

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bahnstadt - Hotel an der Rudolf-Diesel-
Straße
hier: Einleitungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 07. Juli 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	08.06.2010	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	01.07.2010	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 01 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 02 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

-

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Beschreibung des Vorhabens
A 02	Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sitzung des Bauausschusses vom 08.06.2010

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 11 Nein 00 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 01.07.2010

Ergebnis: einstimmig beschlossen

A. 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:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.
AB 1	+	Stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern. Begründung: Der Hotelmarkt in Heidelberg besitzt Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die Ansiedlung eines Hotels können die Übernachtungszahlen erhöht werden. Eine Steigerung der Touristenzahlen ermöglicht einen Zuwachs des Umsatzes sowohl bei den Hotel- und Gastronomiebetrieben, als auch im Einzelhandel.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Die Firma B&B Hotels gehört zu den Budget-Hotelketten im Zwei-Sterne-Segment mit gehobener Ausstattung und individuellem Design. Der Ursprung der Hotelkette liegt in Frankreich, wo seit Gründung der Firma im Jahre 1990 bis heute 181 Hotelstandorte entwickelt wurden. Damit ist B&B Hotels die drittgrößte Budget-Hotelgruppe in Frankreich.

Im Jahr 1998 eröffnete B&B Hotels die erste Filiale in Deutschland. Bis heute wurden von B&B insgesamt 33 Hotels in Deutschland eröffnet. Seit mehreren Jahren ist B&B Hotels auch an einer Standortentwicklung in Heidelberg interessiert.

In der Vergangenheit ist B&B Hotels mehrmals an die Stadt herangetreten um potentielle Standorte für eine Ansiedlung zu prüfen und abzustimmen. Mit dem Standort in der Bahnstadt an der Rudolf-Diesel-Straße im Baufeld S 3 konnte letztlich ein Grundstück lokalisiert werden, welches sowohl den Ansprüchen des Hotelbetreibers als auch den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen entspricht. Das Grundstück liegt im näheren Bereich zum südlichen Stadteingang an der Speyerer Straße und direkt an der historischen Maulbeerbaumallee. Die Rahmenplanung Bahnstadt sieht hier eine städtebauliche Aufwertung vor. Die bisher eingereichten Vorentwürfe für das geplante Hotel berücksichtigen die Rahmenplanung.

Das strategische Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg 2008 bis 2015 sagt aus, dass der Hotelmarkt in Heidelberg Entwicklungspotentiale besitzt und eine Steigerung der Übernachtungszahlen wahrscheinlich ist. Die für das Leitbild durchgeführte Untersuchung von Professor Doktor Schreiber hat gezeigt, dass insbesondere im Bereich der 2 bis 3 Sterne Kategorie sowie in dem marktwichtigen Segment zwischen 110 bis 190 Betten ein deutlicher Nachholbedarf in Heidelberg besteht. Mit der Ansiedlung des B&B Hotels kann dieses Defizit deutlich reduziert werden.

Das Baufeld S 3 befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt (EGH). Die Geschäftsführer der EGH haben in ihrer Sitzung am 21.05.2010 entschieden, das betreffende Grundstück an B&B Hotels zu vergeben. Der Kaufvertrag soll zeitnah abgeschlossen werden.

Die Firma B&B Hotels GmbH ist nach Vorabstimmung mit der Verwaltung und der EGH nunmehr mit der Bitte an die Stadt herangetreten, das für die bauliche Entwicklung erforderliche Baurecht zu schaffen. Da es sich hier um eine Investorenplanung handelt, soll das Baurecht über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Mit Schreiben vom 16.04.2010 beantragt die Firma B&B Hotels GmbH die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Anlage 01 zur Drucksache). Mit der Durchführung der Planung ist das Architekturbüro NPS Tchoban Voss GmbH & Co. KG beauftragt worden. Der eingereichte Entwurf (Anlage 02 zur Drucksache) sieht die Errichtung eines Hotels mit insgesamt 123 Zimmern vor. Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von zirka 4.400 m² und ist von 5 bis 7 Geschosse gestaffelt.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

gezeichnet
Bernd Stadel