

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0009/2015/IV**

Datum:  
14.01.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Sachstandsbericht Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	03.02.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	24.02.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	05.03.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bezirksbeirat Altstadt, der Bau- und Umweltausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zu Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nachdem sich das ursprüngliche Nutzungskonzept mit einem Anbieter im Bereich Textil/Sport derzeit nicht realisieren lässt, finden derzeit Gespräche über standortgerechte Nutzungsalternativen statt.

## **Begründung:**

Es wurde ein Sachstandsbericht beantragt (0084/2014/AN).

### **Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept für die Nachnutzung des Kinos Harmonie Lux wurde in der Beschlussvorlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Altstadt Hauptstraße 110 wie folgt beschrieben (DS 0125/2013/BV):

„Die beantragte Planung (...) 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.“

Die Vorhabenträgerin SILVA Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. GrundstücksKG hat mit Schreiben vom 30. April 2014 sowie vom 29. Oktober 2014 mitgeteilt, dass sie über einen Zeitraum von drei Jahren rund 60 Handelsunternehmen angesprochen hat, um, wie vom Innenstadtkonzept Einzelhandel vorgesehen (DS 0098/2008/IV), einen Einzelhandelsanbieter im Bereich Textil oder Sport zu finden. Da diese Marktabfrage erfolglos blieb, möchte die Vorhabenträgerin nun einen Lebensmittel-Supermarkt mit einem gehobenen Sortiment und circa 750 Quadratmetern Verkaufsfläche im Erdgeschoss ansiedeln. Die Büro- bzw. Wohnnutzung würde dann bereits ab dem ersten Obergeschoss beginnen. Die Vorhabenträgerin führt an, dass dies derzeit das einzige wirtschaftliche Nutzungskonzept sei und sich damit auch die Nahversorgungssituation in der Heidelberger Altstadt verbessern ließe. Pkw-Stellplätze seien dafür nicht erforderlich, da hier ein City-Konzept eines Lebensmittelanbieters umgesetzt werden soll. Es sei jedoch mit einem erhöhten Lieferverkehr von circa 15 7,5-Tonnen-Fahrzeugen in der Woche zu rechnen.

Aus Sicht der Stadtverwaltung stellt die Nachnutzung des Kinos Harmonie Lux aufgrund ihrer Lage und Größe eine der seltenen Chancen dar, der Hauptstraße einen spürbaren Entwicklungsimpuls zu geben. Dies sollte ursprünglich im Sinne einer Stärkung der 1a-Lage durch einen „Frequenzbringer“ im innerstädtischen Einzelhandel erfolgen. Wenn diese Option nun ausscheidet, stellt sich die Frage nach einer anderen standortgerechten Nachfolgenutzung. Ein Lebensmittelmarkt wäre dies nach Ansicht der Stadtverwaltung eher nicht, da er auch in einer weniger prominenten Lage seine Nahversorgungsfunktion gut erfüllen könnte. Die Überlegungen sollten daher in Richtung einer Nutzung gehen, an der ein gesamtstädtisches Interesse besteht und die von der hohen Passantenfrequenz in der Hauptstraße in einem besonderen Maß profitieren und darauf ausstrahlen würde. Es finden diesbezüglich weitere Gespräche mit der Vorhabenträgerin statt.

### **Gestaltungskonzept**

Die Vorhabenträgerin hat auf Empfehlung des Beirats zur Gesamtanlagenschutzsatzung weitere Architekturbüros beauftragt, Entwürfe zur Fassaden- und Dachgestaltung vorzulegen. Der Beirat hat auf dieser Basis einen der Entwürfe zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Die Stadtverwaltung unterstützt diese Empfehlung. Die Vorhabenträgerin hat vorbehaltlich einer vertieften Kostenprüfung zugesagt, diesen Entwurf der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen und die Öffentlichkeit darüber zu informieren. Sie möchte für diese Kostenprüfung jedoch vor einer Einigung über das Nutzungskonzept keine weiteren Planungsmittel verausgaben.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL4		City als übergeordnetes Zentrum sichern. <b>Begründung:</b> Die Nachnutzung des Kinos Harmonie Lux ist von besonderer Bedeutung für die Hauptstraße als Rückgrat der City.

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

keine

gezeichnet  
Bernd Stadel