

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 7 5 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
15.03.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bergheim –
Erweiterung Marriott Hotel"
hier: Bekräftigung des Beschlusses**

Beschlussvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 05. Juli 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Gemeinderat	18.03.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	24.06.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat bekräftigt die Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott-Hotel“.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Aufgrund der langen Zeitspanne seit der Beschlussfassung soll nach dem Beschluss über die Ergänzung des Durchführungsvertrages auch der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bekräftigt werden.

Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“ hier: **Bekräftigung des Beschlusses** Beschlussvorlage 0075/2021/BV

Als Tischvorlage liegt ein **Antrag** von der Partei die Bunte Linke (Anlage 01 zur Drucksache 0075/2021/BV) vor:

Der Gemeinderat möge beschließen: Der Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott Hotel“ wird aufgehoben.

Stadtrat Lachenauer kritisiert die Einbringung der Beschlussvorlage. Seiner Meinung nach bedürfe es keiner Bekräftigung des bereits gefassten Beschlusses. Das Bauvorhaben sei bereits seit sechs Jahren wiederholt Thema in den Gremien. Nur aufgrund vielfacher Anforderungen und Änderungswünsche, die seitens des Gemeinderates dem Investor genannt worden seien, konnte dieser noch nicht mit dem Bau beginnen.

Eine, wie in der Vorlage beschriebene Marktübersättigung im Hotelgewerbe in Heidelberg, könne er nicht feststellen. Zumal das Konzept des Investors sich nicht an üblichen Hotels orientiere. Außerdem sei zu bemerken, dass man in den vergangenen sechs Jahren auch weitere Hotels genehmigt habe. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb dem Investor des Marriott Hotels diese Erweiterung verweigert werden solle, obwohl ein entsprechender Beschluss bereits gefasst worden sei. Es gelte zu beachten, dass der Investor schon viel Geld in das Projekt investiert habe, auch weil es zu den durch den Gemeinderat und die Verwaltung ausgelösten Planänderungen gekommen sei.

Würde der vom Gemeinderat beschlossene Satzungsbeschluss vom 10.12.2015 in einer erneuten Abstimmung aufgehoben, laufe man Gefahr eine Entschädigungszahlung in noch nicht bekannter Höhe an, an den Investor zahlen zu müssen.

Stadtrat Leuzinger stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung,**

die Vorlage in einen Ausschuss zu verweisen,

um eine eingehende Beratung zu gewährleisten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner greift den Vorschlag auf. Da sich die Rahmenbedingungen für ein solches Bauprojekt in den vergangenen sechs Jahren verändert haben, schlägt er vor, die Vorlage in den Ausschuss für Wissenschaft und Wirtschaft zu verweisen.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster fragt sich, weshalb die Vorlage überhaupt auf der Tagesordnung stehe, da sie bisher in keinem Gremium vorberaten worden sei.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt dazu, dass das Thema im nachfolgenden TOP 13 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel hier: Nachtrag zum Durchführungsvertrag“ (Drucksache 0038/2021/BV) behandelt worden sei und er mit dieser Vorlage unter TOP 12 dem Gremium die Möglichkeit habe geben wollen, erneut über die Planungen zu beraten, da sich die Marktoraussetzungen, auch durch Corona, stark verändert hätten.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt ebenfalls einen **Antrag zur Geschäftsordnung** und bittet um

Verweis in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss,

da es sich um eine Baumaßnahme handle und nicht primäre wirtschaftliche Interessen von möglichen Konkurrenten im Fokus stehen sollten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt, dass er es als sinnvoll erachte, das Thema erneut vor zu beraten und zu diskutieren. Der Verweis des TOPs 12 bedeute somit, dass auch TOP 13 nochmals verwiesen werden müsse, da beide TOPs unmittelbar inhaltlich miteinander verknüpft seien.

Nachdem es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den **Geschäftsordnungsantrag**

auf Verweisung des Tagesordnungspunkts in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss

zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 10 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: verwiesen in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss

digitale Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021

Ergebnis der digitalen öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021

6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel", hier: **Bekräftigung des Beschlusses** Beschlussvorlage 0075/2021/BV

Erster Bürgermeister Odszuck fragt zunächst nach Befangenheiten, es werden keine Befangenheiten angezeigt. Er führt kurz in den Tagesordnungspunkt ein und trägt vor, dass die Voraussetzungen für die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zwar nun vorlägen, dieser nun aber so lange zurückliege, dass man sich entschlossen habe, einen Bekräftigungsbeschluss herbeizuführen. Es bestünden Zweifel, dass eine Veröffentlichung ohne diesen zum jetzigen Zeitpunkt rechtmäßig sei.

Marriott International habe sich zwischenzeitlich schriftlich geäußert. Demnach stehe die Verlängerung des Pachtvertrages in Frage, wenn es nicht zu der Erweiterung komme. Das Schreiben von Marriott International werde den Mitgliedern des Gemeinderates noch zur Verfügung gestellt. Er weist auf einen angekündigten Sachantrag hin, der im Ratsinformationssystem zur Verfügung stehe.

Stadtrat Dr. Weiler Lorentz stellt für die Bunte Linke den am 17.03.2021 angekündigten **Antrag**:

Der Gemeinderat möge beschließen: Der Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott-Hotel“ wird aufgehoben.

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Zieger, Stadträtin Dr. Röper, Stadtrat Leuzinger, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Pfeiffer:

- Es sei bedauerlich, dass Herr Oberbürgermeister seinen Standpunkt nicht erläutere. Es sei nichts Neues hinzugekommen. Was sei der Zweck der heutigen Beratung?
- Die Aufwertung mit öffentlichen Nutzungen durch ein Café sei nicht möglich, sei der Bebauungsplan deshalb überhaupt noch rechtskräftig? Man benötige dazu eine Einschätzung.
- Man solle Klarheit schaffen und sich gegen den Bebauungsplan aussprechen. Man brauche in dieser Zeit kein Hotel, sondern preisgünstigen Wohnraum. Daneben würden Grünflächen zerstört.
- Für die Möglichkeit, über den Satzungsbeschluss noch einmal beraten zu können, sei man dankbar und werde dem Antrag der Bunten Linken zustimmen, da man den Hotelbau noch nie unterstützt habe. Hotelbetten würden nicht gebraucht. Daran ändere sich auch nichts, dass Appartements geplant seien. Es gebe viele Gründe das Vorhaben zu stoppen.

- Es sei verwirrend, aus der Presse zu entnehmen, dass Herr Oberbürgermeister die Erweiterung ablehne, die Vorlage aber etwas Anderes empfehle.
- Es werde nicht mehr preisgünstiger Wohnraum entstehen, wenn das Hotel nicht gebaut werde. Möglicherweise stehe dann ein Hotel leer.
- Es gebe noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Frage sei, ob man heute diesen herstellen solle. Der Park sei für Bergheim wichtig, er habe eine wesentliche ökologische Funktion und sei eine der wenigen nutzbaren Grünflächen des Stadtteils. Die Terrasse sei ein elementarer Bestandteil des Bebauungsplans. Es sei unverständlich im Zusammenhang mit der Betriebshofplanung eine Grünfläche schaffen, hier aber vernichten zu wollen. Dem Antrag der Bunten Linke solle deshalb zugestimmt werden.
- Der Gemeinderat habe vor 5 Jahren die Argumente diskutiert, es sei keine Frischluftschneise, der Park werde um 1/3 verkleinert, der verbleibende Park aufgewertet und zukünftig gepflegt. Die Terrasse sei nur ein kleiner Teil des Vorhabens, das Projekt deswegen zu kippen, sei unverhältnismäßig.
- Der Hotelmarkt sei kein Argument, das der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss heranziehen solle. Es sei im Übrigen dem Investor nicht zumutbar aufgrund zwischenzeitlich genehmigter Hotelbetten verzichten zu müssen. Wenn die Erweiterung nicht komme und Marriott International den Pachtvertrag nicht verlängere, drohe eine Bau ruine am Neckar.
- Der Gemeinderat habe sich in der Vergangenheit deutlich für die Erweiterung ausgesprochen. Er verliere ohne wesentliche neue Argumente an Vertrauen, wenn er sich nun nach Jahren anders entscheide.
- Warum könnte ein Satzungsbeschluss nicht mehr gültig sein?
- Es seien Zusagen an den Vorhabenträger gemacht worden, es seien Umplanungen erfolgt. Sei mit einer Schadensersatzforderung zu rechnen und wenn ja, in welcher Höhe? In welcher Höhe verzichte die Stadt gegebenenfalls auf Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf? In welcher Höhe beteilige sich der Investor gegebenenfalls an der Neckarufersperrpromenade? Man stehe nicht mehr bei null, es drohe ein Verlust. Diesen schätze man als immens ein und zusätzlich drohe eine große Bauruine in prominenter Neckarlage.
- Ein Schadensersatzrisiko werde als sehr gering eingeschätzt.
- Man verliere einen besser nutzbaren Park. Damit müsse man sich noch einmal befassen. Man sehe in jedem Fall ein Risiko für die Entwicklung des Hotels, es sei unklar, ob der Bauherr auch tatsächlich baue. Wenn der Oberbürgermeister öffentlich am Projekt zweifle, könne man es nicht mehr unterstützen.
- Man sei sicher, dass die Auskragung nicht kommen könne. Außerdem verlaufe hier der öffentliche Fuß- und Radweg. Damit entfalle die öffentliche Bewirtung, dazu stehe nichts im Ergänzungsvertrag. Dieser sehe nur ein Freikaufen und Aufwertung an anderer Stelle vor. Für eine Aufwertung seien Gastronomie oder Grillplätze nötig.

- Bauherr sei nicht Marriott, diese seien Mieter, auch wenn es anderslautende Gerüchte gebe.
- Der Gemeinderat setze sich aus neuen Mitgliedern mit anderen Schwerpunkten zusammen, man komme deshalb zu einem anderen Ergebnis als im Jahr 2015. Es sei damals nur mit einer Stimme Mehrheit zugestimmt worden, heute sei die Aufwertung von Bergheim West im Fokus.

Stadtrat Lachenauer kann sich aufgrund technischer Probleme an seinem Standort nur teilweise verständlich machen. Erster Bürgermeister Odszuck weist auf die Möglichkeit hin, sich bei noch offenen wichtigen Punkten hilfsweise im Chat zu äußern. Dies ist nicht der Fall.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, die Fragestellungen sollten noch einmal diskutiert werden können, deshalb sei die Vorlage in den Fachausschuss zurückgegeben worden. Nur ein Punkt, eine auskragende Terrasse stehe in Frage, die Klärung erfolge im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Er erinnert an die genehmigten Flächen am Fluss in Heilbronn. Ob die Eingriffe tatsächlich so massiv seien, dass sie nicht genehmigungsfähig seien, sei fraglich. Unter TOP 7 der heutigen Sitzung (Drucksachennummer 0038/2021/BV) sei eine Alternative vorgeschlagen, falls sich die Terrasse nicht realisieren lasse.

Die in Frage gestellte Rechtmäßigkeit des Satzungsbeschlusses aus dem Jahr 2015 hänge mit der durch den Gemeinderat regelmäßig zu treffenden Abwägung zusammen. Nach so langer Zeit sei es durchaus möglich, zu einer anderen Wertung zu kommen. Nach Zustimmung zum Bekräftigungsbeschluss werde der Bebauungsplan erstmals zur Rechtskraft kommen, und sei nach Herbeiführung der Bekräftigung nach juristischer Einschätzung rechtmäßig. Die Zustimmung zum Durchführungsvertrag habe der Bau- und Umweltausschuss im Jahr 2015 mit 07:07:01 abgelehnt, der Gemeinderat habe mit 25:19:02 Stimmen zugestimmt.

Der Investor entscheide selbst über Fragen der Wirtschaftlichkeit. Neu sei die Botschaft von Marriott International. Die entfallende Grünfläche betrage 1/6 der am Betriebshof vorgeschlagenen Fläche.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass eine Schadensersatzforderung im Raum stehe, dies könne ein Vertrauensschaden, aber auch entgangener Gewinn sein. Über die Ansprüche müssten Gerichte entscheiden, über die Aussichten oder gar Argumente für und wider könne und wolle er in öffentlicher Sitzung keine Aussage treffen. Für eine Ersatzmaßnahme sei ein Betrag von bis zu 400.000 Euro zugesagt. Ebenfalls entgehen würden der Stadt bei Ablehnung des Projektes die Einnahmen für den Grundstücksverkauf.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, ergänzt, die Kaufpreissumme habe der Investor den Mitgliedern des Gemeinderates kürzlich mitgeteilt, in öffentlicher Sitzung wolle sie diese aus Datenschutzgründen nicht nennen. Es spreche nichts dagegen, eine Außengastronomie unterzubringen, sollte die Terrasse nicht möglich sein. Dieser Bereich müsste dann neu geplant werden, es sei aber auch die Planung für die Ersatzmaßnahme noch nicht erfolgt, in diesem Zuge könne die Bewirtschaftung der Fläche mitgeplant werden. Es werde nach wie vor das Ziel verfolgt, eine engere Verbindung zwischen Wasser- und Landfläche herzustellen und einen Zugang zu schaffen. Es gebe noch keinen abschließenden Bescheid darüber, dass an dieser Stelle gar nichts möglich sei. Es sei ein Teil des Gesamtprojekts Stadt an den Fluss, unter anderem in Bergheim.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt abschließend den **Antrag** der Bunten Linken vom 17.03.2021 zur Abstimmung:

Der Gemeinderat möge beschließen: Der Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott-Hotel“ wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 08:06:02 Stimmen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses (Änderungen sind fett dargestellt):

~~Der Gemeinderat bekräftigt die Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott-Hotel“.~~

Der Gemeinderat möge beschließen: Der Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott-Hotel“ wird aufgehoben.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: neuer Beschlussempfehlung zugestimmt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2021

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“ hier: **Bekräftigung des Beschlusses** Beschlussvorlage 0075/2021/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird keine Befangenheit angezeigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft die Tagesordnungspunkte 3 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“, hier: Bekräftigung des Beschlusses“ (Drucksache 0075/2021/BV) und 4 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“, hier: Nachtrag zum Durchführungsvertrag (Drucksache 0038/2021/BV) gemeinsam zur Beratung auf.

Danach führt er kurz in die Thematik ein. Er erklärt, die Situation in der Hotellerie habe sich sehr verändert – sie habe in den letzten zehn Jahren einen deutlichen Zuwachs erfahren. Aufgrund dieses Anstiegs habe man 2017 ein Hotelgutachten in Auftrag gegeben, das verdeutlicht habe, dass sich die Situation immer weiter zuspitze und ein Überangebot befürchtet werde. Daher habe man in den letzten Jahren nur noch Projekte umgesetzt, bei denen es sich um Bestandsentwicklungen oder Bestandserweiterungen gehandelt habe oder die zwingend erforderlich gewesen seien (Stichworte: Konferenzzentrum, Hauptbahnhof). Auf Grundlage der aktuellen Hotelsituation in Heidelberg und der Tatsache, dass die Planung des Bauvorhabens so viel Zeit in Anspruch genommen habe, sei er persönlich der Meinung, dass man das Projekt „Erweiterung des Marriott-Hotels“ zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr weiterverfolgen sollte.

In der Aussprache melden sich zu Wort:

Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Karaaslan, Stadtrat Föhr, Stadtrat Eckert, Stadträtin Dr. Röper, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Leuzinger

Folgende Hauptaussagen werden in der Aussprache vorgetragen:

- Die Aussage / persönliche Meinung des Oberbürgermeisters höre man heute offiziell zum ersten Mal. Diese stehe so auch in keiner Vorlage. Eine solche hätte man sich bereits im Fachausschuss gewünscht. (Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Michelsburg)
- Man habe aus der Zeitung entnehmen müssen, dass der Oberbürgermeister der Meinung sei, dass das Projekt wegen Marktüberhitzung nicht umgesetzt werden solle. Es fehlten jedoch belegbare Zahlen für eine solche Marktüberhitzung. Laut Herrn Schiemer (Geschäftsführer der Heidelberg Marketing GmbH) sei mit der Anzahl der Betten auch die der Besucher gestiegen. (Stadtrat Lachenauer)

- Wenn das Projekt nicht umgesetzt werde, ziehe das große finanzielle Einbußen nach sich. (Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Eckert)
- Welche finanziellen Folgen habe eine Ablehnung des Bauvorhabens für die Stadt – auch in Bezug auf mögliche Schadenersatzklagen/-forderungen? (Stadtrat Ka-raaslan)
- Die Erweiterung des Marriott-Hotels komme nicht dem Hotelmarkt selbst, sondern unter anderem Angehörigen von Klinikpatienten zugute, die ansonsten den privaten Wohnungsmarkt belasten würden (Stichwort: Kurzzeitvermietung). Außerdem diene es als Tagungshotel. (Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Föhr, Stadtrat Leuzinger)
- Der Wohnungsmarkt sei stark belastet. Mit der Erweiterung könnte man die Situation ein Stück weit entschärfen. (Stadtrat Eckert)
- Durch die Erweiterung würden auch viele neue Arbeitsplätze entstehen. (Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Föhr)
- Es wäre nur ein Teil der Grünfläche bebaut worden. Der andere Teil würde als Park weiterentwickelt werden und die Aufenthaltsqualität enorm erhöhen (Stichwort: Stadt an den Fluss). (Stadtrat Lachenauer)
- Der Investor habe auf Wunsch der Stadt viele Änderungen an seiner Planung vorgenommen. Ein Bauvorhaben, das die Verwaltung so lange verfolgt und für gut befunden habe, sollte jetzt nicht einfach gestoppt werden. (Stadtrat Lachenauer)
- Das Thema „Verlässlichkeit / Planungssicherheit“ spiele hier eine große Rolle. Eine Ablehnung des Bauvorhabens wäre eine fatale Entscheidung seitens der Stadt. An ein Unternehmen, das so lange in Heidelberg ansässig sei, sei dies kein gutes Signal. Eine solche Vorgehensweise lasse die Stadt unglaublich erscheinen. (Stadtrat Föhr, Stadtrat Eckert)
- Es fehle die Einsicht in den städtebaulichen Vertrag und den Inhalt der Verpflichtung, die die Stadt damals eingegangen sei. Auf dieser Grundlage hätte man beurteilen können, inwiefern sich die Stadt bei einer Ablehnung vertragsbrüchig verhalte. (Stadtrat Eckert)
- Heute zu argumentieren, dass sich der Investor viel Zeit für die Planung gelassen habe, sei nicht in Ordnung. Nach aktuellem Kenntnisstand habe die Stadt keine Frist gesetzt. (Stadtrat Eckert)
- Man habe in den letzten Jahren einige andere Bauvorhaben genehmigt. Dieses nun abzulehnen sei weder nachvollziehbar noch gegenüber der Bürgerschaft / dem Investor vertretbar. (Stadtrat Eckert)
- Seitens der Grünen-Fraktion sehe man die in der heutigen Diskussion genannten Hintergründe als Bestätigung der bisherigen Einschätzung. Aus diesem Grund werde man die Bekräftigung des Beschlusses heute ablehnen. (Stadträtin Dr. Röper)

- Ohne zu wissen, welches (finanzielle) Risiko man mit einer heutigen Ablehnung eingehe, falle es schwer, eine Entscheidung zu treffen. Noch dazu setze man mit der Ablehnung das Ansehen in Investorenkreisen und die Verlässlichkeit der Stadt aufs Spiel. (Stadträtin Dr. Schenk)
- Es sei nicht in Ordnung und ein Versäumnis der Stadt, dass man keine Zahlen in Bezug auf einen eventuellen Schadenersatzanspruch nennen könne. Diese ließen sich doch sicherlich anhand der Planungskosten errechnen. Warum tue man sich so schwer damit, heute eine „Worst-Case-Zahl“ zu nennen und dazu im Vergleich eine Summe, wenn man „gut davonkomme“? Auf so einer Grundlage könne man keine Entscheidung treffen. (Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Eckert, Stadtrat Lachenauer)
- Etwaige Schadenersatzansprüche würden nicht durch die Aufhebung des Satzungsbeschlusses entstehen, sondern schon durch die Tatsache, dass die Stadt gegenüber dem Investor nicht erwähnt habe, dass es wasserrechtliche Probleme gebe und daher ein Teil der Planung nicht umgesetzt werden könne. (Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz)
- Die Themen Hotelsituation, Umwelt- und Klimaschutz sowie Freiflächen für die Bürgerschaft haben sich in den letzten Jahren sehr verändert. Die SPD-Fraktion habe damals mit knapper Mehrheit dem Bebauungsplan zugestimmt. Heute werde man sich, wie bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 11.05.2021, enthalten. (Stadtrat Michelsburg)

Im Laufe der Aussprache sprechen sich die CDU und die FDP für den ursprünglichen Beschluss der Verwaltung, also für die Erweiterung des Marriott-Hotels, aus.

Die Grünen und die Bunte Linke sprechen sich wiederum **dagegen** – und somit für die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses aus.

Die SPD werde sich **enthalten**.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bekräftigt nochmal seine eingangs vorgetragene Aussage. Die heutige Situation habe sich gegenüber der vor zehn Jahren deutlich verändert. Aus diesem Grund habe der Gemeinderat 2019 auch ein Beherbergungskonzept beschlossen. In der jetzigen Situation halte er es nicht für geboten, der Erweiterung zuzustimmen, auch, wenn er sich zu Beginn für das Projekt ausgesprochen habe.

Erster Bürgermeister Odszuck bestätigt ergänzend, das Hotelgutachten von 2019 sei zu dem Ergebnis gekommen, dass es in den Jahren 2023 / 2024 voraussichtlich zu einem Überangebot an Übernachtungsplätzen kommen werde und dies zu einem „ungesunden Wettbewerb“ führe.

Zum Thema Schadenersatz führen Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner und Erster Bürgermeister Odszuck aus, konkrete Zahlen könne man nicht nennen. Es sei auch nicht klar, ob es nach so langer Zeit überhaupt einen Anspruch auf Schadenersatz gebe. Es könnte eventuell zu einer Schadenersatzklage aufgrund der Aufwendungen, die der Investor getätigt habe, kommen (Stichwort: Vertrauensschaden). Die Planungskosten seitens des Investors könnte man grundsätzlich abschätzen. Man wisse aber nicht, ob der Investor darüber hinaus noch andere Kosten geltend mache. Die Liste der Posten, die in eine solche Schadenersatzforderung aufgenommen werden könnten, sei äußerst diskutabel. Man gehe aktuell davon aus, dass sich die Summe in einem niedrigen sechsstelligen Betrag bewege. Detaillierte Zahlen zu nennen sei nicht sinnvoll.

Stadtrat Rothfuß stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Ende der Debatte

Auf Nachfrage von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner wird dieser von der Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates unterstützt. Damit ist die Debatte abgeschlossen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt sodann die **Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** wie folgt zur Abstimmung:

Der Gemeinderat bekräftigt die Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott-Hotel“.

Der Gemeinderat möge beschließen: Der Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott-Hotel“ wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 21 : 15 : 07 Stimmen

Aufgrund der soeben beschlossenen Aufhebung des Satzungsbeschlusses entfällt die Abstimmung über den ursprünglichen Beschlussvorschlag der Verwaltung.

Außerdem entfällt die Abstimmung über den Nachtrag zum Durchführungsvertrag (siehe Tagesordnungspunkt 4 der heutigen Sitzung, Drucksache 0038/2021/BV).

Neuer Beschluss des Gemeinderates:

Der Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott-Hotel“ wird aufgehoben.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

Ergebnis: Beschlussempfehlung der Verwaltung abgelehnt, neuer Beschluss gefasst

Ja 21 Nein 15 Enthaltung 7

Begründung:

Am 10.12.2015 beschloss der Gemeinderat mit der Drucksache 0368/2015/BV den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Der Satzungsbeschluss wurde nicht veröffentlicht, da ein vertraglich vereinbarter Nachweis zunächst noch nicht vorgelegt werden konnte.

Im Nachgang hat sich herausgestellt, dass die am Neckar geplante Terrasse aufgrund zwischenzeitlich erlassener gewässerschutzrechtlicher Bestimmungen möglicherweise nicht realisiert werden kann.

Für den Fall, dass die Terrasse in der geplanten Form nicht realisiert werden kann, wurde in einem Nachtrag zum Durchführungsvertrag (siehe Drucksache 0038/2021/BV) eine Regelung für Ersatzmaßnahmen verhandelt.

In dieser Beschlussvorlage über den Nachtrag zum Durchführungsvertrag wurde angekündigt, dass aufgrund der langen Zeitspanne seit der Beschlussfassung auch der Satzungsbeschluss erneuert werden soll, sobald alle Verträge wirksam geworden sind. In der Zwischenzeit wurden die Regelungen zum Baum- und Artenschutz aktualisiert und ergänzende Regelungen getroffen. So sind unter anderem die im Bereich des zukünftigen Parks derzeit noch erhaltenswerten Bäume zu berücksichtigen und die Realisierung gegebenenfalls schrittweise umzusetzen.

Mit einem Schreiben vom 09.03.2021 hat sich Herr Roland Ernst an die Mitglieder des Gemeinderats gewandt und um „Zustimmung zum Bebauungsplan“ gebeten. Um dieser Bitte nachkommen zu können, wird der Gemeinderat hiermit um eine Bekräftigung seines Bebauungsplanbeschlusses gebeten. Sie dient als Grundlage für die Verwaltung, im Anschluss eine Vorlage für einen erneuerten Satzungsbeschluss in den Gemeinderat einzubringen. Aufgrund der Kurzfristigkeit des Schreibens von Herrn Roland Ernst und des engen inhaltlichen Zusammenhangs zur bereits eingebrachten Vorlage über die Ergänzung des Durchführungsvertrages wird die Beschlussvorlage als Tischvorlage eingebracht. Damit wird die Möglichkeit einer öffentlichen Aussprache über das Anliegen von Herrn Roland Ernst gegeben.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / -
(Codierung) berührt Ziel/e:

SL5 + Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL6 + Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

SL7 + Leitbild „Stadt am Fluss“ berücksichtigen

Begründung:

Mit dem Vorhaben soll in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung ein bestehendes Hotel erweitert und ein Beitrag für die Erfahrbarkeit der Neckars geleistet werden.

Ziel/e:

SL8 + / - Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
UM2 Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur Landschaft und Klima

Begründung:

Die bestehende Grünfläche des sogenannten „Penta-Parks“ wird durch das Vorhaben verkleinert, aber zugleich durch eine Neugestaltung aufgewertet und der Neckaruferebereich attraktiver gestaltet.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Teilüberbauung der Grünfläche führt dazu, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden können. Die Maßnahmen zur Aufwertung der verbleibenden Grünfläche und der Promenade am Fluss wirken dem entgegen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag von Bunte Linke vom 17.03.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021)
02	Schreiben Marriott International Hotel (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)

Drucksache:

0075/2021/BV

00326138.doc

...

