

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0339/2014/BV**

Datum:  
10.11.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Bahnstadt "Kino an der Eppelheimer  
Straße"**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. Januar 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2014	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Vertragsentwurfs wird zugestimmt.*
- 2. Der Gewährung eines Zuschusses von 50 % der Kosten für den Einbau von Induktionsschleifen und gegebenenfalls Anschaffung von Empfängern (Leihgeräte) in Kinosaäle, bis zu einer Höhe von 30.000 €, wird zugestimmt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Zuschuss für den Einbau von Induktionsschleifen und Anschaffung von Empfängern (Leihgeräte)	max. 30.000
<b>Einnahmen:</b>	keine
<b>Deckung:</b>	keine
Ansatz für Zuschüsse für den barrierefreien Umbau bei TH 63 (Förderprogramm Barrierefreiheit für öffentlich zugängliche Gebäude)	30.000

**Zusammenfassung der Begründung:**

In der Bahnstadt wird ein Luxor Filmpalast entstehen. Der Durchführungsvertrag wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der das Planungsrecht hierfür bieten wird. Mit dem Vorhabenträger soll ein Pilotprojekt zur Barrierefreiheit gestartet werden.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.11.2014**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 13 Nein 0 Enthaltung 1*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2014**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
*Enthaltung 3*

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Kinomarkt in Heidelberg wird derzeit nur noch durch das kommunale Kino im Karlstorbahnhof sowie den beiden Programmkinos Kamera und Gloria/Gloriette aufrechterhalten. Das Mainstreamkino Harmonie Lux hat zum 31. Dezember 2013 seinen Spielbetrieb eingestellt, da sich in dem teilweise historischen Gebäude in der Hauptstraße die Anforderungen eines modernen Kinobetriebs nicht umsetzen lassen. Nach intensiver Standortsuche für die Ansiedlung eines Mainstreamkinos hat der Gemeinderat am 29. November 2012 den Vorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis genommen, das Baufeld E2-Ost in der Bahnstadt für den Bau eines Kinos vorzusehen (Drucksache 0209/2012/IV).

Der Zuschlag für den Erwerb des Grundstücks auf dem Baufeld E2-Ost in der Bahnstadt wurde aufgrund des vorgelegten Konzeptes an die Firma „Luxor Filmtheaterbetriebe“, die auch Betreiber des Kinos sein wird, erteilt. Das Grundstück wurde von Herrn Jochen Englert, Mitinhaber der Firma „Luxor Filmtheaterbetriebe“, der auch Vorhabenträger sein wird, zwischenzeitlich von der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt (EGH) erworben.

### **2. Planung**

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Luxor Filmpalastes Heidelberg mit 14 Kinosälen mit insgesamt circa 1.800 Plätzen und modernster Kinotechnik vor, der neben Räumlichkeiten für den Betrieb von Mainstream- und Programmkino und Veranstaltungen auch Bereiche für Gastronomie beinhaltet. Das zweigeschossige Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von 19.900 m<sup>2</sup>, die Gebäudehöhe liegt straßenbegleitend an der Eppelheimer Straße und der neu geplanten Da-Vinci-Straße bei maximal 18 Meter. Der Baukörper bildet eine Raumkante zur Eppelheimer Straße und zur Da-Vinci-Straße. Zusätzlich sind die Errichtung einer Tiefgarage sowie eines Fahrradparkplatzes vorgesehen sowie die Begrünung der Außenbereiche.

Die Erschließung erfolgt über die Eppelheimer Straße, in der auch der Haupteingang des Luxor Filmpalastes angeordnet wird. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage soll zukünftig über die Da-Vinci-Straße abgewickelt werden, da hier ein Ampelknoten vorgesehen ist. Bis zur Fertigstellung der Da-Vinci-Straße und der in Verlängerung geplanten Fuß- und Radwegbrücke über die Bahngleise wird eine provisorische Zufahrt eingerichtet, die westlich des Gebäudes liegt. Über diese Zufahrt wird auch eine Erschließung der nördlichen Flächen ermöglicht.

### **3. Verfahren**

Das Vorhaben bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans sowohl bezüglich der zulässigen Nutzung, als auch der bebaubaren Fläche. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem zu schließenden Durchführungsvertrag geschaffen werden. Mit Beschluss vom 24. Juli 2013 hat der Gemeinderat der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt (Drucksache 0243/2013/BV). Mit Beschluss vom 05.06.2014 hat der Gemeinderat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und dessen Offenlage beschlossen.

### **4. Regelungsinhalt**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens auf Grundlage der eingereichten Planung, des Vorhaben- und Erschließungsplans,

sowie der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, innerhalb vereinbarter Fristen. Im vorliegenden Durchführungsvertrag sind folgende zusätzliche Regelungen von Bedeutung:

#### **4.1. Barrierefreiheit**

Es haben neben einer Beratung durch die Fachstelle für Barrierefreiheit auch intensive Gespräche mit dem Beirat von Menschen mit Behinderungen stattgefunden. Es wurden Lösungen für verschiedene Arten von Behinderungen gesucht. Für Menschen mit einer Hörbehinderung gibt es neben der Möglichkeit einer App für das Mobiltelefon auch die Möglichkeit, den Filmton mittels Induktionsschleifen an die eigene Hörhilfe oder an einen anderen Empfänger (Leihgerät) anzuschließen. Der Vorhabenträger ist bereit, dies in allen Kinosälen umzusetzen, wobei die Nutzung nicht in zwei benachbarten Sälen zur gleichen Zeit möglich sein wird. Es käme sonst zu Empfangsstörungen durch sich überlagernde Signale. Induktionsschleifen könnten auch für zukünftig geplante öffentliche Gebäude ein wichtiger Schritt zur Barrierefreiheit sein. Um weitergehende Erfahrungen zu sammeln wird deshalb vorgeschlagen, mit dem Vorhabenträger gemeinsam ein Pilotprojekt durchzuführen und sich mit der Hälfte der Einführungskosten zu beteiligen.

Der Vorhabenträger wird für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, ausbaubare Kinosessel installieren lassen. Die Anzahl der gesetzlich vorgeschriebenen Plätze wird er verdoppeln. Der Standort dieser Plätze hängt von der Lage des jeweiligen Kinosaalzugangs ab. Das Kino bietet zusätzlich an, bei dem Wechsel vom Rollstuhl auf einen Kinosessel behilflich zu sein. Es wird auch angeboten, jeweils die Lounge, die in einigen Kinosälen geplant ist, für Rollstuhlfahrer zum Normalpreis zugänglich zu machen. Diese sind am oberen Ende des Kinosaals und per Fahrstuhl zu erreichen. Der Kinobetreiber hat weiter darauf hingewiesen, dass der Abstand der ersten Reihe deutlich weiter von der Leinwand entfernt sein wird, als dies bei anderen Kinos der Fall ist.

Grundsätzlich wird das Kino im Betrieb dann um eine Anmeldung bitten, um den Zugang zu den jeweiligen Hilfen vorbereiten und für den Nutzer auch garantieren zu können. Eine Anmeldung beziehungsweise Reservierung ist jedoch zwischenzeitlich auch für den Kinobesucher ohne Behinderung durch die Internetnutzung üblich geworden.

#### **4.2. Erschließung**

Die Planung und Realisierung der Da-Vinci-Straße und der verlängernden Rad- und Fußwegbrücke über die Bahngleise bedeutet einen verstärkten Abstimmungsbedarf sowie Rücksichtnahme bezüglich der technischen Vorgaben und der Bauabläufe.

#### **4.3. Gestaltung des Gebäudes und Umweltbelange**

Der Vorhabenträger hat im Einvernehmen mit der Stadt einen Fassadenwettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis wird bei der Realisierung berücksichtigt. Zum Schutz von Vögeln wird der Vorhabenträger an der Ecke Eppelheimer Straße und Da-Vinci-Straße entsprechende Maßnahmen ergreifen. Das Gebäude wird im Passivhausstandard hergestellt.

#### **4.4. Bäume**

Entlang der Eppelheimer Straße sind vier Bäume vor dem Grundstück vorhanden. Der westliche Baum kann nicht erhalten werden, da er die Zufahrt zum Gebäude behindert. Eine Ersatzpflanzung ist vereinbart. Für die drei anderen Bäume konnte bislang nicht sicher festgestellt werden, ob sie durch die Aushebung der Baugrube nah an den Bäumen dauerhaft erhalten werden können. Zu Beginn der Baumaßnahme wird eine weitere Untersuchung der Baumwurzeln stattfinden. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, wird der Vorhabenträger Ersatzpflanzungen vornehmen.

#### **5. Kosten**

Herr Jochen Englert verpflichtet sich mit dem zu schließenden Durchführungsvertrag die Kosten der Planung und Erstellung des Vorhabens, die Kosten der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich aller erforderlichen Gutachten, sowie die Kosten des Durchführungsvertrages und des Verfahrens zu tragen. Weiterhin wird er die Kosten der gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen Veranstaltungen zur Information oder Beteiligung der Bürger tragen. Der Stadt Heidelberg entstehen keine Kosten für das Vorhaben.

#### **6. Zeitplan**

Der Beratungslauf für einen Durchführungsvertrag beginnt in der Regel nachdem der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans offen gelegen hat. Damit kann auf noch eingehende Stellungnahmen reagiert werden. Er ist frühestens möglich, wenn die Vertragsverhandlungen in beidseitigem Einverständnis abgeschlossen sind. Nach dem Abschluss des Durchführungsvertrages kann gemäß § 33 Baugesetzbuch im Vorgriff auf den späteren Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Baugenehmigung erteilt werden. Die Realisierung soll sobald möglich beginnen. Der Durchführungsvertrag enthält hierzu entsprechende Fristen.

## 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:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Der Stadt Heidelberg entstehen keine Kosten bei der Umsetzung des Vorhabens.
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> Kino ist Ort der Begegnung, an dem unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen zusammen kommen.
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 und spricht unterschiedliche Zielgruppen und kulturelle Interessen an.

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

keine

gezeichnet  
Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Anlage 1 Entwurf des Durchführungsvertrages, Stand 06.11.2014 <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages, Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
03	Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages, Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.04.2014
04	Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages, Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31.01.2014
05	Anlage 1.4 Konzept der Barrierefreiheit vom 18.03.2014, Teil 1
06	Anlage 1.4 Konzept der Barrierefreiheit vom 18.03.2014, Teil 2 <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>