Bauleitplanung Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

Bergheim "Erweiterung Marriott-Hotel" NR. 61.32.03.31.00

Begründung mit Umweltbericht

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 19.10.2015

Teil A	Städtebauliche Begründung	. 3
1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.		
	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	
2.1	Regionalplan Unterer Neckar	
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.	Einordnung in bestehende informelle Planungen	5
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	
3.1	Modell räumliche Ordnung (MRO)	
3.3.	Stadtteilrahmenplan Bergheim	
4.	Städtebauliche Planungskonzeption	7
5.	Verkehr	11
6.	Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	12
7.	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	13
8.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .	13
8.1	Art der baulichen Nutzung: "Hotel"	
8.2	Maß der baulichen Nutzung	
8.3	Stellplätze	
8.4	Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen	
	Bepflanzungen	
8.5	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landscha	
8.6	ArtenschutzmaßnahmenÖrtliche Bauvorschriften	
9.	Verfahren	
10.	Durchführung und Kosten	
11.	Gutachten	18
Teil B	Umweltbericht / Umweltbelange	19
1.	Einleitung, Verfahren	
	•	
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans (vgl. Teil A Städtebauliche Begründung)	
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	
1.3	In Fachplänen und Fachgesetzen festgelegte Ziele	21
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")	
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung -	
0.4	Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	25
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger	00
2.5	AuswirkungenAnderweitige Planungsmöglichkeiten	
3.	Zusätzliche Angaben	
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellur der Angaben	29
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erhebliche Umweltauswirkungen	
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	

Teil A Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die derzeit unbebaute Fläche zwischen dem Marriott-Hotel und dem "IBM-Gebäude" an der Vangerowstraße.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereichs zwischen der Vangerowstraße und dem Neckar umfasst ca. 6.500 m², davon sind ca. 1.250 m² für die geplante Hotelerweiterung und ca. 3.000 m² für öffentliche Grünflächen vorgesehen. Der Rest sind Wegeflächen, Bestandsgebäude und private Grünflächen.

Umfasst werden die Flurstücke 4386/6 (Stadt Heidelberg, Erbbaurecht Roland Ernst Projektentwicklungs- GmbH), 4386/14 (Stadt Heidelberg), sowie eine Teilfläche des Flurstücks 4386/7 (Bestand Marriott).

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass

Der Vorhabenträger, die 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 Zimmer der Hotelmarke "Residence Inn" sowie im Erdgeschoss ein weiteres Restaurant, Bars und Konferenzräume umfassen. Gleichzeitig sollen im Rahmen des Vorhabens die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und die Aufwertung des Neckarufers sichergestellt werden.

Das Bauvorhaben soll auf einer Teilfläche der vorhandenen Grünfläche errichtet werden, die heute zum überwiegenden Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist. Das Grundstück war vor einigen Jahren auch als Standort für ein Konferenzzentrum im Gespräch.

Bedarf

Zur "Erforderlichkeit" des Hotelneubaus lag ursprünglich das "strategische Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg" vor. Die Annahmen dieses Leitbildes haben sich entsprechend aktueller Zahlen des "Stadtmarketing Heidelberg", sowohl auf Nachfrage- als auch auf Angebotsseite anders entwickelt. Demnach sind in den letzten 5 Jahren ca. 600 Betten neu in den Markt gekommen, gleichzeitig stieg aber die Durchschnittsauslastung um mehr als 4%. Allein in den letzten drei Jahren sind über 120.000 Übernachtungen pro Jahr hinzugekommen. was eine Steigerung von über 10 % bedeutet. Die bestehenden Kapazitäten in Heidelberg sind aktuell und insbesondere unter dieser Entwicklungsperspektive nicht mehr ausreichend. Eine Durchschnittsauslastung von über 51 % bedeutet nicht nur in Baden-Württemberg den Spitzenplatz, sondern gleichzeitig zu den Hochsaisonzeiten eine Vollauslastung der Heidelberger Hotellerie mit Überhangnachfrage. Aktuell belegen die Zahlen des zweiten Quartals 2015 dass sich dieser dynamische Entwicklungsprozess ähnlich stark fortsetzt.

Kongressgeschäft in Heidelberg

Aus Sicht der Heidelberg Marketing GmbH als Betreiber der Stadthalle wird die Erweiterung der Marriott Kapazitäten begrüßt, da immer mehr Kongressveranstalter die Teilnehmer in einem oder höchstens zwei Häusern zentral unterbringen möchten. Dieses gelingt bei der vorhandenen Struktur und Auslastung in Heidelberg nur noch bei kleineren Veranstaltungsformaten. Auch aus diesem Grund (fehlende Verfügbarkeit) finden angefragte Veranstaltungen nicht mehr in Heidelberg statt, sondern wandern in andere Städte ab.

Konkurrenzsituation

Eine Schließung von inhabergeführten oder kleineren Häusern aufgrund der erweiterten Kapazitäten des Marriott-Hotels ist nicht zu befürchten. Insbesondere die kleineren Häuser in der Altstadt haben von dem Anstieg der Gästezahlen enorm profitiert und sind durchgehend über das Jahr sehr hoch ausgelastet.

Neues Konferenzzentrum/Hotel

Im Rahmen der Planungen des neuen Konferenzzentrums ist ein Hotelneubau geplant. Diese zwingend erforderlichen Kapazitäten dienen der grundsätzlichen Abdeckung der Nachfrage aus dem Kongressgeschäft. Allerdings wird ein Haus allein diesen Bedarf nicht ausreichend abdecken können, so dass weitere Verfügbarkeiten benötigt werden. Da das Marriott Hotel für alle 5 potenziellen Standorte, die gerade einer Machbarkeitsanalyse unterzogen werden, in einer nahen oder mittelbaren Entfernung liegt, eignet es sich hervorragend als komplementäres Angebot.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 6; 1 a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen und zum Teil unterbauten innerstädtischen Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bergheimehemaliges Hafengebiet" Nr. 03.08.00 aus dem Jahr 1982. Der Bebauungsplan setzt als Art

der Nutzung "Kerngebiet" fest. Für den Bereich der heutigen Grünfläche setzt der Bebauungsplan ebenfalls Kerngebiet – allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen fest.

Das Vorhaben mit einer Teilüberbauung der Grünfläche ist derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 06.06.2013 dem Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung einer Hotelerweiterung unter der Maßgabe zugestimmt, dass mindestens die Hälfte der vorhandenen Grünflächen bestehen bleibt. Unter dieser Voraussetzung wurde die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar" stellt für das Plangebiet "Regionale Siedlungsstruktur – Bestand / Siedlungsfläche Wohnen" dar. .

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, ist die betroffene Fläche überwiegend als "Grünfläche" dargestellt.

Die Abweichung der Planung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist als geringfügig einzustufen. Sie widerspricht nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung. Der Bebauungsplan ist als noch aus dem FNP entwickelt anzusehen. Eine Änderung oder eine Anpassung des FNP kein 13aist nicht erforderlich.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren Leitlinien und Ziele auf. Die Zielbereiche/Oberziele des Stadtentwicklungsplans Heidelberg beinhalten naturgemäß auch sich widersprechende bzw. gegenläufige Ziele. So stehen etwa die Ziele "Flächenverbrauch senken, Innen-vor Außenentwicklung", "Flächen effektiv nutzen" und "Dichtere Bauformen" dem Ziel "groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln" entgegen. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist es, diese zum Teil gegenläufigen Ziele in die Planung einzustellen, entsprechend zu gewichten und abzuwägen.

Folgende Zielsetzungen werden erreicht:

Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

- Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
- Leitbild "Stadt am Fluss" berücksichtigen
- Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern
- Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen (durch Spiel-, Treffund
- Aufenthaltsmöglichkeiten)
- Geeignete Infrastruktur für alte Menschen (durch Spiel-, Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten, z.B. Boulefeld sowie durch weitgehend barrierefreie Gestaltung)
- Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern

Nicht bzw. nur teilweise erreicht werden u.a. die Ziele "Umweltsituation verbessern" und "Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln". Hier stehen die oben genannten Ziele "Bauland sparsam verwenden, Innen-vor Außenentwicklung", "Dichtere Bauformen", "Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern" entgegen

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat "eine nachhaltige Stadtentwicklung und [...] die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes überwiegend als "Sonstige Grün- und Freifläche" zwischen Mischgebietsflächen gekennzeichnet.

3.3. Stadtteilrahmenplan Bergheim

Der Stadtteilrahmenplan Bergheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept) aus dem Jahr 1996. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Bergheim und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangiges Ziel des Stadtteilrahmenplans ist die Stärkung der Wohnfunktion sowie einer lebendigen, wohnumfeldverträglichen Nutzungsmischung. Daneben wird Bergheim als der Banken- und Hotelstandort Heidelbergs genannt.

Der Bereich zwischen der Vangerowstraße und dem Neckar ist als Mischbaufläche mit einer dazwischenliegenden Grünfläche dargestellt.

In Kapitel 8.4 "Bewertung wichtiger Ortsbereiche nach ihrer städtebaulichen Qualität" wird festgestellt, dass die Bebauung entlang der Vangerowstraße "den freien Zugang zum Neckarufer für die Allgemeinheit stark einschränkt". Die Möglichkeit eines Ausgleiches sei nur noch über die Grünanlage am Ramada-Renaissance-Hotel (heute Marriott) gegeben.

In Anbetracht dieser Aussagen des Stadtteilrahmenplans wurde die ursprünglich geplante Bebauung deutlich zurückgenommen. Die vorhandene Grünanlage einschließlich Fuß- und Radwegeverbindungen erfährt eine Neugestaltung und Aufwertung. Insgesamt kann somit trotz einer Teilbebauung den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans weitgehend entsprochen werden.

4. Städtebauliche Planungskonzeption

Nach der ursprünglichen Planungskonzeption sollte die "Lücke" zwischen dem "IBM-Gebäude" und dem bestehenden Marriott-Hotel mit einem Hotel-Neubau bebaut und die Raumkante zur Vangerowstraße geschlossen werden. Zum Neckar waren eine Öffnung des Gebäudes und eine Neugestaltung der öffentlich nutzbaren Uferzone angedacht. Baumasse und Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes waren in Anlehnung an die angrenzenden Bestandgebäude vorgesehen.

Nach der Entscheidung des Gemeinderates mindestens die Hälfte der bestehenden Grünflächen zu erhalten, wurde das Hotelkonzept und das Gebäudevolumen deutlich reduziert. Planungsziel ist es nun, durch die Neugestaltung und Aufwertung der verbleibenden Grünfläche einen attraktiven öffentlichen Aufenthaltsbereich für den Stadtteil und die für die umliegenden Wohnquartiere zu erhalten. Der Grünbereich soll sich bewusst zur Vangerowstraße öffnen, zum Verweilen einladen aber auch zum Neckarufer hinleiten. Durch den offenen Charakter der Grünanlage sollen neben Blickbeziehungen zum Grün und zum Wasser insbesondere die vorhandenen Fußwegebeziehungen zwischen Bergheim und dem Neckar aufgegriffen und verbessert werden.

Baulicher Teil dieser Konzeption ist eine Hotelerweiterung, die in ihrer Gebäudeform und im Bauvolumen deutlich reduziert wurde und entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nur noch ein ergänzendes Hotelformat beinhalten wird.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden 2 alternative Baukörper- und Fassadenkonzepte mit unterschiedlicher Höhenstaffelung und Materialität verfolgt. In einer weiteren Überarbeitungsphase wurde die Variante mit einem Ansteigen der Gebäudehöhen zum Neckar hin und einer modernen, zeitgemäßen Fassade präferiert. Damit soll vor allem die "Adressbildung" des Standortes unterstützt werden. Parallel wurde die Planung der öffentlichen Grünfläche und der Rad- und Fußwegeverbindungen weiter konkretisiert.

Durch die großzügige Freihaltung des Grünbereiches zum Neckar erhält der Gebäudekörper eine eher skulpturale Ausformung mit einleitender Geste zur Vangerowstraße und einer deutlichen Aufweitung zum Neckar. Der Gebäudekopf zur Vangerowstraße ist Eingang, Vorfahrt und "Adresse". Die Gebäudelängsseite nach Osten nimmt die Verbindung zum bestehenden Hotel auf und begrenzt die zwischen den Hotelbaukörpern liegende kleinere, "geschützte" Grünfläche. Die Gebäudelängsseite nach Westen bildet die räumliche Kante zur öffentlichen Grünfläche und unterstützt Wegeführung und Blickbeziehung. Der Gebäudekopf zum Neckar beinhaltet voraussichtlich ein öffentliches gastronomisches Angebot, einschließlich Außengastronomie am Neckar. Die Fläche für die Außengastronomie am Neckar ist auf die Breite des Hotelbaukörpers beschränkt. Der überwiegende Flächenanteil am Neckar ist in Ergänzung und Verlängerung der Grünfläche eine öffentliche Aufenthaltsfläche ohne "Verzehr- und Konsumzwang". Die öffentliche Grünfläche wird durch die Außengastronomie des Hotels nicht in Anspruch genommen.

Der Offenlagebeschluss des Gemeinderates der Stadt Heidelberg am 05.06.2014 war mit der Maßgabe verbunden, eine andere Fassadengestaltung zu veranlassen.

In der Folge wurde Ende Juli 2014 zur Überarbeitung der Fassade ein Workshopverfahren mit 3 Architekturbüros durchgeführt. An dem Verfahren haben die Heidelberger Büros ap 88, metris Architekten, sowie das Werkbüro für Raumfragen teilgenommen.

Die Fassade des Büros SSV Architekten zum Offenlagebeschluss (Stand 02.04.2014) wurde in der Folge ebenfalls überarbeitet und zusammen mit den drei anderen Entwürfen dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.12.2014 zur Abstimmung vorgelegt. Der Gemeinderat beschloss, die Variante des Büros ap 88 weiterzuverfolgen.

Dieser Fassadenentwurf wurde daraufhin vom Büro SSV Architekten in Abstimmung mit dem Büro ap 88 an eine Hotelnutzung angepasst. Der überarbeitete Entwurf mit Stand vom 23.02.2015 war Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

Nachfolgend werden die diskutierten Fassadenentwürfe dargestellt.

Stufe1: Fassade Büro SSV Architekten, vom 02.04.2014 (Offenlagebeschluss)

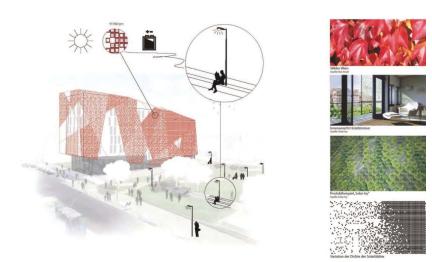


Stufe 2: Workshopverfahren, Beitrag Werkbüro für Raumfragen Architekten, vom 17.10.2014



Im Sinne der Hotelgäste wurde das Prinzip von Innen neu erdacht und für die längere Nutzungsdauer Balkone angefügt, die durch eine Begrünung auch der Fassade einen Grünfaktor geben sollen. Der Kosten/ Nutzen Faktor ist bei dem Entwurf nicht gegeben, da die Balkone mit einer Tiefe von 0,75m keine Aufenthaltsqualität bieten und bei einer Vergrößerung der Balkone der skulpturartige Baukörper eine nicht gewollte Massivität erhalten hätte.

Stufe 2: Workshopverfahren, Beitrag Metris, vom 17.10.2014



Es wurde vorgeschlagen eine Art "Solarwein" als Fassadenspiel einzusetzen. Hier sollten Solarpanelle in Blattgröße eine Begrünung simulieren und gleichzeitig die Energieeffizienz verbessern. Die Umsetzbarkeit ist für diesen Entwurf nicht gewährleistet, da die Solarpanelle in der Größe und ihre Befestigungen noch im Forschungsstadium sind.

Stufe 2: Workshopverfahren, Beitrag ap 88, vom 17.10.2014



Als Entwurfsansatz wurde das Motiv eines "Findlings" als alternative Interpretation eines skulpturalen Baukörpers gewählt. In der Ausarbeitung wurde dabei als Fassadenmaterial eine oxidierte Kupferfassade konzipiert, welche sich gleich einer natürlichen "Moosschicht" über

den Baukörper legt. Eine interessante Strukturierung der Fassade wird durch plastische Ausstülpungen einzelner Fenster als "eingeschlossene Kristalle" erreicht. Allerdings ist die Anzahl der Fenster zu gering, um die Funktion der Hotelzimmernutzung zu gewährleisten. Positiv bewertet wurde die von außen wahrnehmbare Begrünung des Daches.

Stufe 3: Im Nachgang zum Workshopverfahren, überarbeiteter Beitrag SSV Architekten, vom 17.10.2014



Der bisherige Entwurfsansatz wurde durch das Aufgreifen des Themas Dachbegrünung und deren Sichtbarkeit weiterentwickelt. Wirkungsvoll sichtbar wird die Begrünung in der Fassade dadurch, dass zusätzlich die Fassade des obersten Geschosses etwas nach hinten gestaffelt wird. Die vordere Glasfassade der unteren Geschosse wird in ihrer Gliederung fortgeführt und in Form einer leichten Stahlkonstruktion aufgelöst. An zwischen den Stützen gespannten Netzen kann sich eine rankende Begrünung flächig entwickeln und erzeugt so einen "Grünen Abschluss". Die Wirkung des Gebäudes als plastisch geformter, kristalliner Körper bleibt erhalten.

Stufe 4: Überarbeitung und Konkretisierung des Workshopbeitrags ap 88, vom 23.02.2015 (Entwurf für die nun durchzuführende Offenlage)





Die konzeptionelle Idee eines "Findlings" mit patinierter Oberfläche und Fenstern als "eingeschlossene Kristalle" wurde weiter entwickelt. Die Anordnung und Anzahl der Fenster wurden angepasst um eine Belichtung der Zimmer zu gewährleisten. Um die skulpturale Form des Baukörpers zu erhalten und ein Spannungsverhältnis und eine räumliche Wirkung zu erreichen, wurden 3 unterschiedliche Fenstervarianten entwickelt, die im Kontrast zur geschlossenen patinierten Fassadenoberfläche stehen. Von den Fenstertypen variieren 2 in der Tiefe, der dritte Fenstertyp "versteckt" sich hinter einer perforierten Fassade.

5. Verkehr

Der Hotelstandort ist verkehrsgünstig gelegen. Durch die Lage an der Vangerowstraße als Haupterschließungsstraße und der Nähe der Autobahn kann das Verkehrsaufkommen ohne Belastung weiterer städtischer Bereiche abgewickelt werden. Für Hotelgäste sind innerstädtische Ziele auch zu Fuß zu erreichen.

Die geplante Hotelerweiterung wird durch eine Anbindung an die bereits vorhandene Hotelvorfahrt sowie einer Zufahrt von der Vangerowstraße unmittelbar am Kopf des Gebäudes erschlossen. Vorfahrt, Anlieferungsbereich, Entsorgung und Tiefgaragenabfahrt liegen kompakt zwischen Alt- und Neubau, sodass nur ein Minimum an versiegelter Erschließungsfläche erforderlich ist. Im Vorfeld der Planung wurde geprüft ob ein Verzicht auf eine eigene Zufahrt von der Vangerowstraße möglich ist. Angesichts der beengten Durchfahrtssituation vom Hauptgebäude zwischen Anlieferung und Tiefgaragenabfahrt und des dann erforderlichen Wendeplatzes, wurde diese Möglichkeit verworfen. Durch die weitgehende Bündelung der Zufahrten und Erschließungsflächen und die Funktion der Vangerowstraße als Hauptverkehrsstraße werden keine unzumutbaren Verkehrsverhältnisse erwartet.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in der vorhandenen 2-geschossigen Tiefgarage untergebracht. Hier sind ausreichend freie Kapazitäten vorhanden.

Mit Ausnahme der Hotelvorfahrt bleibt der gesamte Planungsbereich frei von motorisiertem und ruhendem Verkehr.

Die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft und verbessert. Derzeit verläuft ein kombinierter Gehund Radweg entlang der Vangerowstraße. Im Bereich der bestehenden Grünanlage rückt dieser auf einer Länge von ca. 40 m von der Straße ab um dann am "IBM-Gebäude" bzw. am "Marriott-Hotel" wieder auf eine Lage parallel zur Straße zu verschwenken.

Künftig wird der Rad- und Fußweg entlang der Vangerowstraße zugunsten der Radwegeverbindung entlang der Straße getrennt. Das Verschwenken des Radweges entfällt. Insgesamt wird die Führung der Radfahrer entlang der Vangerowstraße eindeutiger, schneller und sicherer.

Entlang des Neckars ist ein kombinierter Geh- und Radweg geplant, der vorzugsweise dem Spazieren, Bummeln und Verweilen dienen soll.

6. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Parallel zur Hotelkonzeption wurde die Gestaltung der nicht überbaubaren Freibereiche und der öffentlichen Grünfläche konkretisiert. Der Anteil der öffentlichen Grünfläche wurde dabei im Unterschied zum Planstand der frühzeitigen Beteiligung nochmals erhöht.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.570 m². Etwa 3.320 m² davon sind der Sonderbaufläche "Hotel" einschließlich Vorfahrt und Bestandsgebäude vorbehalten. Es verbleiben somit bezogen auf die Bebauungsplanfläche ca. 3.250 m² und damit etwa die Hälfte der Gesamtfläche als öffentliche und private Grün- und Wegeflächen.

Klammert man die im Geltungsbereich liegende östliche Bestandsbebauung aus und legt die derzeitige Grünfläche zugrunde, so werden nur ca. 30 % der bisherigen Grünfläche für den Hotelneubau einschl. Hotelzufahrt in Anspruch genommen

Ziel ist es, die verbleibende Grünfläche gegenüber dem Zustand der derzeitigen Situation aufzuwerten und ein attraktives Angebot für unterschiedliche Bevölkerungskreise, insbesondere für die umliegenden Wohnquartiere zu etablieren. Die Durchlässigkeit zum Neckar und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit Bezug zum Fluss stehen dabei im Vordergrund.

Entsprechend der Vorgabe des Gemeinderates verbleibt mehr als die Hälfte der Fläche als Grünfläche der Öffentlichkeit zugänglich. Die derzeitige Grundstücksbreite vom Bestandsgebäude Marriott bis zur Grundstücksgrenze des "IBM-Gebäudes" beträgt ca. 68 m. Davon verbleiben an der engsten Stelle ca. 38 m für die öffentliche Grünfläche erhalten.

Der Großteil der Grünfläche ist derzeit bereits durch eine Tiefgarage unterbaut. Entlang der Vangerowstraße und entlang der Westgrenze bleibt der Baumbestand so weit wie möglich erhalten. Innerhalb des Bau- und Erschließungsfeldes müssen ca. 8 Bäume entfernt werden. Innerhalb der verbleibenden Grünfläche werden ca. 12 Bäume die teilweise abgängig sind zugunsten eines offeneren, durchlässigeren Charakters entfernt. Dies dient auch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Blickbeziehungen zum Neckar.

Die zu entfernenden Bäume werden mindestens in gleicher Anzahl ersetzt. Dabei werden exotische Arten überwiegend durch heimische, früchtetragende Arten ersetzt bzw. ergänzt und ökologische Strukturelemente wie eine Trockenmauer und eine Fläche für eine Blumenwiese ergänzt. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, eine Ruderalfläche mit Strukturelementen (Totholz, Steinhaufen, Trockenmauer) sowie eine Nisthilfe für solitär lebende Insektenarten ("Bienenhotel") wurden in der Freiflächenkonzeption aufgegriffen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Teil der Freiflächenkonzeption ist auch die Verbesserung und sinnvolle Verknüpfung der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer. Die Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Flächen am Neckar haben insbesondere ein nichtkommerzielles Angebot zum Sitzen, Ausruhen und Verweilen zum Gegenstand.

Die Grün- und Freiflächenplanung der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie der Dachbegrünung sind Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes und somit Gegenstand der künftigen Satzung.

7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen.

8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Art der baulichen Nutzung: "Hotel"

Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften

Begründung:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass und den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg. Die festgesetzte Nutzung trägt zu einer Stabilisierung und Aufwertung des vorhandenen, innenstadtnahen Hotelstandortes bei und korrespondiert mit den Steigerungen der Übernachtungszahlen der letzten Jahre und der nicht ausreichenden Kapazitäten des Hotelund Beherbergungsangebotes. Ein Gastronomieangebot mit Außenbestuhlung am Neckar wäre ein attraktives, konfliktfreies Angebot für Bürger und Gäste und würde die beabsichtigte Aufenthaltsqualität in diesem Bereich stärken.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) einschließlich des Bestandsgebäudes beträgt max. 2.200 m². Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die vorhandene Tiefgarage nicht mitzurechnen.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgesetzt.

Bestandsgebäude Marriott und Neubau "Anlieferung"
 Oberste Außenwandbegrenzung 1 (OAB 1) max. 5,00 m

• Aufgrund der unterschiedlichen, zum Teil nicht horizontalen Wandabschlüsse des Hauptbaukörpers ist die oberste Außenwandbegrenzung durch eine gedachte Linie zwischen den Punkten 2, 3, 4 und 5 fassadenweise festgesetzt:

Oberste Außenwandbegrenzung 2 (OAB 2) max. 19,00 m

Oberste Außenwandbegrenzung 3 (OAB 3) max. 22,00 m

Oberste Außenwandbegrenzung 4 (OAB 4) max. 25,50 m

Oberste Außenwandbegrenzung 5 (OAB 5) max. 25,80 m

• Im Bereich der durch Planeintrag gekennzeichneten Dachfläche 6 ist die oberste Außenwandbegrenzung für innenliegende, von der Fassade abgerückte Wandabschlüsse festgesetzt:

Oberste Außenwandbegrenzung 6 (OAB 6) max. 24,80 m

Technikaufbauten, Anlagen für Photovoltaik oder solare Wärmegewinnung und Fluchttreppenhäuser sind innerhalb der festgesetzten Höhenbegrenzungen unterzubringen.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Eingangsbereiches im bestehenden Hotelgebäude mit 110,96 m ü.NN.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Höhen des Gebäudebestands in der Nachbarschaft. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche des Gebäudes von max. 2.200 m² werden die Grundflächen des geplanten Hotelbaukörpers und des Bestandes erfasst. Etwa die Hälfte des Hotelneubaus entsteht auf der bereits vorhandenen Tiefgarage. Die negativen Auswirkungen durch Bodeninanspruchnahme und Versiegelung sind entsprechend begrenzt. Die im Unterschied zur ursprünglichen Planung um mehr als die Hälfte verkleinerte Grundfläche belässt den überwiegenden Teil des Grundstücks als Grünfläche.

Zur Unterbauung des Grundstücks mit der vorhandenen Tiefgarage gibt es keinen Regelungsbedarf, da hier keine Veränderung vorgesehen ist.

Der Eingriff durch Überbauung und Flächenversieglung auf der bisher nicht unterbauten Teilfläche wird durch Dachbegrünung auf dem Hotelneubau minimiert.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Gebäudehöhen des Bestandes in der Nachbarschaft. An der Vangerowstraße wird die niedrigere Traufkante des Marriott-Bestandsgebäudes aufgenommen. Entsprechend des gestaffelten Flachdachs sind die Höhen als oberste Außenwandbegrenzung festgesetzt. Die Höhen steigen von der Gebäudeseite an der Vangerowstraße zum Neckar an und setzen dort zusammen mit der Neugestaltung des Uferbereichs einen entsprechenden städtebaulichen Akzent.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch den VE-Plan die Geschossigkeit und die Geschossfläche exakt definiert sind.

8.3 Stellplätze

Stellplätze sind mit Ausnahme von Kurzparkern im Bereich der Hotelvorfahrt ausschließlich in der vorhandenen Tiefgarage zulässig.

Begründung:

In der vorhandenen Tiefgarage sind ausreichend freie Kapazitäten um den Bedarf der Neubebauung abzudecken. Oberirdisch sollen aus gestalterischen und funktionalen Gründen keine Stellplätze angeboten werden. Insbesondere wird damit wird den Zielen des flächensparenden Bauens entsprochen. Die ebenerdigen Flächen werden damit nicht von parkenden Fahrzeugen dominiert und können zugunsten von Fußgängern und Anwohnern in entsprechender Aufenthaltsqualität hergestellt werden.

8.4 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben-und Erschließungsplans durchzuführen.

8.4.1 Bäume innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind die Baumarten entsprechend Planeintrag zu erhalten, bzw. als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang, sowie 2 Bäume als Straßenbaum mit Stammumfang 30-35 cm. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

8.4.2 Dachbegrünung auf den obersten Geschossen

Die Dachflächen sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

Auf den Dachflächen ist gemäß Planzeichnung entlang der Außenwand ein durchschnittlich 4 m breiter Streifen mit Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzpflanzung muss mindestens die Hälfte der Pflanzen aus heimischen Gehölzen bestehen. Im Bereich der Gehölzpflanzungen beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstrathöhe 50 cm. Pflanzqualität mind. 2 x verpfl. mit Ballen, Höhe 120 cm – 150 cm

Begründung:

Zur Umgestaltung und Neuordnung der öffentlichen und privaten Grünflächen wurde in Abstimmung mit der baulichen Konzeption eine Freiflächenplanung erstellt die Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Für die gestalterische und ökologische Aufwertung sind umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus gibt es naturnahe Strukturelemente wie Trockenmauern, ein Blumenbeet und naturnahe

Staudenpflanzungen. Weiterhin sind Vegetationsflächen auf den Dächern der obersten Geschosse vorgesehen.

Im Sinne einer Qualitätssicherung wurden die Anzahl, Pflanzgröße und Pflanzqualität, sowie die erforderlichen Substratmengen/-höhen festgesetzt. Der Katalog für die zu verwendenden Pflanzenarten ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die Festsetzungen zur extensiven Flachdachbegrünung dienen den oben genannten Effekten der Regenrückhaltung und verzögerten Wasserabgabe in die Kanalisation. Die Trockenstandorte der begrünten Dachflächen haben darüber hinaus eine gewisse Funktion als Habitat bzw. Teilhabitat für Insekten.

Auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Fassadenentwurfs wurde die vorhandene Festsetzung zur Dachbegrünung ergänzt. Über die flächige, extensive Begrünung hinaus, soll entlang des obersten Fassadenabschlusses ("Attika") eine Anpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Damit soll das Fassadenkonzept mit einem grünen, vegetationsbestandenem Dachabschluss umgesetzt werden. Neben den bereits genannten positiven ökologischen Auswirkungen soll damit insbesondere eine Wahrnehmung der Dachbegrünung von den angrenzenden Grün- und Wegeflächen erreicht werden.

Die daraus resultierende Festsetzung, die mit den Planunterlagen offen lag, wurde nun dahingehend geändert, dass mindestens die Hälfte der Pflanzen aus heimischen Gehölzen bestehen muss.

8.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzmaßnahmen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. LED-Leuchten).

Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Für Nischen- und Höhlenbrüter sind mind. 12 Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Für Fledermäuse sind mind. 4 Nisthilfen / Spaltenquartiere fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Unterhalb des auskragenden Terrassenbereichs am Neckar sind 3 Brutröhren für den Eisvogel anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Für solitär lebende Insektenarten ist eine mind. 2m² große Nisthilfe ("Bienenhotel") herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 200m² der Grünfläche sind als sandiger Ruderalstandort anzulegen und mit Strukturelementen (z.B. Totholz, Steinhaufen, Trockenmauer) anzureichern, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind mind. 50 % heimische und standortgerechte Bäume bzw. Gehölze zu verwenden.

Begründung:

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags¹ und dienen der Minimierung, dem Ersatz und dem Ausgleich der mit der Planung verbundenen Veränderungen.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

8.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Technikaufbauten sind baulich zu integrieren bzw. einheitlich "einzuhausen". Antennen und / oder Sendeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in die genannten "Technikaufbauten" integriert sind und die im jeweiligen Bereich zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Müll- Recycling- und Lagerflächen sind baulich integriert und geschlossen unterzubringen.

8.6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung als fassadenintegrierte Schriftzüge auf max. 2 Gebäudeseiten zulässig. Die maximale Größe beträgt jeweils max. 10 m². Freistehende Werbeanlagen und Pylone, schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende und bewegliche Schrift- oder Bildwerbung, sowie "Light-Boards", Videowände, Fahnen, beklebte Fenster oder Fassaden und ähnliches sind ausgeschlossen.

Begründung:

Mit der Höhenbeschränkung und dem Integrationsgebot für Technikaufbauten soll eine gestalterische Einbindung in das architektonische Konzept gewährleistet und visuell störende Elemente auf der Dachlandschaft vermieden werden. Dies gilt auch für die gestalterische Einbindung von Müll- Recycling- und Lagerflächen im Erdgeschoss. Hier sollen insbesondere Störungen für den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radwegebereich vermieden werden.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltanspruch an der Neckarlage und an einer wichtigen Stadtzufahrt Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sind Teil des architektonischen Konzepts und auf die Fassaden abgestimmt. Damit soll nicht nur eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden, sondern in Besonderem Maße auch das Stadtbild geschont werden.

_

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Bioplan, Heidelberg, 10.09.2015

9. Verfahren

wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt

10. Durchführung und Kosten

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

11. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten eingeholt und in der Planung berücksichtigt:

- Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Marriott Hotels in Heidelberg, GEO-NET Consulting, Hannover mit Ökoplana, Mannheim, 12.10.2015
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Worstcase-Betrachtung zum Vorhaben Erweiterung Marriott-Hotel, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 10.09.2015

Teil B

Umweltbericht / Umweltbelange

1. Einleitung, Verfahren

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 BauGB zu erstellen.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVP-Gesetz.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da der Neubau zum Teil auf einer vorhandenen Tiefgarage errichtet wird und die gesamte Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebietsfläche ("Kerngebiet") festgesetzt ist. Die nun geplanten Eingriffe waren danach bereits zulässig und bedürfen keines Ausgleichs (§ 1a Abs.3 BauGB).

Zu Beginn des Verfahrens fanden eine Begehung des Geländes und eine erste fachliche Einschätzung durch das Umweltamt statt. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung, der vorhandenen Vegetation, Größe und Umgebung der Fläche und der angetroffenen Arten wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit streng geschützter Arten unwahrscheinlich ist und dass bei Einhaltung von Brut- und Rodungszeiten nicht mit naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen ist.

Am 04.09.2015 wurde eine weitere Begehung und Bestandsaufnahme durch ein Fachbüro durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Sinne einer "worst-case-Betrachtung" erstellt.² Die darin empfohlenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2015 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des Projektes eingeholt.³ In der gutachterlichen Stellungnahme worden keine bebauungsplanrelevanten Empfehlungen / Maßnahmen vorgetragen.

Für das Verfahren wurde eine Freiflächenplanung erstellt, die Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans (vgl. Teil A Städtebauliche Begründung)

Ziel des Vorhabens der Roland Ernst Projektentwicklungs- Residence GmbH 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 Zimmer der Hotelmarke "Residence Inn" sowie im Erdgeschoss ein weiteres Restaurant, Bars und Konferenzräume umfassen.

³ Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Marriott Hotels in Heidelberg, GEO-NET Consulting, Hannover mit Ökoplana, Mannheim, 12.10.2015

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Bioplan, Heidelberg, 10.09.2015

Die geplante Erweiterung bzw. Ergänzung des Hotelstandortes mit einem differenzierten Angebot stärkt und sichert den Marriott-Standort Heidelberg.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Das Bauvorhaben soll auf einer Teilfläche der vorhandenen Grünfläche errichtet werden, die aktuell zum überwiegenden Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Gesamtfläche einschl. Bestandsgebäude	ca. 6.567 m²
Grundfläche Neubau	ca. 1.250 m²
Grundfläche Bestand	ca. 450m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 3029 m²
private Grünfläche	ca. 621 m²
Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze (IBM)	ca. 43 m
an der engsten Stelle	
So-Fläche	ca. 2.449 m²

Im Vergleich zum Planungsstand der mitgestaltenden und frühzeitigen Beteiligung aus dem Jahr 2012 und 2013 hat sich die Überbauung Zugunsten der Grünfläche deutlich verkleinert.

Im ersten Entwurf zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung war ein Großteil der Fläche überbaut. Die ersten Überlegungen zum Zeitpunkt der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung haben in den Randbereichen eine öffentliche Grünfläche mit ca. 700 m² vorgesehen. Nach dem Einleitungsbeschluss und der Vorgabe des Gemeinderates wurden das Gebäudevolumen und die überbaute Fläche deutlich reduziert.

Die Grundfläche des Gebäudes wurde bis zum Zeitpunkt des Entwurfs auf ca. 1/3 reduziert. Der Anteil der Freifläche wurde aufgrund der Verringerung der versigelten Fläche und des Bauvolumens deutlich erhöht. Im derzeitigen Entwurf sind damit ca. 3000 m² öffentliches und ca. 600 m² privates Grün vorgesehen. Dies entspricht mehr als 50% der Gesamtfläche.

Nachstehend sind die Veränderungen der Flächeninanspruchnahme aufgeschlüsselt:

	Planstand:			
	mitgestaltende Bürgerbeteiligung	frühzeitige Bürgerbeteiligung	Entwurf	
	2012	2013	2014	
Grundfläche Gebäude einschl.				
Bestand	ca. 3.900 m²	ca. 1.900 m ²	ca. 1.700 m²	
max. Höhe Neckarseite	ca. 26 m	ca. 23 m	ca. 25 m	
max. Höhe Straßenseite	ca. 22 m	ca. 18 m	ca. 19 m	
öffentliche + private Grünfläche	ca. 700 m²	ca. 3.000 m ²	ca. 3.600 m ²	
Abstand Geb. zu Bestand (IBM)				
an der engsten Stelle	ca. 8 m	ca. 43 m	ca. 43 m	

1.3 In Fachplänen und Fachgesetzen festgelegte Ziele

Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Belang sein können, sind insbesondere in §1 und §1a BauGB und in §1 und §2 NatSchG Baden-Württemberg (neben weiteren Fachgesetzen und materiellen Rechtsnormen) formuliert. Darüber hinaus sind die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) und der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planungen (MRO, Stadtteilrahmenplan) zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der in diesen Fachgesetzen und Fachplanungen genannten Ziele wurde bereits in Teil A städtebauliche Begründung, unter Pkt. 1.3 bis einschl. 3.3 dargelegt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der derzeitige Umweltzustand ist aufgrund des Vorhandenseins einer Tiefgarage durch den hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

• Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind insbesondere die umliegenden Wohngebäude in der Vangerowstraße betroffen. Der "Penta-Park" soll in seiner wohnungsnahen Funktion als Grünfläche aufgewertet werden. Damit entsteht eine Fläche mit einer hohen Aufenthaltsfunktion und einem unmittelbaren Bezug zum Neckar. Zudem werden die Wegebeziehungen deutlich verbessert.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen
- Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Flora:

An Gehölzen sind überwiegend mittelalte bis junge Laubgehölze vorhanden, darunter u.a. Platane, Trauerweide, Kirschbaum und Gebüsch, das überwiegend aus Hartriegel besteht. Am Neckarufer besteht der Gehölzstreifen aus vielen unterschiedlichen Gehölzen, darunter Hainbuche, Walnuss, Hartriegel, Bergahorn, Birke, Vogelkirsche und etliche Ziersträucher. Dieser Bereich liegt zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs. Für Brutvögel oder Fledermäuse relevante Baumhöhlen wurden nicht gefunden. Die Ziergartenbereiche beginnen mangels Pflege zu verwildern. Die zentrale Parkfläche besteht überwiegend aus Zierrasen. Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden nicht gefunden und sind nicht zu erwarten. Von den 35 Bäumen im Bestand werden insgesamt 20 Bäume gefällt. Von diesen sind sechs bereits als "abgängig" zu bewerten. Weitere 6 der zu fällenden Bäume stehen unmittelbar in der Bebauungsfläche. Zwei der zu fällenden Bäume dienen der Verlängerung des Radweges.

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Fauna:

- Wirbellose Tiere:

Das Vorkommen von Wildbienen besonders geschützten Arten und Schmetterlingen der streng geschützten Arten ist potentiell möglich.

- Reptilien:

das Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten, insbesondere Eidechsen ist potentiell möglich

- Brutvögel:

Das Untersuchungsgebiet bietet Brutmöglichkeiten für siedlungstypische Brutvogelarten. Baumhöhlen oder Nistkästen wurden nicht gefunden. Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten besonders geschützt. Zusätzlich sind Arten wie Greifvögel, Falken, Eulen, seltene Spechtarten, Eisvögel oder seltene Singvogelarten Arten streng geschützt.

Von den besonders geschützten Vogelarten wurden im Untersuchungsgebiet mit Umgebung folgende Arten festgestellt: Nilgans, Ringeltaube, Halsband sittig, Baumpieper, Hausrotschwanz, Amsel, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Rabenkrähe und Haussperling.

Von den streng geschützten Vogelarten wurden der Sperber als Nahrungsgast und der Eisvogel als möglicher Brutvogel festgestellt.

- Fledermäuse:

das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten ist aufgrund von Spaltenquartieren und Gebäudenischen potentiell möglich. Bei der Untersuchung der Tiefgarage wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Die bauliche Gestaltung der vorhandenen Gebäude (glatte Klinkerfassade, Verglasung etc.) machen eine Quartierseignung für Fledermäuse mit Ausnahme von einzelnen Hangplätzen unwahrscheinlich.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Pufferund Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Auf weiten Teilen des Grundstücks sind durch die vorhandene Tiefgarage die natürlichen Bodenfunktionen bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. weitgehend verloren gegangen. Zusätzlich wird in einem bisher nicht unterbauten Teilbereich der Boden in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Der Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des neu festgesetzten Wasserschutzgebietes Mannheim-Rheinau, Rechtsverordnung vom 07.01.2014. Die in § 7 genannten Verbote innerhalb der Schutzzone B stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

Die wasserrechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Grundstück oberhalb der vom hundertjährlichen Hochwasser betroffenen Flächen (HQ 100). Das Vorhaben liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs. Die geplante Auskragung der Terrasse ragt teilweise in den Bereich des Gewässerrandstreifens, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Da die

24/30

Freihaltung primär dem ungehinderten Wasserabfluss und den Belangen des Hochwasserschutzes dient kann für die geplante Terrasse eine Befreiung erteilt werden.

Eine entsprechende Stellungnahme der unteren Wasserschutzbehörde liegt vor.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

• Schutzgüter Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt.

Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen ist das Gebäude im Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandard geplant und wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen.

Im aktuellen Stadtklimagutachten Heidelberg 2015 wird der Penta-Park als Grünfläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung definiert. Es wurde daher gutachterlich untersucht ob die vorgesehene bauliche Inanspruchnahme von Teilen des Parks stadtklimatisch relevante negative Auswirkungen haben könnte.

Für den Bestand stellt das Gutachten fest, dass der derzeitige Park durch seine eigene Kaltluftproduktion nur eine sehr geringe Ausgleichsleistung erbringt. Durch die angrenzende, dreiseitig geschlossene, mehrgeschossige Bebauung kann die geringe, im Park produziert Kaltluft nicht weiter in die Siedlungsbereiche vordringen. Der bestehende Park erfüllt jedoch vor allem im Hinblick auf hochsommerliche Tagsituationen durch schattenspendende Bäume und die Nähe zum Wasser eine bedeutsame Erholungsfunktion.

• Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Die Lage der Fläche des zu bebauenden Grundstückes ist zwischen den Bestandsgebäuden "IBM" und "Marriott-Hotel", sowie der Vangerowstraße und dem Neckarufer eingebettet.

Die derzeitige Gestaltung und der Pflegezustand der Freifläche wird der hervorragenden Lage zum Neckar hin nicht gerecht. Ziel ist es, die verbleibende Grünfläche aufzuwerten und ein Angebot für unterschiedliche Bevölkerungskreise, insbesondere für die umliegenden Wohnquartiere zu etablieren. Die Durchlässigkeit zum Neckar und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit Bezug zum Fluss stehen dabei im Vordergrund.

Es sind insgesamt 20 Bäume zu fällen. Es werden jedoch im Zuge der Aufwertung der Grünfläche "Penta-Park" 22 Bäume innerhalb des Bearbeitungsbereichs neu gepflanzt. Zudem erhält die gesamte Freifläche eine Aufwertung und wird der idealen Lage zum Neckar somit gerecht. Die Fläche dient als wohnungsnahe Freifläche einer Aufenthalts- und Erholungsfunktion. Es ergibt sich damit ein positiver Effekt auf das Schutzgut "Landschaft".

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter außer der Tiefgarage sind im Bereich des Grundstückes nicht bekannt.

• Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch den überwiegenden Erhalt der Grünfläche und durch die Aufwertung des "Penta-Parks" in seiner Funktion als Erholungs- und Grünfläche, sowie aufgrund der bereits bestehenden Unterbauung des Planungsbereiches, sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zunächst weiterhin als Grünflächen verbleiben. Allerdings ist das Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt, wodurch der langfristige Erhalt der Grünanlage nicht gesichert ist.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

• Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohn- und Erholungsbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Lärm während der Bauphase ist zeitlich begrenzt und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Mitarbeiter-, Gäste- und Anlieferungsverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf den Bereich der Grundstückszufahrt, den Anlieferungsplatz und Anlieferungsbereich und sind angesichts der entstehenden Verkehrsmenge im Verhältnis zur vorhandenen Vorbelastung weitgehend zu vernachlässigen. Die veränderte Verkehrsbelastung und eine damit verbundene Veränderung der Schallsituation sind angesichts des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens so gering, dass keine nennenswerte Veränderung der Schallsituation zu erwarten ist. Erst ab einer Verkehrszunahme von 1.000 zusätzlichen Fahrten am Tag und

mehr zur jetzigen Situation wäre eine wahrnehmbare Veränderung des Lärmpegels erreicht. Die Gestaltung der Hotelfassaden ist für die Betrachtung des Schalls nicht von Bedeutung da mögliche Schallreflexionen an der Fassadenseite zu Vangerowstraße von untergeordneter Bedeutung sind.

Die geplante gastronomische Nutzung einschließlich Außenbewirtung ist dem Neckar zugeordnet und wird von dem Hotelbaukörper gegenüber der Wohnbebauung abgeschirmt. Auch hier sind keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft zu befürchten.

Eine nennenswerte Verschattung über die bisherige Situation hinaus, ist durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Baukörpers nicht zu erwarten.

Die hohe Bedeutung der Grünfläche für die Anwohner, insbesondere für Kinder und Jugendliche wird anerkannt. Die Planung sieht daher vielfältige Aktivitäts- und Spielmöglichkeiten sowie differenziert gestaltete Aufenthaltsbereiche für die unterschiedlichen Altersgruppen vor.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Ein Teilbereich des "Penta-Parks" wird durch die Hotelerweiterung überbaut. Etwa die Hälfte der für den Bau in Anspruch genommenen Fläche ist bereits durch die Unterbauung einer Tiefgarange erheblich beeinträchtigt. Der bleibende Teil des "Penta-Parks" wird im Zuge des Neubaus aufgewertet. Dabei werden insgesamt 20 Bäume gefällt und 22 neue Bäume gepflanzt, von denen es sich in neun Fällen um Obstbäume handelt. Die vorhandene Baumreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird erhalten und ergänzt. Die extensive Dachbegrünung wurde durch einen Streifen intensiver Begrünung mit Gehölzen ergänzt. Bei den Baum und Gehölzpflanzungen im Plangebiet muss mindestens die Hälfte der Pflanzen aus heimischen Gehölzen bestehen.

Die Anpflanzungen wirken sich positiv auf die biologische Vielfalt und das Artenspektrum aus. Sie bieten Nahrung und Fortpflanzung-und Ruhestätten.

Die Freiflächenplanung wurde durch "ökologischen Strukturelemente" (Trockenmauer, Blumenwiese, Totholz, Staudenpflanzung, Fläche als Ruderalstandort) im Sinne einer größeren Vielfalt ergänzt. Ebenso wurden Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse sowie eine Nisthilfe für solitärlebende Insektenarten ("Bienenhotel") in die Planung aufgenommen.

Durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes und einen Abstand von über 40 m zwischen dem Hotelneubau und dem Bürogebäude ist eine nennenswerte Verschattung der Grünfläche über die bisherige Situation hinaus nicht zu erwarten.

Die Auflagen zur den vorhandenen Mauerseglerbrutstätten werden beachtet und sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Boden ist aufgrund der vorangegangenen Unterbauung der Tiefgarage bereits deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen. Im Bereich des Neubaus der Hotelanlage gehen die Bodenfunktionen verloren. Durch Dachbegrünung und den verbleibenden Grün- und Vegetationsflächenanteil im Zuge der Aufwertung des "Penta-Parks" sollen die genannten Beeinträchtigungen der Bodenfunktion minimiert werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden.

Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, werden die Dachflächen weitgehend begrünt. Angesichts der geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Die geplante Hotelnutzung steht dem Schutzzweck der Wasserschutzgebietes, Zone III b, nicht entgegen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen klimaökologischen Auswirkungen des Projektes stellt zusammenfassend fest:

- Die geringe Kaltluftproduktion des Parks kann aufgrund der umliegenden Bebauungsstruktur bereits derzeit nicht weiter in die Siedlungsbereiche vordringen.
- Der Park kann auch bei reduzierter Fläche seine Erholungsfunktion, insbesondere bei hochsommerlichen Temperaturen erfüllen.
- Mögliche Auswirkungen auf das Lufttemperatur- und Strömungsfeld während sommerlicher Hochdrucklagen bleiben im Wesentlichen auf den Penta-Park selbst beschränkt.
- Auswirkungen auf die lokale Durchlüftungssituation werden angesichts der geringen Reduktion des Kaltluftvolumenstroms als geringfügig bewertet.
- Für die angrenzenden Siedlungsbereiche ist nicht mit einer relevanten Reduktion des klimaökologischen Ausgleichsvermögens des Parks zu rechnen.
- Von der geplanten Dachbegrünung sind aufgrund der Gebäudehöhe keine relevanten Temperaturminderungen und damit kein klimatischer Effekt für die bodennahen Bereiche zu erwarten

Im Verlauf der Planung wurden durch die Reduktion des Bauvolumens und den weitgehenden Erhalt der Grünfläche die negativen Effekte minimiert.

Die Feinstaubbelastung wird durch den Neubau nicht signifikant verändert. Möglichkeiten der Feinstaubbelastung durch Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans entgegenzuwirken

sind sehr begrenzt. Hier sind insbesondere die Vegetationsflächen und die Dachbegrünung zur Feinstaubbindung zu nennen.

Der Anschluss an die Fernwärme und die Zielsetzung des Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandards tragen zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen bei.

Insgesamt wird aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens weder eine thermische Belastung noch eine anderweitige Beeinträchtigung von Klima oder Luft erwartet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Es ergeben sich Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild durch den geplanten Hotelanbau. Der Neubau wird als eigenständiger, skulpturartiger Baukörper geformt, der in umgekehrter Höhenstaffelung zu den Nachbargebäuden steht. Der Hochpunkt akzentuiert die neue Aufenthaltsqualität am Neckar.

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss bleibt der überwiegende Teil der Grünfläche erhalten und wird als öffentliche Grünfläche Planungsrechtlich gesichert. Dem stark reduzierten Neubau mit etwa 1.250 m² Grundfläche steht eine neu gestaltete, öffentliche Grünfläche mit ca. 3.000 m² gegenüber, die gegenüber dem derzeitigen Zustand eine deutliche Aufwertung erfährt. Im Zusammenhang mit Ablehnung der baulichen Nutzung muss darauf verwiesen werden, dass die gesamte Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebietsfläche ("Kerngebiet") festgesetzt ist.

Durch die Neugestaltung und Aufwertung der neu gefassten Grünfläche entsteht ein attraktiver öffentlicher Aufenthaltsort. Die Blick- und Wegebeziehungen zum Neckar werden durch die Neugestaltung verbessert. Der offene Charakter der Grünanlage wird durch die Fuß- und Radwegebeziehung zwischen Neckar und Bergheim verstärkt.

Die Pflanzungen tragen zudem zu einer gestalterischen Aufwertung der Grünfläche bei.

Auf einen "Abgang zum Neckar" wurde im Bereich des Bebauungsplanes zugunsten der Terrassengestaltung und der Verbesserung von Sitz- und Verweilmöglichkeiten verzichtet.

Eine nennenswerte Verschattung der Grünfläche über die bisherige Situation hinaus, ist durch die Ausrichtung des geplanten Gebäudes nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung durch eine Unterbauung sowie angesichts der geringen Flächengröße insgesamt nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Nutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen, den Erhalt des Penta-Parks

und dessen Aufwertung wird die Bodenversiegelung auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß begrenzt.

Der Anteil der Vegetationsflächen wird insgesamt reduziert. Der verbleibende Teil der Grünfläche wird neu bepflanzt mit mittelkronigen Obst- und Blütenbäumen, früchtetragenden Blütengehölzen und Gräsermischungen sowie mit ökologischen Strukturelementen ergänzt und damit ökologisch und gestalterisch deutlich aufgewertet. Entlang des obersten Fassadenabschlusses ("Attika") erfolgt eine Anpflanzung mit Sträuchern. Neben den bereits genannten positiven ökologischen Auswirkungen soll damit insbesondere eine Wahrnehmung der Dachbegrünung von den angrenzenden Grün- und Wegeflächen erreicht werden. Für Baum-und Strauchpflanzungen sind mindestens 50 % heimische und standortgerechte Bäume bzw. Gehölze zu verwenden.

Als Artenschutzmaßnahmen wurden darüber hinaus Festsetzungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung, zu Rodungen und Eingriffen in den Vegetationsbestand und Nisthilfen für Brutvögel, Fledermäuse und solitärlebende Insektenarten aufgenommen.

Die Minimierung von Versiegelung, die Dachflächenbegrünung und die Aufwertung der verbleibenden Grünfläche "Penta-Park" leisten einen Beitrag zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Klima und Luft, biologische Vielfalt sowie auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel ist der "Passivhaus- bzw. vergleichbare Effizienzstandard". Zudem ist für das Gebäude der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz geplant, um den CO₂-Ausstoß zu vermindern und die Luftqualität positiv zu beeinflussen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Nutzungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen. Alternativen bezüglich der Überbaubarkeit, des Bauköpers, der Höhenentwicklung und der Fassaden wurden im Vorfeld und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erörtert. Für das Vorhaben gibt es keinen alternativen Standort, da mit dem Vorhaben eine Ergänzung und Sicherung des bestehenden Hotelstandortes angestrebt wird.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger, die 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 Bauvorhaben soll auf einer Teilfläche der vorhandenen Grünfläche errichtet werden, die heute zum überwiegenden Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Eine moderate Erweiterung des Marriott-Hotels, wie sie jetzt vorgesehen ist, dient der Standortsicherung des Marriott und erzeugt keine kritischen Überkapazitäten auf dem Heidelberger Hotelmarkt.

Der Neubau wird als eigenständiger, skulpturartiger Baukörper geformt, der in umgekehrter Höhenstaffelung zu den Nachbargebäuden steht. Der Hochpunkt liegt mit bewusstem Akzent an der Neckarseite.

Das Bauvorhaben soll auf einem Teil der vorhandenen Grünfläche errichtet werden, die heute bereits zum überwiegenden Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Im Zuge der Bebauung wird eine öffentliche Grünfläche von ca. 3.000 m² erhalten, neugestaltet und aufgewertet. Dabei werden insgesamt 20 Bäume gefällt und 22 neue Bäume gepflanzt. Die extensive Dachbegrünung wurde durch einen Gehölzstreifen ergänzt. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Vielfalt und sowie Artenschutzmaßnahmen wurden in die Planung aufgenommen.

Die Wegeverbindungen und die Aufenthaltsqualitäten, insbesondere der Bezug zum Neckar werden deutlich verbessert.