß- und Radwegebrücke, die die Da-Vinci-Straße über die Gleisanlagen der Bahn mit der Gneisenaustraße verbinden wird. Da die Inbetriebnahme des Kinos zeitlich vor der Fertigstellung der Da-Vinci-Straße einschließlich der Brücke liegen wird, wird die Tiefgarage über eine Zufahrt westlich des Gebäudes erschlossen. In Abhängigkeit von der Planung der Brücke soll jedoch eine Zufahrt zur Tiefgarage über die westliche oder nördliche Seite des Kinos berücksichtigt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) sind daher zwei Erschließungsvarianten dargestellt.

Aus einem vom Vorhabenträger durchgeführten Wettbewerb zur Gestaltung der Fassaden ging das Heidelberger Architekturbüro Hübner, Erhard und Partner als erster Preisträger hervor. Der Gestaltungsvorschlag übersetzt das Thema „Kino als Lichtspielhaus“ in zeitlose, hochwertige Fassaden, die durch die Verwendung von schräg gestellten, partiell hinterleuchteten Metallelementen tags und nachts ein der Bauaufgabe und der städtebaulichen Situation angemessenes Bild verleihen.

### **Verfahrensstand**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung privater und öffentlicher Belange von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten. Die öffentliche Auslegung dient der vollständigen Ermittlung dieses Abwägungsmaterials und versetzt die Gemeinde in die Lage, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan als Satzung die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

### **Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**

Die Firma FTB Christa und Jochen Englert GbR hat mit Schreiben vom 28.04.2013 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Der Gemeinderat hat die Einleitung des Verfahrens am 24.07.2013 beschlossen (Drucksache 0243/2013/BV).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 28.11.2013 bis 03.01.2014 statt. In diesem Zeitraum wurde die Vorentwurfsplanung im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Unterlagen per Schreiben vom 26.11.2013 übersandt. Am 11.12.2013 wurde die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgegeben wurden, sind detailliert in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 03 zur Drucksache) dargestellt.

### **Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Informationen**

Die dem Beschlussvorschlag der Verwaltung angefügte Tabelle auf Seite 2.1 enthält einen Überblick über die vorliegenden umweltbezogenen Informationen. Im Kapitel 8 der Begründung zum Entwurf (Anlage 03 zur Drucksache) sind diese Informationen detailliert dargestellt.

### **Wesentliche Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf**

Die Weiterentwicklung des Hochbauentwurfs bedingte geringfügige Anpassungen des Baufensters.

Nach derzeitigem Sachstand ist davon auszugehen, dass eine bestehende Platane an der Eppelheimer Straße gefällt werden muss, um die Grundstückszufahrt zu ermöglichen. Eine Ersatzpflanzung soll im noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

Auf die Festsetzung einer Fläche für die Fahrradstellplätze wurde verzichtet, da die Verortung der Fahrradstellplätze von der langfristigen Erschließung der Tiefgarage abhängt und noch nicht abschließend festgelegt werden kann.

Nach abgeschlossenem Fassadenwettbewerb wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan um Fassadendarstellungen ergänzt. Des Weiteren wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

### **Durchführungsvertrag**

Als Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche § 12 Baugesetzbuch). Der Vertragsentwurf wird derzeit mit dem Vorhabenträger verhandelt. Er wird dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Wesentliche Regelungen sollen bislang zu folgenden Punkten Bestandteil des Vertrags werden:

- Verfügbarkeit der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke,
- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Einhaltung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt innerhalb einer definierten Frist,
- Vereinbarung einer detaillierten Abstimmung der Fassaden, der Freiflächengestaltung und der Werbeanlagen vor Baubeginn,

- Einhaltung des Passivhausstandards,
- Herstellung der Freiflächen sowie Sicherstellung der vereinbarten Begrünung und von erforderlichen Ersatzpflanzungen,
- Sicherung eines öffentlichen Wegerechts,
- Konzept der Barrierefreiheit.

### **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
		<b>Begründung:</b> Die Ansiedlung eines neuen Großkinos dient der Stärkung eines vielfältigen kulturellen Angebots in der Stadt Heidelberg.

#### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

#### **Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
02	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
03	Entwurf der Begründung
04	wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen