

1. Verfahren und Abwägung

1.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 01.07.2010 einstimmig gefasst.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 07.07.2010 im "stadtblatt".

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 19.08.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN) B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim		X	22.08.2011	
Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg, Hauptstr. 97, 69117 Heidelberg	X		26.08.2011	6.2.1
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde (Amt 63) Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		30.08.2011	6.2.2
Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS) Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	31.08.2011	
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg		X	31.08.2011	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III - Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38 - 40 69115 Heidelberg	X		01.09.2011	6.2.3
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Südwest Seckenheimer Landstraße 210 – 220 68163 Mannheim	X		06.09.2011	6.2.4
Landesnaturschutzverband (LNV) Baden-Württemberg e. V. Olgastr. 19, 70182 Stuttgart	X		07.09.2011	6.2.5
BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg	X		Schließt sich der Stellungnahme des LNV vom 07.09.2011 an.	(6.2.5)

Wehrbereichsverwaltung Süd Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186 70191 Stuttgart	X		08.09.2011	6.2.6
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr.1, 68161 Mannheim		X	09.09.2011	
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 26 – Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe	X		12.09.2011	6.2.7
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv), Bereich Infrastruktur Abt. IS 6, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		12.09.2011	6.2.8
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe		X	14.09.2011	
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Naturschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Gewerbeaufsicht	X X	 X X X X	14.09.2011 (17.09.2011) 04.10.2011	6.2.9
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X		14.09.2011	6.2.10
EnBW Regional AG Postfach 800343 70503 Stuttgart		X	14.09.2011	
Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg		X	21.09.2011	
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), - Standort Mannheim - L 1, 2, 68161 Mannheim	X		21.09.2011	6.2.11
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		29.09.2011	6.2.12
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 21 – Raumordnung,				

Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe				
Untere Landwirtschaftsbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67) Weberstraße 7 69120 Heidelberg				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim				
NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg				
MVV Energie AG Luisenring 49 68159 Mannheim				
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG Im Breitspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg				
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg / Büro Mannheim O 6, 7 68161 Mannheim				
VCD Kreisverband Rhein-Neckar e. V. Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg				
Polizeidirektion Heidelberg, Dezernat 44 Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg				

1.2.1 Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg, Email vom 26.08.2011

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass einige hundert Meter westlich des Plangebietes die römische Fernstraße aus dem 2. Jahrhundert n. Chr. verläuft. Es wird angeregt, einen Hinweis zur Vorgehensweise im Fall von archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Erläuterung:

Der Hinweis bezüglich möglicher archäologischer Funde und der gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes entspricht weitgehend den Anregungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abt. 2, Ref. 26 – Denkmalpflege und wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2.2 Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63), Schreiben vom 30.08.2011

Es wird empfohlen, die zulässigen Werbeanlagen im Bebauungsplan zu regeln und Technikaufbauten auszuschließen. Desweiteren soll berücksichtigt werden, dass der gesamte Baukörper einschließlich Vorbauten und Dämmung innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt.

Erläuterung:

Die Hinweise zu Werbeanlagen werden aufgegriffen; die Werbeanlagen werden im weiteren

*Verfahren konkretisiert und festgesetzt. Technikaufbauten sind mit Ausnahme eines Treppenhausaustrittes für einen Fluchtweg nicht vorgesehen.
Nach dem Abgleich mit der aktuellen Hochbauplanung liegt der gesamte Baukörper einschließlich der genannten Vorbauten und Dämmmaßnahmen innerhalb der Baugrenze.*

1.2.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 01.09.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken:
Es wird darauf hingewiesen, dass die Themenbereiche Verkehrslärm und ggf. Anlagenlärm zu beachten sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass aus hygienischer Sicht für die Planung der Küchen- und Lebensmittelbereiche zu gegebener Zeit eine Stellungnahme von der zuständigen Lebensmittelüberwachungsbehörde einzuholen ist.

Erläuterung:

Die Hinweise zum Lärm bzw. Schallschutz werden aufgegriffen; im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme zu Schallimmissionen eingeholt.

Die Hinweise zur Planung von Küchen- und Lebensmittelbereichen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Hochbauplanung und Durchführung des Vorhabens.

1.2.4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 06.06.2011

Keine grundsätzlichen Bedenken.
Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs, zur Anbindung der geplanten Gebäude, zu Baumpflanzungen und zu Kabelschutanweisungen der Telekom.

Erläuterung:

Die genannte Telekommunikationsleitung liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Rudolf-Diesel-Straße. Die weiteren Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung.

1.2.5 Landesnaturschutzverband (LNV) Baden-Württemberg e. V., zusammen mit Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND), Schreiben vom 07.09.2011

Keine grundsätzlichen Bedenken.
Die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden begrüßt.
Es wird angeregt, eine Ergänzung bezüglich der Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie aufzunehmen.

Desweiteren wird angeregt, für die zu pflanzenden Gehölze festzusetzen, dass diese als einheimische und standortgerechte Arten vorgeschrieben werden. Auf die Artenliste des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg wird verwiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Nutzung der Solarenergie entsprechen dem Merkblatt "Heidelberger Dachgarten – die extensive Dachbegrünung in Heidelberg" und werden in die Festsetzungen aufgenommen. Dies gilt ebenfalls für die anzupflanzenden Bäume und Gehölze.

1.2.6 Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 08.09.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidelberg befindet und dort ggf. Beschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz zu beachten sind.

Es wird angeregt, Hinweise bzgl. des Fluglärms und des Aufstellens und des Betriebs von Baukränen als Hinweis aufzunehmen.

Erläuterung:

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen; im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Beurteilung der Schallimmissionen eingeholt.

1.2.7 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Ref. 26 b – Denkmalpflege, Schreiben vom 12.09.2011

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird angeregt, einen Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Erläuterung:

Der Hinweis zu möglichen archäologischen Funden und zu den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2.8 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV), Schreiben vom 12.09.2011

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Führung einer Buslinie durch die Rudolf-Diesel-Straße erwogen wird. Für diesen Fall ist die Anlage einer Bushaltestelle in der Rudolf-Diesel-Straße vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Reisebusse an einer mit StVO Z 22 4 gekennzeichneten Bushaltestelle nicht halten dürfen.

Erläuterung:

Die Planung bzw. Ausweisung einer Bushaltestelle im weiteren Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig von einer öffentlichen Bushaltestelle im Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße soll unmittelbar vor dem Hoteleingang eine Haltemöglichkeit für Reisebusse ermöglicht werden. Auf eine eigene Busvorfahrt auf das Vorhabensgrundstück soll in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der Querung des öffentlichen Gehweges verzichtet werden.

1.2.9 UVP-Leitstelle (Amt 31), Schreiben vom 14.09.2011 und vom 04.10.2011

In der gemeinsamen Stellungnahme der Unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31 vom 14.09.2011 wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 04.10.2011 regt die Untere Immissionsschutzbehörde an, dass die durch Straßenverkehr und die angrenzende Sportanlage verursachten Geräuschemissionen durch einen Gutachte bewertet und ggf. entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Erläuterung:

Die Hinweise zu Sport- und Straßenverkehrslärm werden aufgegriffen; im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und möglichen Schallschutzmaßnahmen eingeholt.

1.2.10 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 14.09.2011

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise zur weiteren Abstimmung bezüglich der Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme, Gas für die Gastronomie sowie der Beantragung des Wasseranschlusses.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den geplanten Baumpflanzungen vorhandene und geplante Leitungstrassen zu berücksichtigen sind und ein lichter Mindestabstand von mind. 2,5 m zwischen Leitungsanlagen und Baumpflanzungen einzuhalten ist.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant und betreffen die Durchführung des Vorhabens.

1.2.11 Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar, Schreiben vom 21.09.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenquerschnitt in der Rudolf-Diesel-Straße ausreichend zu dimensionieren ist, damit die angrenzenden Nutzungen durch die zusätzlichen Verkehre nicht beeinträchtigt werden.

Erläuterung:

Der geplante Straßenquerschnitt in der Rudolf-Diesel-Straße wird entsprechend verbreitert und berücksichtigt sowohl die vorhandenen Nutzungen auf der Nordseite als auch die geplanten Nutzungen auf der Südseite der Rudolf-Diesel-Straße.

1.2.12 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 29.09.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezüglich der Geotechnik wird für die weitere Planung eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

Bezüglich des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Geotechnik betreffen die Durchführung des Vorhabens; im Rahmen der Projektbearbeitung wird ein Baugrundgutachten durch den Vorhabenträger beauftragt. Das Grundstück des Vorhabens liegt in der Zone III b eines Wasserschutzgebietes, die geplante Hotelnutzung steht dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes nicht entgegen.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.09.2011 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im kleinen Vortragsraum der Stadtbücherei durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 14.09.2011 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 19.09.2011 bis einschließlich 30.09.2011 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

1.4. Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 09.02.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" vom 15.02.2012 in der Zeit vom 23.02.2012 bis einschließlich 22.03.2012 öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **keine Anregungen** vorgetragen.

1.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 21.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN) B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Amt 42 – Archäologie/Denkmalschutz (beim Kurpfälzischen Museum), Schiffgasse 10, 69117 Heidelberg				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde (Amt 63) Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg	X		20.03.2012	6.5.1
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg				
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III - Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38 - 40 69115 Heidelberg				
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Südwest Seckenheimer Landstraße 210 – 220 68163 Mannheim			15.03.2012	
Landesnaturschutzverband (LNV) Baden-Württemberg e. V. Olgastr. 19, 70182 Stuttgart				

BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg				
Wehrbereichsverwaltung Süd Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186 70191 Stuttgart		X	09.03.2012	
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr. 1, 68161 Mannheim		X	22.03.2012	
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe				
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv), Bereich Infrastruktur Abt. IS 6, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	Hinweis auf Stellung- nahme vom 12.09.11		14.03.2012	
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe				
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Naturschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Gewerbeaufsicht		X (Anmer- kung zu Stütz- wand)	28.03.2012	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X Hinweis auf Stellung- nahmen vom 16.09.10 u. 14.09.11		26.03.2012	6.5.2
Naturschutzbeauftragter Süd über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), - Standort Mannheim - L 1, 2, 68161 Mannheim		X	22.03.2012	

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	Hinweis auf Stellungnahme vom 29.09.11		08.03.2012	
Untere Landwirtschaftsbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67) Weberstraße 7 69120 Heidelberg				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20-21 68161 Mannheim				
NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg				
MVV Energie AG Luisenring 49 68159 Mannheim		X	12.03.2012	
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG Im Breitspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg				
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg / Büro Mannheim O 6, 7 68161 Mannheim				
VCD Kreisverband Rhein-Neckar e. V. Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg				
Polizeidirektion Heidelberg, - Prävention, - Verkehr Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg	Hinweis auf Stellungnahme vom 07.12.11		27.02.2012	

1.5.1 Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63), Schreiben vom 20.03.2012

Es wird empfohlen, in den Festsetzungen zu den zulässigen Werbeanlagen die Firmenbezeichnung "BB-Hotel" entfallen zu lassen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu Werbeanlagen werden aufgegriffen; die Benennung des Betreibers entfällt.

1.5.2 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 26.03.2012

Keine grundsätzlichen Bedenken.
Hinweise zur weiteren Erschließung mit Elektrizität, Fernwärme, und Wasser.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant und betreffen die Durchführung des Vorhabens.