

Drucksache:  
**0009/2015/IV**

Datum:  
14.01.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Sachstandsbericht Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110**

# Informationsvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 19. November 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	03.02.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	24.02.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	05.03.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	15.04.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Altstadt	19.05.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	20.05.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	25.06.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	13.10.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	12.11.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) 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.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 03.02.2015**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.02.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 24.02.2015

### 11.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110

Antrag 0084/2014/AN

Informationsvorlage 0009/2015/IV

Antrag 0017/2015/AN

Informationsvorlage 0056/2015/IV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel setzt vor Eintreten in die Tagesordnung die Tagesordnungspunkte 11, 11.1, 11.2 und 11.3 ab. Diese Tagesordnungspunkte werden zur weiteren Beratung in die nächstmögliche Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses verwiesen, dies wird voraussichtlich am 15.04.2015 sein. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bittet darum, noch einmal mit Herrn Manthey Kontakt aufzunehmen.

**gezeichnet**

Bernd Stadel

Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

## **Sitzung des Gemeinderates vom 05.03.2015**

**Ergebnis:** vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 15.04.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 15.04.2015

### 3.3 Sachstandsbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110 Informationsvorlage 0009/2015/IV

Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt.

Er erteilt Herrn Axel Manthey von der Silva Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Grundstücks KG das Wort.

Dieser informiert kurz über den aktuellen Sachstand.

Die Ansiedlung eines namenhaften Sportartikelhersteller oder Textileten als Magnetbetrieb ist ihm nicht gelungen. Jetzt ist eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss in Form eines Lebensmittelhandels gehobener Sorte angedacht. Eine ergänzende Nutzung durch Kultur, Wohnen oder Büros ist möglich. Die Stadt steht der Ansiedlung eines Lebensmittelhandels skeptisch gegenüber.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Schestag, Stadträtin Markmann, Stadtrat Holschuh, Herr Jonas (Amt für Wirtschaftsförderung)

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Variante der Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) wird favorisiert
- Einzelhandel in Form von Lebensmittelhandel ist rar in der Innenstadt
- Die Möglichkeit der Unterbringung von Kultur soll betrachtet werden
- Nahversorgung in der Innenstadt ist wichtig

Herr Jonas, Amtsleiter vom Amt für Wirtschaftsförderung, bestätigt auf nachfragen, dass die Gesamtkonzeption des Innenstadtforums aus seiner Sicht auch bei veränderten Rahmenbedingungen Einzelhandel weiterhin wichtig ist und weiter verfolgt werden sollte.

Im Anschluss an die Diskussion stellt Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz den Antrag auf Verweisung des Tagesordnungspunktes in den Bezirksbeirat Altstadt.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 13:00:03 Stimmen**

gezeichnet  
Wolfgang Erichson  
Bürgermeister

**Ergebnis: verwiesen in den Bezirksbeirat**

## Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 19.05.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 19.05.2015

### 3.1 Sachstandsbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110 Informationsvorlage 0009/2015/IV

Herr Jonas, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung, informiert über den Inhalt der Informationsvorlage 0009/2015/IV sowie die erste Ergänzung hierzu und legt in diesem Zusammenhang die Auffassung der Verwaltung bezüglich einer weiteren Nutzung des Anwesens dar: Man wolle dem Eigentümer helfen, Rahmenbedingungen zu schaffen, um das ursprünglich angestrebte Ziel, einen hochwertigen Textilanbieter im Bereich Sport für die Generation 35 + als Mieter zu gewinnen, doch noch zu erreichen.

In der anschließenden Diskussion melden sich die Bezirksbeiräte Dr. Hug, Guntermann, Bartholomé, Eckartz und Wendling, Bezirksbeirätin Funke, die Vorsitzende des Vereins Alt Heidelberg Dr. Werner-Jensen sowie der anwesende Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zu Wort:

Es wird unter anderem die Möglichkeit diskutiert, das Karlstorkino in der Hauptstraße 110 anzusiedeln. Hierzu liegt bereits ein Sachantrag von Bezirksbeirätin Funke vor (Anlage 03 zur Drucksache 0009/2015/IV), der im späteren Verlauf der Sitzung zur Abstimmung gestellt werden wird. Eine Mischnutzung von Gewerbe und Kultur sei durchaus vorstellbar. Man dürfe allerdings nicht außer Acht lassen, dass sich dies für den Eigentümer auch finanziell tragen müsse.

Dem Bauantrag des Eigentümers stattzugeben und im Erdgeschoss einen Lebensmittel-Supermarkt anzusiedeln ohne das Gebäude kernzusaniieren, stehen die Mitglieder des Gremiums ablehnend gegenüber.

Es wird gefragt, ob es möglich sei, das Gebäude seitens der Stadt anzukaufen und somit Einfluss auf die Nutzung zu haben.

Herr Jonas erklärt hierzu, dass vom Besitzer keinerlei Verkaufsabsicht bestünde.

Die Stiftung, in deren Eigentum sich das Gebäude befindet, habe sich auf eine Bürgerbeteiligung eingelassen und sich jahrelang intensiv bemüht, einen hochwertigen Textilanbieter als Mieter zu gewinnen. Diese Bemühungen hätten leider nicht gefruchtet. Daher habe Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz den Antrag (Anlage 01 zur Drucksache 0009/2015/IV) gestellt, dem Eigentümer die Option zu geben, auch andere Lösungen für dieses Areal zu suchen. Wenn diese dann vorlägen, müssten sie im politischen Raum diskutiert werden.

Bezirksbeirat Guntermann regt an, in die weiteren Beratungen zu diesem Thema in nachfolgende Gremien einen Vertreter oder eine Vertreterin des Bezirksbeirates zu entsenden.

Abschließend lässt Herr Schmidt über den **Antrag** von Stadtrat Weiler-Lorentz (Anlage 01 zur Drucksache 0009/2015/IV) mit der Ergänzung von Bezirksbeirätin Funke (Anlage 03 zur Drucksache 0009/2015/IV) gemeinsam abstimmen. Eine getrennte Abstimmung der einzelnen Punkte wird nicht gewünscht.

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. An der Empfehlung des Innenstadtforums aus dem Jahr 2008/2009, den Wormser Hof als Einkaufsmagneten für die Altstadt zu entwickeln, wird nicht festgehalten.
2. Es wird für die Hauptstraße 110 eine im Detail nicht festgelegte Mischnutzung aus Einzelhandel, Wissenschaft, Kultur, Kleingewerbe (Büros, Kanzleien und Ähnliches) und Wohnen angestrebt. Die Nutzung eines Teils der Immobilie für das Karlstorkino sollte geprüft werden.
3. Langfristig wird als städtebauliches Ziel die Entwicklung eines Kulturquartiers "Theaterstraße" verfolgt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Außerdem wird vorgeschlagen, Bezirksbeirat Guntermann in die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 20.05.2015 zu entsenden.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

**Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Altstadt:**

*Der Gemeinderat möge beschließen:*

1. *An der Empfehlung des Innenstadtforums aus dem Jahr 2008/2009, den Wormser Hof als Einkaufsmagneten für die Altstadt zu entwickeln, wird nicht festgehalten.*
2. *Es wird für die Hauptstraße 110 eine im Detail nicht festgelegte Mischnutzung aus Einzelhandel, Wissenschaft, Kultur, Kleingewerbe (Büros, Kanzleien und Ähnliches) und Wohnen angestrebt. Die Nutzung eines Teils der Immobilie für das Karlstorkino sollte geprüft werden.*
3. *Langfristig wird als städtebauliches Ziel die Entwicklung eines Kulturquartiers "Theaterstraße" verfolgt.*

**gezeichnet**

Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis: Kenntnis genommen mit Beschlussempfehlung**



## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 20.05.2015**

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 20.05.2015

### **2.1 Sachstandsbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110 Informationsvorlage 0009/2015/IV**

Oberbürgermeister Dr. Würzner eröffnet den Tagesordnungspunkt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Spinnler, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Diefenbacher, Stadtrat Föhr, Bezirksbeirat Guntermann, Stadträtin Markmann, Stadtrat Rothfuß, Stadträtin Dr. Meißner

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Prüfung eines Teils der Immobilie als Kino (nicht ausschließlich Karlstorkino) soll erfolgen
- Spezialgeschäft für hochwertige Kleidung ist nachgefragt
- Altstadt soll als Kinostandort erhalten bleiben
- Der aktuelle Zustand der Beratungen ist unbefriedigend
- Einstimmiger Beschluss des Bezirksbeirates soll beachtet werden
- Mitgliederversammlung des Medienforums hat einstimmig beschlossen im Karlstorbahnhof bleiben zu wollen
- Die Möglichkeit der Unterbringung des Karlstorkinos in der Altstadt soll geprüft werden
- Platzierung eines Einkaufsmagneten hat weiter höchste Priorität
- Derzeitige Beschlusslage ist für Privatinvestor nicht umsetzbar
- Die Entwicklung eines Kulturquartiers kann nicht erzwungen werden
- über 60 Mietversuche wurden unternommen
- Ein neues Mischkonzept wird für notwendig erachtet
- kulturelle Nutzung reduziert Lärm

Herr Jonas Amtsleiter des Amtes für Wirtschaftsförderung erläutert nochmals die Ergebnisse des damaligen Innenstadtforums. Ergebnis war, dass die Ansiedlung eines Shoppingcenters nicht die richtige Antwort für den Einzelhandelsstandort Heidelberg ist. Viele Maßnahmen wurden umgesetzt, allerdings hat die Immobilienentwicklung nicht wie geplant funktioniert. Es wurde eine Verkaufsfläche von maximal 8000 qm gewünscht. Eine Nachrüstung unseres Einzelhandelsstandortes mit Sport- und Textil im qualitativ gehobenen Genre wäre für die Stadt förderlich.

Im Anschluss an die Diskussion stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Antrag von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zur Abstimmung. Eine getrennte Abstimmung der Punkte wird gefordert.

- |   |
|---|
| 1. An der Empfehlung des Innenstadtforums aus dem Jahr 2008/2009, den Wormser Hof als Einkaufsmagneten für die Altstadt zu entwickeln, wird nicht festgehalten. |
|---|

**Abstimmungsergebnis: 09:08:00 beschlossen**

- |   |
|---|
| 2. Es wird für die Hauptstraße 110 eine im Detail nicht festgelegte Mischnutzung aus Einzelhandel, Wissenschaft, Kultur, Kleingewerbe (Büros, Kanzleien und Ähnliches) und Wohnen angestrebt. Die Nutzung eines Teils der Immobilie für das Karlstorkino sollte geprüft werden. |
|---|

**Abstimmungsergebnis: 12:01:04 beschlossen**

- |  |
|--|
| 3. Langfristig wird als städtebauliches Ziel die Entwicklung eines Kulturquartiers "Theaterstraße" verfolgt. |
|--|

**Abstimmungsergebnis: 08:08:01 abgelehnt**

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 25.06.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2015:

### 40.1 Sachstandsbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110 Informationsvorlage 0009/2015/IV

Oberbürgermeister Dr. Würzner gibt zu bedenken, welche rechtlichen Möglichkeiten vorliegen beziehungsweise wem der Gemeinderat etwas vorschreiben wolle. Er möchte in der Öffentlichkeit nicht den Eindruck vermitteln, dass der Gemeinderat die Möglichkeit habe, dem Vorhabenträger Vorgaben zu machen. Deshalb könne er einige Anträge nicht zur Abstimmung stellen – lediglich als Bitte oder Empfehlung könnten diese an den Vorhabenträger weiter gegeben werden. Bisher habe sich dieser an die Empfehlungen gehalten.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Rothfuß, Stadtrat Grasser, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Stolz

In der Diskussion werden unter anderem folgende Punkte angesprochen:

- der Gemeinderat kann seine Position ändern und andere Vorgaben einbringen
- Punkt 1 der Empfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses (SEVA) könne beschlossen werden
- das Innenstadtforum habe deutliche Vorgaben gemacht, dieses Ergebnis könne nicht einfach zurückgewiesen werden
- die Empfehlung des SEVA stelle für den Vorhabenträger eine Befreiung von Auflagen aus dem Innenstadtforum dar

Bürgermeister Stadel berichtet, dass der Vorhabenträger die Empfehlungen des Innenstadtforums in seinem Verfahren habe berücksichtigen wollen. Im Laufe der weiteren Entwicklungen habe sich die Situation jedoch geändert, sodass der Vorhabenträger das Verfahren nur momentan nicht mehr weiter betreibe, gleichzeitig aber nun verbindlich wissen möchte, was ohne dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren baurechtlich möglich sei. Die derzeitige Situation sei die, dass für diesen Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliege und von daher auch andere Nutzungen vorgesehen werden könnten. Der Bereich ist als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu behandeln. Die Aussage aus dem SEVA, dass die Nutzung eines Teils der Immobilie für das Karlstorkino geprüft werden solle, könne der Vorhabenträger umsetzen, müsse es aber nicht. Wenn er sich einen wirtschaftlichen Erfolg davon verspreche, werde er dies eventuell tun.

Bürgermeister Stadel habe dem Vorhabenträger zugesagt, dass er die Protokolle dieses Tagesordnungspunktes bekomme, sodass er von der aktuellen politischen Diskussion Kenntnis habe. Gleichwohl werde für den Bau- und Umweltausschuss und den Gemeinderat nach der Sommerpause eine Vorlage vorbereitet, wie mit der Situation umgegangen werde, dass das derzeitige Verfahren zwar ruhe, gleichzeitig vom Eigentümer jedoch ein Baugesuch eingereicht worden sei, als Ultima Ratio, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zum Erfolg führe.

Stadtrat Dr. Gradel stellt den **Geschäftsordnungsantrag**

Rückverweisung in den Bau- und Umweltausschuss mit Vorlage der damaligen Gutachten und Begründungen des Innenstadtforums.

Der Prozess des Innenstadtforums ging über 1 ½ Jahre und hatte zur Folge, dass ganz klare Formulierungen für die Einzelhandelsentwicklung, Aufwertung der Ladenzone in der Hauptstraße et cetera getroffen worden seien, die nicht mit einem Satz gestrichen werden können (Punkt 1 der Beschlussempfehlung des SEVA).

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den **Verweisungsantrag** der CDU-Fraktion zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:** mehrheitlich beschlossen bei 7 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** verwiesen in den Bau- und Umweltausschuss  
*Nein 7 Enthaltung 5*

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.10.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 13.10.2015

### 13.1 Sachstandsbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110 Beschlussvorlage 0009/2015/IV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist auf die 2. Ergänzung zur Drucksache hin. Des Weiteren habe der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss aufgrund des Antrags von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz folgende Beschlussempfehlungen ausgesprochen:

1. An der Empfehlung des Innenstadtforschums aus dem Jahr 2008/2009, den Wormser Hof als Einkaufsmagneten für die Altstadt zu entwickeln, wird nicht festgehalten.
2. Es wird für die Hauptstraße 110 eine im Detail nicht festgelegte Mischnutzung aus Einzelhandel, Wissenschaft, Kultur, Kleingewerbe (Büros, Kanzleien und Ähnliches) und Wohnen angestrebt. Die Nutzung eines Teils der Immobilie für das Karlstorkino sollte geprüft werden.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadtrat Steinbrenner; Stadtrat Mumm; Stadtrat Grasser; Stadtrat Jakob

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Der Bekleidungsmarkt schrumpfe kontinuierlich aufgrund des sich ausbreitenden Internethandels. Es sei daher fraglich, ob für das Gebäude ein Pächter gefunden werden könne, der hochwertige Bekleidung anbiete.
- Ziel müsse sein, die bestehenden Bekleidungsbetriebe in der Hauptstraße zu erhalten.
- Eine pragmatische und unter den wirtschaftlichen Gegebenheiten sinnvolle Nutzung solle angestrebt werden.
- Mit der Möglichkeit einer Mischnutzung sei auch eine gestalterische Aufwertung erreichbar.
- Ein Festhalten an der Nutzungsvorgabe bringe perspektivisch kein Vorankommen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, Ergebnis des Innenstadtforschums sei die Realisierung eines Einkaufsmagneten. Die Verwaltung empfehle, an dieser Planung festzuhalten. Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamt, erklärt, die parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragte Nutzungsänderung beziehe sich auf die Erdgeschossfläche. Auf diese Nutzungsänderung habe der Vorhabenträger auch ohne Änderung des Bebauungsplans einen Rechtsanspruch. Die zukünftige Nutzung der weiteren Geschosse sei offen geblieben. Hier gebe es noch Entwicklungspotential. Im weiteren Verlauf stellt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss zur Abstimmung:

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. An der Empfehlung des Innenstadtforschums aus dem Jahr 2008/2009, den Wormser Hof als Einkaufsmagneten für die Altstadt zu entwickeln, wird nicht festgehalten.</li></ol> |
|--|

**Abstimmungsergebnis: 09:03:01 beschlossen**

- |  |
|--|
| <p>2. Es wird für die Hauptstraße 110 eine im Detail nicht festgelegte Mischnutzung aus Einzelhandel, Wissenschaft, Kultur, Kleingewerbe (Büros, Kanzleien und Ähnliches) und Wohnen angestrebt. Die Nutzung eines Teils der Immobilie für das Karlstorkino sollte geprüft werden.</p> |
|--|

**Abstimmungsergebnis: 07:02:05 beschlossen**

**Zusammenfassung der Information:**  
(Änderungen sind **fett** dargestellt)

*Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zu Kenntnis **und empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:***

**1. An der Empfehlung des Innenstadtforschums aus dem Jahr 2008/2009, den Wormser Hof als Einkaufsmagneten für die Altstadt zu entwickeln, wird nicht festgehalten.**

**2. Es wird für die Hauptstraße 110 eine im Detail nicht festgelegte Mischnutzung aus Einzelhandel, Wissenschaft, Kultur, Kleingewerbe (Büros, Kanzleien und Ähnliches) und Wohnen angestrebt. Die Nutzung eines Teils der Immobilie für das Karlstorkino sollte geprüft werden.**

**gezeichnet**  
Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 12.11.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.11.2015

### 8.1 Sachstandsbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110 Informationsvorlage 0009/2015/IV

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

Der Oberbürgermeister weist auf die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.10.2015 hin.

Im kurzen Meinungs austausch plädiert Stadtrat Dr. Gradel dafür, an den Empfehlungen des Innenstadtforsums festzuhalten.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster **beantragt** getrennte Abstimmung der beiden Ziffern der Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses.

Der Oberbürgermeister stellt fest, dass der Antrag auf getrennte Abstimmung mehrheitlich unterstützt wird.

Er ruft zuerst Ziffer 1 der Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.10.2015 zur Abstimmung auf:

- |  |
|--|
| 1. An der Empfehlung des Innenstadtforsums aus dem Jahr 2008/2009, den Wormser Hof als Einkaufsmagneten für die Altstadt zu entwickeln, wird nicht festgehalten. |
|--|

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 24 : 21 Stimmen**

Danach ruft er die Ziffer 2 zur Abstimmung auf:

- |   |
|---|
| 2. Es wird für die Hauptstraße 110 eine im Detail nicht festgelegte Mischnutzung aus Einzelhandel, Wissenschaft, Kultur, Kleingewerbe (Büros, Kanzleien und Ähnliches) und Wohnen angestrebt. Die Nutzung eines Teils der Immobilie für das Karlstorkino sollte geprüft werden. |
|---|

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 13 : 28 : 2 Stimmen**

#### Beschluss des Gemeinderates:

*Der Gemeinderat nimmt die Informationen der Drucksache 0009/2015/IV zur Kenntnis und beschließt, an der Empfehlung des Innenstadtforsums aus dem Jahr 2008/2009, den Wormser Hof als Einkaufsmagneten für die Altstadt zu entwickeln, nicht mehr festzuhalten.*

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Beschluss

## **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:</b> (Codierung)	<b>+ / -</b> berührt:	<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

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Inhaltlicher Antrag von Herrn Dr. Weiler-Lorentz vom 24.02.2015
02	Erste Ergänzung zur Drucksache
03	Inhaltlicher Antrag von Frau Funke vom 04.05.2015
04	Zweite Ergänzung zur Drucksache