

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 197/2021 öffentlich			
Dezernat: Bürgermeister FBL: Herr Robens AbtL: Herr Udo Schmitz Verfasser/in: Herr U. Schmitz		Mitzeichnungen			
		III			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss					08.06.2021

TOP	Mitteilung Projektenwicklung an der Beisselstraße- REWE-Markt /KINO-Zentrumsaffine Nutzungen
------------	---

Erläuterungen:

Bei der Fläche „Am Jobberath“, ihren Umgebungsflächen und damit dem städtebaulichen Untersuchungsbereich handelt es sich um eine Entwicklungsfläche mit hohem Potential für eine Vielzahl von zentralörtlichen Nutzungen, die typischerweise in einer Innenstadtlage mit einer Kerngebietsausweisung (MK – gem. § 7 der Baunutzungsverordnung) üblich sind. Die Prägung des umliegenden Bereiches durch Gastronomie, Verwaltung, Veranstaltungsstätte und Handel ist hier ein eindeutiges Zeichen. Die signifikant deutliche Nähe zur Innenstadt und die Lage im Gebiet des INSEK nebst Projektumsetzung im unmittelbaren Eingriffsbereich „Am Jobberath“ lassen die Bedeutung als Potentialfläche mehr als deutlich erkennen und identifizieren diese als eine solche mit Nachdruck.

Hierauf ist bereits mehrfach hingewiesen worden; nicht zuletzt auch in der Diskussion um die Nutzung/Aktivierung des ehem. HIT-Marktes und den damit verbundenen Planungen zur Umsetzung eines Multiplexkinos „Am Jobberath“.

Am 11.04.2017 wurde ein Antrag der Fraktion GRÜNE im Rat der Kreisstadt Bergheim gestellt, um für ein neues Kino die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen zu schaffen.

In seiner Sitzung vom 27.04.2017, TOP 3, Vorlage-Nr. 163/2017, hat der damalige Ausschuss für Planung und Umwelt die Verwaltung gebeten, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Parkplatzes an der Beisselstraße vorzubereiten, um den Bau eines modernen Kinos zu ermöglichen. Anschließend erfolgte die Fassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 285/Bm „Beisselstraße“ mit Veränderungssperre in der Sitzung des Rates am 12.06.2017 (Vorlage 195/2017) sowie der Aufstellungsbeschluss Nr. 290/Bm „Altstadt Nord“ am 29.01.2018 (Vorlage 33/2018).

Planerische Inhalte waren u.a.: die Herstellung des funktionalen und städtebaulichen Gleichgewichtes zwischen Altstadt und Neustadt im Sinne der „Bergheimer Waage“ gemäß Ratsbeschluss vom 08.09.2014, insbesondere Konzentration im Plangeltungsbereich auf einen Nutzungsmix aus Kultur, Freizeit, Gastronomie, Dienstleistung und Freizeiteinrichtungen -Altstadt Nord.

Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde über einen nicht verwaltungsseitig beauftragten Projektentwickler ein angeblich potentieller Investor für die Umsetzung eines Kinos benannt.

Im weiteren Verlauf hat sich das Büro Kinoplanung Batisweiler aus München aufgrund des Auftrages des Betreibers/Investors intensiv mit der Planung eines Kinostandortes an der Beisselstraße auseinandergesetzt und der Verwaltung eine erste Konzeption für ein Multiplex-Kino vorgestellt.

Es folgten erste Gespräche zur möglichen Umsetzbarkeit eines Multiplex-Kinos an diesem Standort mit einem hohen städtebaulichen Entwicklungspotential, wobei unter anderem auch der Erftverband, der Rhein-Erft-Kreis und der Landschaftsverband Rheinland miteinbezogen wurden. Im Ergebnis

hierzu ist festzuhalten, dass gegen die Umsetzung eines solchen Projektes an diesem Standort aus Sicht der Fachbehörden keine grundsätzlichen Bedenken bestanden. In diesem Zusammenhang wurden sowohl der Projektentwickler als auch das Planungsbüro erneut darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines solchen Multiplex-Kinos die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erfordert. Dieses sei dann in enger Abstimmung mit dem Betreiber/Investor durchzuführen.

Der durch einen Projektentwickler benannte Auftraggeber (Betreiber/Investor) hat jedoch aus augenscheinlich fehlendem weiteren Interesse das Vertragsverhältnis mit dem Büro Kinoplanung Batisweiler im Dezember 2017 aufgelöst.

Durch die Entwicklung der Innenstadt im Zuge der vielfältigen Maßnahmen und Projekte des INSEK sowie die weitere Ergänzung des Freizeit- und Kulturangebotes mit einem Kino/Gastronomie wären nach Einschätzung der Planerin weitere Synergien für die Belebung und Attraktivierung des Stadtkerns zu erwarten. Um weiterhin Betreiber bzw. Investoren für dieses Vorhaben zu gewinnen und Planungssicherheit zu erreichen war es erforderlich, die Flächen im Bereich der Beisselstraße bereits im Vorfeld archäologisch untersuchen zu lassen, um das Vorliegen möglicher Bodendenkmäler zu prüfen. Diese Untersuchungen fanden im Dezember 2019 statt; die Untersuchungen stellten sich zwischenzeitlich für eine städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches als unbedenklich dar.

Nach einer Projektvorstellung im damaligen Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Finanzen am 07.05.2020 wurde nachfolgender einstimmiger Beschluss gefasst:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur konzeptionellen Gestaltung eines Kinos in Bergheim zur Kenntnis und bittet die Verwaltung, als nächsten Schritt einen Vertreter des HDF Kino e.V. und der Werbe- und Interessengemeinschaft -WIG- Bergheim für eine der nächsten Sitzungen einzuladen, um zu den grundsätzlichen Aspekten zur Ansiedlung eines Kinos in Bergheim vorzutragen.

Mit der HDF Kino e.V. wurden in der Folge zwecks weiterer Beratung im Fachausschuss Gespräche und Schriftverkehr sowohl im Mai 2020 als auch nochmals im Oktober 2020 geführt. Von dort aus wurde mitgeteilt, dass der Verband es nicht leisten würde, in den politischen Gremien der Kreisstadt insbesondere hinsichtlich der Machbarkeit oder der Funktionalität im Sinne einer Bedarfsanalyse vorzutragen.

Die WIG Bergheim hat sich in diesem Zuge auf Nachfrage im Juli 2020 gegen ein Kino am geplanten Standort ausgesprochen, jedoch für einen Frequenzbringer in Form eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (REWE).

Ferner sollten aufgrund des engen Sachzusammenhanges betreffend der Folgenutzung des ehem. HIT-Marktes und damit der Ansiedlung eines „Frequenzbringers“ für die Innenstadt Gespräche mit dem neuen Eigentümer geführt werden. Insbesondere rückt hier die Stellplatzthematik im zentralen Bereich in den besonderen Fokus der weiteren Betrachtung. Entsprechend wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit den Eigentümern geführt und die dortigen Erfordernisse diskutiert.

Auch hat insbesondere ein gemeinsames Gespräch mit der Kinoplanung Batisweiler und dem Eigentümer des ehem. HIT-Marktes im Oktober 2020 stattgefunden, um die jew. Planungen hinsichtlich ihrer Funktionalität und der Vereinbarkeit aus den städtebaulichen Aspekten, dem INSEK und dem geforderten und anstehenden Bürgerdialog, den Stellplatzerfordernissen sowie dem Parkraumkonzept der Kreisstadt aus dem Jahr 2017 zu homogenisieren.

Die Kinoplanung Batisweiler wurde in der Folge als eng im Thema befindliches Fachbüro und aufgrund des engen Sachzusammenhanges am 13.10.2020 mit einer Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Funktionalität und Vereinbarkeit eines Kino-Komplexes und eines REWE-Marktes am Standort „Am Jobberath“ beauftragt.

Eine Untersuchung von Alternativstandorten (beispielsweise Marienstraße) auf dem Bergheimer Stadtgebiet wurde zunächst noch aus Kostengründen nicht weiterverfolgt

Die Machbarkeitsstudie wurde am 21.02.2021 fertiggestellt und übergeben; sie kann den Fraktionen bei Bedarf als Druckexemplar zur Verfügung gestellt werden.

Es liegt auf der Hand, dass nur bei Vorliegen eines konkreten Betreibers/Investor das Vorhaben entsprechend konkretisiert und stadtplanerisch im geforderten Maße detailliert betreut werden kann.

Zu keinem Zeitpunkt dieser Gespräche ist der Verwaltung ein investitionsbereiter Betreiber oder Investor vorgestellt bzw. ist ein solcher vorstellig geworden.

Die Verwaltung hat mehrfach dargestellt, dass für Investorenplanungen „passgenaue“ Bebauungspläne erstellt werden (siehe z.B. Altstadtforum, Bahnhof). Nur das macht bei den häufig komplexen Gebäudekörpern Sinn, wird in Bergheim erfolgreich praktiziert und von den Investoren geschätzt, da auf diese Weise in der Regel eine bessere Ausnutzung gewährleistet wird. So kann z.B. bei Bedarf die Festsetzung von höheren Geschossigkeiten oder Außenkanten erfolgen, falls es städtebaulich sinnvoll und für das Projekt erforderlich ist. Ein solcher Bebauungsplan kann dem Rat verwaltungsseitig aber nur vorgelegt werden, wenn sichergestellt ist, dass eine tatsächliche Umsetzung der Bebauung - gemäß der spezifischen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung dieses konkreten Entwurfs - möglich ist. Bestätigen muss dies der Investor u.a. durch öffentlich-rechtliche Städtebauliche Verträge, die er mit der Kommune abzuschließen hat.

Die Stadtverwaltung hat Ihrerseits Gespräche mit Investoren und Kino-Betreibern geführt, die in Zurückhaltung betreffend der Investitionsbereitschaft mündeten.

Zum 05.05.2021 wurde verwaltungsseitig der Projektentwickler erneut zu einem Gespräch eingeladen, mit der ausdrücklichen Bitte, den avisierten, aber der Verwaltung nicht benannten Investor/Betreiber hinzuzuziehen. Das Gespräch fand dann jedoch nur zwischen dem Projektentwickler, Kinoplanung Batisweiler, vertreten durch Frau Anne Batisweiler (per Videokonferenz zugeschaltet), und den Vertretern der Verwaltung statt.

Im Ergebnis konnte auch hier kein Investor/Betreiber benannt werden, welcher die Investition in das Projekt vollumfänglich angehen möchte. Vielmehr wurde der ursprünglich interessierte Betreiber/Investor erneut benannt. Die Kinoplanung Batisweiler hat alsdann aufgrund der unbestimmten Situation erklärt, dass sie gerne zur Beratung weiterhin zur Verfügung steht, jedoch zunächst ohne weiteren bindenden Auftrag durch einen Betreiber/Investor keine weiteren Kapazitäten des Büros zur Verfügung stellen kann. Dabei wurde ausdrücklich die Vorgehensweise der Verwaltung aus allen beteiligten Disziplinen und Personen nochmals besonders positiv hervorgehoben.

Die Machbarkeitsstudie vom 21.02.2021 hat insgesamt 6 Varianten dargestellt. 5 Varianten haben sich auf eine konkrete Untersuchung baulicher Varianten am Standort „Am Jobberath“ bezogen. Im Zuge einer hierin enthaltenen Stärken-/Schwächenanalyse musste festgestellt werden, dass alle Varianten Defizite aufweisen und mit Restriktionen belegt sind, teilweise auch ohne Lösungsansätze. Dabei sind die Bereitstellung und die Funktionalität der erforderlichen Stellplätze in den besonderen Fokus gerückt. Variante 6 ist die Variante eines nicht weitergehend geprüften Alternativstandortes innerhalb des Stadtgebietes.

Für den Standort eignen sich grundsätzlich eine Vielzahl von innenstadt- oder zentrumsaffinen Nutzungen, wie beispielsweise auch ein Hotel in zentraler Lage der Stadt mit der Nähe zum Medio als Veranstaltungshaus mit Zugkraft.

Die Kreisstadt Bergheim setzt sich stark für eine umfassende Stadtentwicklung ein, die insbesondere für die Flächen der Bergheimer Innenstadt durch geschickte Nachverdichtung und eine Neugestaltung des öffentlichen Raums zu einer Attraktivierung dieses Bereichs im Herzen Bergheims führt. Insofern wird die Verwaltung auch weiterhin aktiv auf interessierte Investoren zugehen, um zeitnah auf der hervorragend gelegenen Entwicklungspotentialfläche Beisselstraße eine impulsgebende Bebauung umsetzen zu können.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass bei Betrachtung der vorliegenden Sachverhalte, insbesondere aufgrund fehlender Betreiber bzw. Investoren die Planung für ein Kino an diesem Standort nicht weiter vorangetrieben wird. Stattdessen sind nunmehr die Planungen für den Bereich des ehemaligen HIT-Standortes mit dem Ziel einer gleichzeitigen, hochwertigen Entwicklung des Areals Am Jobberath/Beisselstraße zu intensivieren.