

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0010/2013/BV

Datum:
21.03.2013

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim
Erweiterung Marriott-Hotel
Behandlung des Antrags des Vorhabenträgers auf
Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim	07.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Bergheim	09.04.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	07.05.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.06.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Bergheim und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Dem Antrag des Vorhabenträgers in der Variante 2 Skulptur, bei der mindestens die Hälfte der Grünflächen bestehen bleibt, wird zugestimmt. Es wird ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch eingeleitet. Als nächster Schritt ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen. Die Verwaltung wird aufgefordert, im Durchführungsvertrag eine Beteiligung des Vorhabenträgers an den begleitenden Maßnahmen (Aufwertung Neckarufer und Gestaltung Grünfläche) zu verhandeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Verfahrenskosten übernimmt Vorhabenträger	-
Begleitende Maßnahmen Neckarufer und Grünfläche	noch nicht bekannt
Einnahmen:	
Verkauf Grundstück	noch nicht bekannt

Zusammenfassung der Begründung:

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Diesem Antrag soll zugestimmt werden.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Vorhabenträger Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH hat mit Schreiben vom 09.08.2012 um Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten. Ziel des Vorhabens ist die Erweiterung des Marriott-Hotels mit einem Neubau auf dem westlich benachbarten Grundstück, im direkten Anschluss an das bestehende Hotel. Das neue Angebot soll 230 Zimmer der Hotelmarken Marriott Courtyard und Residence Inn sowie im Erdgeschoss ein weiteres Restaurant, Bars und Konferenzräume umfassen.

Das Bauvorhaben soll auf einer ca. 5.300 m² großen Grünfläche errichtet werden, die heute zum Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist. Das Grundstück war vor einigen Jahren auch als Standort für das Konferenzzentrum im Gespräch.

In einem ergänzenden Schreiben hat der Vorhabenträger seine Bereitschaft für eine Überbauung mit einem reduzierten Flächenanspruch erklärt. (Anlage 6). Damit könnte die Grünfläche zu einem Teil erhalten werden.

Eigentumssituation

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 4386/6 (Stadt Heidelberg Erbbaurecht Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH) und 4386/14 (Stadt Heidelberg).

Das Erbbaurechtsgrundstück Flst.Nr. 4386/6 hat eine Fläche von 3.757m². Das Erbbaurecht hat noch eine Laufzeit bis in das Jahr 2091 und begründet das Recht auf diesem Grundstück eine Tiefgarage zu errichten und zu halten. Das Erbbaurecht erstreckt sich somit ausschließlich auf den für das Bauwerk erforderlichen unterirdischen Grundstücksteil.

Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für den oberirdischen Grundstücksteil liegt bei der Stadt Heidelberg, dem Erbbauberechtigten obliegen diese Pflichten für den unterirdischen Grundstücksteil.

Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag

Neben den in Erbbauverträgen üblichen Verpflichtungen wurde hier der Erbbauberechtigte verpflichtet, dass die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage über die beiden Nachbargrundstücke zu erfolgen hat und keine eigene Erschließung zur B 37 hat. Die Versorgung (Strom, Wasser etc.) erfolgt ebenfalls über die Nachbargrundstücke.

Ferner wurde der Erbbauberechtigte verpflichtet, nach dem Bau der Tiefgarage die Grünanlage auf der Oberfläche in Absprache mit dem zuständigen Amt herzustellen (die Unterhaltung der Grünanlage ist nach der Fertigstellung wieder auf die Stadt übergegangen).

Weitere Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag bestehen nicht, es ist jedoch ein Wegerecht zugunsten der Stadt eingetragen.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Für den Bereich liegt mit dem Bebauungsplan „Bergheim ehemaliges Hafengebiet“ aus dem Jahr 1982 ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung

Kerngebiet fest. Der Bereich der heutigen Grünfläche ist ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt, es sind aber keine überbaubaren Grundflächen abgegrenzt. Die öffentlichen Wege sind als Wege-rechte festgesetzt. Somit besteht für eine Überbauung der Grünfläche kein Baurecht.

3. Örtliche Situation

Grünanlage

Die Grünanlage „Penta-Park“ beim Marriott-Hotel wird von Anwohnern und Spaziergängern genutzt. Die Fläche weist offensichtliche Pflegerückstände auf und ist in weiten Teilen „verbuscht“ und schlecht einsehbar. Im Norden ist eine ungenutzte Nottreppenanlage der Tiefgarage vorhanden (dieser Teil der Tiefgarage ist stillgelegt). Eine kleine Teichanlage wurde vor 3-4 Jahren nach Schäden durch Vandalismus und darauffolgender Undichtigkeit zurückgebaut. Somit stellt sich das Areal derzeit teilweise als „Angstraum“ dar. Im nördlichen Teilbereich zum Neckar hin ist ein Rondell angeordnet, aufgrund der Umfassungsmauer und des massiven Geländers ergeben sich kaum Bezüge zum Ufer.

Obwohl der Zustand der Grünfläche derzeit nicht befriedigend ist, leistet sie auch heute noch einen wertvollen Beitrag zur Versorgung von Bergheim West mit öffentlichen Freiflächen. Dabei ist festzuhalten, dass Bergheim der Stadtteil mit dem geringsten Grünflächenanteil im Stadtgebiet von Heidelberg ist. Die Fläche ermöglicht darüber hinaus eine Sichtbeziehung von der angrenzenden Wohnbebauung zum Neckar und erfüllt kleinklimatisch wichtige Funktionen. Eine Aufwertung und bessere Pflege der Anlage konnte aber bislang aufgrund anderweitiger Prioritäten noch nicht umgesetzt werden.

Im Stadtteilrahmenplan Bergheim Teil 2, „Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge“ wird unter Punkt 11, Umweltfreundliches Bergheim, folgendes ausgeführt:

Erhaltung und Pflege der bestehenden Grünstrukturen

Die bestehenden Grünanlagen und –bestände (insbesondere die größeren Einzelbäume) in Bergheim, sollen auf Dauer erhalten und geschützt werden. Die Schaffung zusätzlicher Flächen ist aufgrund der Stadtteilstruktur kaum möglich.

Im Plan „Grünflächen und ökologische Wirkungen in Bergheim“ wird die Grünfläche zwischen Marriott-Hotel und dem Nachbargebäude als Fläche zur Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiflächen dargestellt.

Flusslage und Uferweg

Der Uferweg weist heute sehr unterschiedliche Qualitäten auf. Während er im Abschnitt des heutigen Marriott-Hotels eine nutzbare Breite von circa 3 Metern und befestigte Oberflächen aufweist, ist der Weg im Bereich der Grünfläche relativ schmal und verwinkelt und wird auf unterschiedlichen Belägen geführt. Nach der Grünfläche geht der Weg in westlicher Richtung hinter dem Gebäude Vangerowstraße 18 – 20 in einen unbefestigten Weg über. Dieser Weg wird zum Gebäude hin durch einen circa 2 Meter hohen Zaun mit Stacheldrahtkrone begrenzt, was die Qualität deutlich einschränkt.

In östlicher Richtung teilt sich der Weg nach dem Marriott-Hotel. Ein Weg führt dann weiter über einen Parkplatz und dann mit einem relativ schmalen Querschnitt (2 m) am Wasser- und Schiffs-fahrtsamt vorbei zum Iqbal-Ufer. Ein Abzweig führt in südöstlicher Richtung zur Kreuzung Iqbal-Ufer/Vangerowstraße, von der man zur Ernst-Walz-Brücke und damit zum Neuenheimer Feld gelangt.

Insgesamt stellt sich der Uferweg in der heutigen Gestaltung als wenig einladend dar und wird vorwiegend durch Radfahrer genutzt, die die schwierigen Verkehrsverhältnisse an der Vangerowstraße umgehen wollen.

Da der Wehrsteg nach heutiger Einschätzung auch langfristig nicht als Fahrradbrücke ertüchtigt werden kann, ist des Weiteren die Option einer attraktiven Fahrradverbindung zwischen Bahnstadt und Neuenheimer Feld zu beachten. Die Grünfläche stellt einen möglichen Brückenkopf für eine neue Radwegbrücke dar. Daraus können sich für das Bauvorhaben sowohl Bindungen als auch Chancen ergeben, die im Verfahren zu prüfen wären.

4. Bürgerinformationsveranstaltung am 29.10.2012

Am 29.10.2012 wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt eine frühzeitige Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der beabsichtigten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. An der Veranstaltung haben etwa 60 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen. Überwiegend wurde das Vorhaben ablehnend beurteilt.

Wesentliche Argumente dagegen waren der Wegfall der öffentlich zugänglichen Grünfläche, das Verstellen der Sichtbeziehungen zum Neckar und Befürchtungen hinsichtlich einer Verschlechterung des Luftaustausches und einer Zunahme der Lärmimmissionen.

Die Grünfläche stellt trotz ihrer Mängel für viele Anwohner die wichtigste Grünfläche im Quartier dar, für die mobilitätseingeschränkten Anwohner ist sie die einzig erreichbare Grünfläche in Wohnungsnahe. Das Protokoll der Veranstaltung liegt als Anlage 4 der Vorlage bei.

5. Situation Marriott

Wie Herr Markus Lehnert, Vice President von Marriott (verantwortlich für Expansion), gegenüber der städtischen Wirtschaftsförderung versicherte, ist Heidelberg für die Marriott-Gruppe ein interessanter Hotelstandort. Die Erweiterung des bestehenden Hauses um ein oder zwei Hotel-formate ist ein dringender Wunsch des Unternehmens. Ausdrücklich bestätigt wurde, dass auch die Erweiterung um nur ein Hotelformat auf der Grundlage der Variante „Skulptur“ von Marriott akzeptiert wird (siehe Anlage 6).

Ohne Erweiterung wird mittelfristig die Standortfrage anstehen. Sobald der bestehende Pachtvertrag mit einer Restlaufzeit von deutlich unter 10 Jahren ausläuft, wird im Unternehmen die Standortfrage gestellt. Eine positive Entscheidung für eine Erweiterung dient damit langfristig eine Sicherung des Standortes für weitere 30 Jahre. Die Entwicklung ist dem Hotelstandort insgesamt dienlich, sie ergänzt bestehende Defizite und lässt dennoch „Luft“ für weitere Hotelstandorte.

6. Städtebauliche Einschätzung

Auch wenn die Fläche derzeit einen wenig attraktiven Eindruck vermittelt, so stellt sie in diesem sehr dicht bebauten Bereich Bergheims eine der wenigen Zugangsmöglichkeiten zum Neckar dar und ist die einzige nutzbare öffentliche Grünfläche im weiteren Umfeld. Inwieweit durch eine Teilüberbauung eine nutzbare Grünfläche verbleiben kann, ist im weiteren Verfahren zu klären. Für das Vorhaben würde es sprechen, wenn damit eine Aufwertung des Neckarzugangs und des Uferweges auf der gesamten Länge unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke erreicht werden könnte. Die Verwaltung betrachtet diese Aufwertung als eine Voraussetzung für eine positive Beurteilung des Vorhabens. Ob und in welchem Umfang der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet die Kosten für die Aufwertung zu übernehmen, ist im weiteren Verfahren zu klären.

7. Kosten

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnten Kosten entstehen, wenn eine notwendige Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche erforderlich wird. Durch den Verkauf des Grundstücks an die RE Projektentwicklungs GmbH könnten Einnahmen für die Stadt Heidelberg generiert werden.

8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Da es sich hier um eine Investorenplanung handelt, kann das Planungsrecht über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privaten im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) Rechnung trägt.

Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar. Sofern der Gemeinderat dem Einleitungsbeschluss zustimmt, soll mit dem Bauungskonzept die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Information der Fachbehörden durchgeführt werden.

9. Fazit

Aufgrund der ablehnenden Haltung der Bürger in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und den oben aufgeführten Bedenken und Zielen aus Sicht der Grün-, Umwelt- und Stätteplanung, werden seitens der Verwaltung viele Zielkonflikte gesehen. Demgegenüber steht die Aussage von Marriott mit einer Erweiterung den Standort Heidelberg langfristig zu sichern.

In Abwägung der Belange wird seitens der Verwaltung eine Zustimmung zu dem Antrag in der Variante 2 mit einer Teilüberbauung unter folgenden Voraussetzungen empfohlen:

- die Hälfte der Grünfläche bleibt für eine öffentliche Nutzung erhalten
- der Vorhabenträger beteiligt sich maßgeblich an den Kosten für die Aufwertung der Neckarufersperrpromenade und die Neugestaltung der Grünfläche.

Der Vorhabenträger wird aufgefordert, mit der Bauungsvariante eine erneute Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes:

Nummer/n: (Codierung)	+ / -	Ziel/e:
SL 1	-	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren
SL 2	-	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
SL 4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern
SL 8	-	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
UM 2	-	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima

Begründung:

Die Fläche liegt am Rand des Zentrums und weist eine hervorragende Verkehrsanbindung auf. Allerdings würde mit einer Überbauung eine beliebte und benötigte Freifläche zerstört.

Nummer/n: (Codierung)	Ziel/e:
MO 4	+ Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
MO 7	+ „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

Begründung:

Die zentrale Lage entspricht den oben genannten Zielen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Überbauung der Grünfläche führt dazu, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden können.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Schreiben des Vorhabenträgers vom 09.08.12 und vom 04.02.13
A 02	Lageplan des Geltungsbereiches
A 03	Fotodokumentation des Ist-Zustandes
A 04	Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung
A 05	Planungskonzept des Vorhabenträgers
A 06	Variante Skulptur