

Stadt Heidelberg

Zweite Ergänzung zur Drucksache:
0009/2015/IV

Datum:
08.10.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Betreff:
**Sachstandsbericht Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Altstadt Hauptstraße 110**

Zweite Ergänzung zur Drucksache: 0009/2015/IV

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:
Bau- und Umweltausschuss	13.10.2015	Ö
Gemeinderat	12.11.2015	Ö

Zusammenfassung der Information:

Der Bau- und Umweltausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Siehe Drucksache 0009/2015/IV	
Einnahmen:	
Siehe Drucksache 0009/2015/IV	
Finanzierung:	
Siehe Drucksache 0009/2015/IV	

Zusammenfassung der Begründung:

Die noch offenen Punkte aus der Sitzung des Gemeinderats am 25.6.2015 und der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.9.2015 werden beantwortet.

Begründung:

Die vom Ersten Bürgermeister im Gemeinderat am 25.6.2015 angekündigte Vorlage zur Parallelität von Bauantrag und vorhabenbezogenem Bebauungsplan wurde mit DS 0165/2015/IV am 15.9. im Bau- und Umweltausschuss in nichtöffentlicher Sitzung vorgelegt und abschließend behandelt. Der Bau- und Umweltausschuss unterstützt demnach das Vorgehen der Verwaltung, „mit dem Eigentümer in Verhandlung zu bleiben um das Bebauungsplanverfahren fortzuführen und möglichst eine bessere Nutzung für das Gebäude zu erzielen.“

Aus den vorstehend genannten Sitzungen sind des Weiteren noch folgende Punkte offen:

1. Im Gemeinderat am 25.6.2015 wurde die Rückverweisung des Sachstandsberichts in den Bau- und Umweltausschuss mit Vorlage der damaligen Gutachten und Begründungen des Innenstadtforums beschlossen.
2. Im Bau- und Umweltausschuss am 15.9. 2015 sagte Herr Bürgermeister Heiß zu, „dass die Frage nach der Entwicklung der Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der für die nächste Sitzung vorgesehenen Vorlage noch einmal erläutert wird.“
3. Offen blieb in gleicher Sitzung darüber hinaus die Frage, „warum für das Gebäude, bei dieser guten Lage, keine potentiellen Mieter gefunden werden.“

1. Innenstadtforum

Am 23. Juli 2008 hat der Gemeinderat die Empfehlungen des Innenstadtforums zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels beschlossen. Folgendes Leitbild wurde darin definiert und in der Beschlussvorlage „0322/2008“ festgehalten: Oberziel zur Verbesserung der Kaufkraftbindung aus der Stadt und dem Umland ist es, den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken und die Angebotsstruktur weiterzuentwickeln unter Berücksichtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt und des typischen und unverwechselbaren Gesichts der Altstadt Heidelbergs.

Zur Umsetzung sind

- die Einkaufsqualität und die Angebotsvielfalt auszubauen,
- ein attraktives Einkaufsambiente zu schaffen,
- die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt zu verbessern,
- ein heidelbergsspezifisches Profil beziehungsweise Image zu entwickeln,
- Synergieeffekte mit anderen innerstädtischen Angeboten anzustreben und
- die Einzelhandelsentwicklung mit übergeordneten Entwicklungszielen abzustimmen.

Dabei sind die städtebauliche Maßstäblichkeit zu erhalten und die Nutzungsvielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt zu stärken und das Stadtbild zu pflegen.

Zur stärkeren Profilierung der Einkaufsinnenstadt sollen der Branchenmix insbesondere durch weitere Angebote in den Branchen Textil, Schuhe, Sport und Spielwaren, Elektro, Nahrungs-/Genussmittel (Nahversorgung) und Angebote für kreative und neue Einzelhandelskonzepte in Verbindung mit Kunst und Kultur verbessert werden. Um die für die Profilierung erforderlichen

Branchen, Betriebstypen und Qualitäten anbieten zu können, sind Flächenerweiterungen in der Innenstadt über den Bestand hinaus erforderlich. Es wird empfohlen, einen oder mehrere Einzelhandelsmagnetbetriebe anzusiedeln, aber kein Einkaufszentrum mit introvertiertem Charakter.

Die Zielformulierungen zum Branchenmix fand in der zweiten von fünf Sitzungen des Innenstadtforum statt und können in der Broschüre „Innenstadtforum Einzelhandel – Empfehlungen und Dokumentation der Sitzungen“ erschienen im Juni 2008 durch die Stadt Heidelberg nachvollzogen werden.

Im Innenstadtforum wurde von der Mehrheit der Teilnehmer eine Empfehlung für eine räumliche Entwicklungsstrategie ausgesprochen. Demnach sollte ein östlicher Schwerpunkt der Altstadt im Bereich Theaterstraße für eine Einzelhandelsentwicklung kombiniert mit einer Aufwertung des öffentlichen Raums vollzogen werden um die 1a-Lage zu stärken und deutlich zu verlängern. Mit einer Entwicklung am östlichen Pol wurde die Chance gesehen, eine sogenannte „Knochenstruktur“ auszubauen, die es schafft, die 1a-Lage weiterzuentwickeln und zu stärken. Idealerweise hat eine Knochenstruktur zwei gleich groß ausgebildete Endpunkte. Im Bereich Bismarckplatz stehen mit der Galeria Kaufhof und dem Darmstädter Hof Zentrum Verkaufsf lächen von rund 30.000 m² in Nutzung. Zur Verfolgung des Knochenprinzips war es konsequent, eine möglichst große Verkaufsfläche entgegenzustellen. In einer intensiven politischen Diskussion wurde in der Beschlussvorlage „0322/2008“ die Obergrenze einer möglichen Entwicklung auf 8.000 m² festgelegt.

2. Entwicklung Verkaufsfläche

Im Jahr 2012 wurde für das Grundstück Hauptstraße 110 (Wormser Hof und Kinogebäude) eine Bauvoranfrage eingereicht. Darin wurden beabsichtigte Verkaufsflächen einschließlich Nebenflächen von 3.000 bis 5.000 Quadratmetern genannt. Dies entspricht einer Teil- bis Vollbelegung eines Neubaus in der Größe des Bestandsgebäudes mit Verkaufsflächen. Dieser Quadratmeterzahl entsprach auch die Aussage des Vorhabenträgers im 1. Planungsdialo g der Bürgerbeteiligung Theaterplatz/ Wormser Hof am 28.11.2012: Innerstädtischer Einzelhandel sollte auf drei Ebenen im Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und eventuell auch darüber hinaus stattfinden. Im 2. Planungsdialo g am 6.5.2013 wurde die Planungsabsicht vorgestellt, innerstädtischen Einzelhandel im Untergeschoss, Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss unterzubringen. Von weiteren Geschossen war hier bereits nicht mehr die Rede. Im 3. Planungsdialo g am 21.10.2013 reduzierte sich der innerstädtische Einzelhandel im Projekt auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss.

3. Marktlage

Die Verkleinerung der geplanten Verkaufsflächen von drei bis fünf Geschossen auf zunächst drei Geschosse und dann auf zwei Geschosse ist nach Aussage der Vorhabenträgerin ausschließlich mit der Marktlage bzw. ihrer Einschätzung durch die Vorhabenträgerin sowie ihre Berater zu begründen.

Die Stadtverwaltung hat die Vorhabenträgerin in der Suche nach einem geeigneten Mieter im Sinne der Ziele des Innenstadtforums im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt. Die Schwierigkeit des Standorts lag unter anderem in der begrenzten Verkaufsfläche (siehe oben) bei gleichzeitiger konzeptionell begründeter Erwartung einen starken Magneten (Knochenmodell) zu erzeugen. Einige Einzelhandelsanbieter im Textilbereich beziehen ohnehin erst erheblich größere mögliche Verkaufsflächen in ihre Standortüberlegungen ein. Dennoch gab es anfänglich durchaus Marktteilnehmer aus dem Bereich Textil und Sport, die Interesse am Standort Hauptstraße 110 zeigten. Nachdem die ersten Verhandlungen nicht erfolgreich waren, hat die Vorhabenträgerin nach eigener Aussage in Anpassung an die Marktlage das Projekt wie

beschrieben verkleinert. Trotzdem ist es ihr nicht gelungen, weitere ernsthafte Interessenten im Bereich Textil/Sport mit passenden Standorterwartungen zu finden.

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:
SL4		City als übergeordnetes Zentrum sichern. Begründung: Die Nachnutzung des Kinos Harmonie Lux ist von besonderer Bedeutung für die Hauptstraße als Rückgrat des innerstädtischen Einzelhandels. Ziel/e: Begründung: Ziel/e: Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister