

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0042/2015/BV

Datum:
16.02.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bahnstadt - Kino an der Eppelheimer Straße"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
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	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Vorlage vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) wird Bestandteil der Begründung.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 03 zur Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“ einschließlich der örtlichen Bauvorschrift (Anlagen 03 und 04 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (Anlage 05 zur Drucksache) wird beschlossen.*

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt – Kino an der Eppelheimer Straße“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung:

1. Vorbemerkung

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 29.11.2012 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“ von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) erworben.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Luxor Filmpalastes mit circa 1.800 Plätzen in 14 Kinosälen vor und beinhaltet neben Räumlichkeiten für den Betrieb von Mainstream- und Programmkino sowie Veranstaltungen auch Bereiche für Gastronomie. Der Baukörper bildet eine Raumkante zur Eppelheimer Straße und zur zukünftigen Da-Vinci-Straße. Zusätzlich sind die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage sowie eines Fahrradparkplatzes vorgesehen.

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. Bis zur Fertigstellung der Da-Vinci-Straße und deren Verlängerung über die geplante 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. Planungsrecht

Das erforderliche Planungsrecht für das Vorhaben soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat dafür mit Schreiben vom 28.04.2013 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg fand bereits vor Einleitungsbeschluss eine Veranstaltung statt, in der der Vorhabenträger die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung informierte. Die Einleitung des Verfahrens wurde am 24.07.2013 vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0243/2013/BV). Der Beschluss wurde am 21.08.2013 im Stadtblatt veröffentlicht.

4. Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf

In der Zeit vom 28.11.2013 bis einschließlich 03.01.2014 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch statt.

In diesem Zeitraum lagen die Planunterlagen im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus und waren im Internet einzusehen. Eine öffentliche Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 11.12.2013 durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurde in diesem Verfahrensschritt von einem Bürger auf Belange der Barrierefreiheit hingewiesen, für die im weiteren Verfahren mit der Fachstelle für Barrierefreiheit und dem Beirat von Menschen mit Behinderungen Lösungen erarbeitet wurden (siehe auch Kapitel 8.2 in Anlage 05 zur Drucksache). Zugleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Durch diese wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die teilweise im Planentwurf berücksichtigt wurden (siehe auch Kapitel 8.3 in Anlage 05 zur Drucksache).

5. Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit örtlicher Bauvorschrift

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.06.2014 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Mit Beschluss erging der Auftrag, die zusätzliche Anordnung von Fahrradparkplätzen für Frauen im vorderen Bereich des Kinoareals zur Eppelheimer Straße zu prüfen. Der Vorhabenträger, dem der Prüfauftrag weitergeleitet wurde, sieht die zusätzliche Anordnung von circa 50 Fahrradständern in der Nähe des Haupteingangs an der Grundstücksgrenze zur Eppelheimer Straße vor. Eine Regelung auf bauleitplanerischer Ebene ist nicht erforderlich.

Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Stadtblatt vom 02.07.2014 bestand vom 10.07.2014 bis einschließlich 11.08.2014 die Gelegenheit, den Bebauungsplan, die Entwurfsbegründung einschließlich des Umweltberichts, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Technischen Bürgeramt und im Internet einzusehen. Vonseiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 04.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet. Im Rahmen dieses Beteiligungsschritts wurden Hinweise vorgebracht, die teilweise keine Relevanz für den Bebauungsplan haben, aber in den weiteren Planungen und bei der Bauausführung berücksichtigt werden. Bedenken zur Verkehrsabwicklung und zur Erschließung wurden von der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, dem VCD Rhein-Neckar e.V. und dem Polizeipräsidium Mannheim vorgetragen. Diese Bedenken beziehen sich vorrangig auf die Erschließung und die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Eppelheimer Straße im Zeitraum bis zur Verlegung der Straßenbahntrasse in die Grüne Meile. Die Stellungnahmen sind als Anlage 02 zur Drucksache beigefügt, die Behandlung der Sachverhalte ist in Anlage 01 zur Drucksache dargestellt.

6. Durchführungsvertrag

Ein wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Der Gemeinderat hat dem Abschluss des Vertrags am 18.12.2014 zugestimmt (siehe Drucksache 0339/2014/BV). Neben der Verpflichtung, das Vorhaben innerhalb vereinbarter Fristen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zu Barrierefreiheit, Erschließung, Umweltbelangen sowie Gestaltung des Gebäudes und der Freiflächen.

7. Satzungsbeschluss

Nach der Offenlage des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung. Für die Festsetzungen zum Zurückweichen der Fassade von festgesetzten Baulinien (Festsetzungen 3.1 und 3.2 in Anlage 04 zur Drucksache) erfolgt eine Klarstellung des Begriffs „Erdgeschoss“. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans blieben gegenüber der Fassung zur Offenlage unverändert.

Der bis zur Gründung des Bezirksbeirats Bahnstadt zuständige Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt wurde in der Vorberatung zum Offenlagebeschluss (Drucksache 0130/2014/BV) beteiligt; eine erneute Beteiligung des Bezirksbeirats zum Satzungsbeschluss ist nicht vorgesehen.

Mit dem zu fassenden Satzungsbeschluss werden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben vorliegen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde unter anderem bei der Entwicklung des Konzepts für die Barrierefreiheit beteiligt. Der Gemeinderat hat im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag der Gewährung eines Zuschusses zum Einbau von Induktionsschleifen und zur Anschaffung von Empfängern (Leihgeräten) zugestimmt.

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 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern Begründung: Kino ist Ort der Begegnung, an dem unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen zusammenkommen.
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. Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
03	Vorhaben- und Erschließungsplan
04	Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
05	Begründung zum Bebauungsplan