

24.04.2019

AF/2019/004 der SPD vom 28.03.2019

Anfrage:

Rechtliche Handhabe bei Nicht-Errichtung des Kinos bzw. bei Einstellen des Betriebs

Planungsrechtliche Stellungnahme (FD IV.2):

- Die Bebauungspläne für das zukünftige Kino (B-Plan 100) sowie für die Alte Reitbahn (B-Plan 99) werden parallel aufgestellt. Das bedeutet, ohne das Baurecht für das Kino wird es kein Baurecht für die Alte Reitbahn geben.
- Derzeit gilt für das „Kino-Grundstück“ (Bahnhofstraße 17) der B-Plan Nr. 81a mit der Festsetzung „Mischgebiet“. Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment ist an diesem Standort möglich.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Kino und der darin enthaltenen Festsetzung „Sondergebiet: Kino“ wird die Nutzung konkretisiert und das Grundstück verliert die Wertigkeit eines Einzelhandelsstandortes.
- Parallel soll im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Verpflichtung zur Realisierung innerhalb eines bestimmten Zeitraums beinhalten wird. Es soll, wenn rechtlich möglich, die Realisierungsreihenfolge der Gebäude (erst Kino, dann Wohngebäude) festgeschrieben werden.

Vertragsrechtliche Stellungnahme (FD I.1):

Für das „Kinogrundstück“ ist beabsichtigt, eine „Vereinbarung“ über die Durchführung des Bauvorhabens“ zu schließen.

- Der Eigentümer verpflichtet sich, nach Beendigung (Kündigung) des laufenden Mietvertrages mit EDEKA keine erneute Einzelhandelsnutzung zuzulassen.
- Der Einzelhandelsausschluss am Standort Bahnhofstraße soll durch Eintragung im Grundbuch und Baulastenverzeichnis gesichert werden.

Die Stadt sichert sich ein Ankaufsrecht für das Grundstück Bahnhofstraße,

- wenn der Eigentümer schuldhaft versäumt, einen Bauantrag zu stellen,
- wenn nicht innerhalb einer bestimmten Frist mit dem Bau des Kinos begonnen wird und
- wenn nicht bis zur Offenlage des Bebauungsplanes ein mit dem Betreiber des Kinos geschlossener Mietvertrag vorgelegt wird.

Für den Fall, dass Jahre nach Inbetriebsetzung des Kinos der Betrieb (z.B. aus betriebswirtschaftlichen Gründen) eingestellt wird, sieht der Entwurf der Vereinbarung zurzeit keine Handlungsoption für die Stadt vor.