

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: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 13. Februar 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	17.01.2012	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	09.02.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 01 zur Drucksache).*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Hotel an der Rudolf- Diesel- Straße“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 11.10.2011, und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 04 zur Drucksache) zu den Themen: Solarenergie; Sportplatz-; Straßenverkehrs- und Fluglärm; Baugrunduntersuchung; Bepflanzung; Gabionen.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01_ALT	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.08.2011 Freiflächenplan vom 25.05.2011_ALT
A 01_NEU	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.08.2011 Freiflächenplan vom 25.05.2011_NEU
A 02	Bebauungsplanentwurf vom 11.10.2011
A 03	Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 11.10.2011
A 04	Umweltrelevante Stellungnahmen
A 05	Werbekonzept

Sitzung des Bauausschusses vom 17.01.2012

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 17.01.2012

2 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Bahnstadt – Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße; hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage 0002/2012/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel fragt nach Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Die Tagesordnungspunkte 1 und 2 (Drucksache 0005/2012/BV und Drucksache 0002/2012/BV) werden gemeinsam beraten.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel berichtet zunächst, dass aufgrund eines Zeichenfehlers der Freiflächenplan geändert worden sei. Der geänderte Plan liege den Mitgliedern des Bauausschusses vor.

Herr Lieke vom Stadtplanungsamt stellt die Planungen vor und erläutert die Vorlage.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, informiert über die vorgesehenen Werbeanlagen.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Wetzels, Stadtrat Jakob

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Fassade sei sehr dunkel.
- Die dunkle Fassade sei eine gute Ergänzung zur Fassade der neuen Feuerwache und gleichzeitig ein Gegengewicht zu den eher hellen Fassaden der übrigen Bahnstadtbebauung.
- Der Umfang der Werbeanlagen sei in Ordnung, da das Gebäude nicht direkt an der Speyerer Straße liege. Man müsse in dieser Lage Werbung ermöglichen.
- Wird das B&B-Logo beleuchtet sein?
- Kann anstelle der oberirdischen Stellplätze eine Tiefgarage errichtet werden?
- Die Anlage der Stellplätze in unterschiedlichen Ebenen und die Begrünung werde begrüßt.
- Die zumindest teilweise Wiederentstehung der Maulbeerallee sei positiv.
- Das Vorhaben zeige eine große Qualitätssteigerung gegenüber der vorhandenen Bebauung.
- Die Fassadengestaltung werde positiv bewertet.

Herr Lieke erklärt, dass eine Bemusterung der Fassadenfarbe erfolgen werde. Das B&B-Logo werde beleuchtet sein. Zu den Stellplätzen führt er aus, dass diese auf verschiedenen Ebenen angeordnet würden. Die Anlage erfolge mit Rasenfugensteinen, um Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Die Mauern würden begrünt, die Oberflächen der Freiflächen würden die des öffentlichen Raumes aufnehmen. Darüber hinaus erfolge eine Begrünung durch Bäume. In den Verhandlungen habe man versucht, den Vorhabenträger zur Anlage einer Tiefgarage zu bewegen. Dies sei jedoch nicht verhandelbar gewesen. Die Stellplätze sind jedoch aufgrund der Lage des Gebäudes in zweiter Reihe zur Speyerer Straße von dort nicht sichtbar.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt nunmehr den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit Ergänzung zur Abstimmung:

Beschlussempfehlung des Bauausschusses (Ergänzungen fett dargestellt):

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1 zur Drucksache).*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, **unter Austausch des nachgesandten Freiflächenplans.***
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Hotel an der Rudolf- Diesel- Straße“ (Anlage 2 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 3 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 11.10.2011, und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 4 zur Drucksache) zu den Themen: Solarenergie; Sportplatz-; Straßenverkehrs- und Fluglärm; Baugrunduntersuchung; Bepflanzung; Gabionen.*

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 12 Nein 01 Enthaltung 00

Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2012

- 17 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Bahnstadt – Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße; hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung**
Beschlussvorlage 0002/2012/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Er weist auf das Ergebnis der Bauausschusssitzung vom 17.01.2012 hin. Dort wurde auf den Austausch des Freiflächenplanes aufgrund eines Zeichenfehlers hingewiesen.

Der Oberbürgermeister ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Hinweis auf die **Ergänzung in Ziffer 2** zur Abstimmung auf:

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1 zur Drucksache).*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, **unter Austausch des nachgesandten Freiflächenplans.***
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Hotel an der Rudolf- Diesel- Straße“ (Anlage 2 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 3 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 11.10.2011, und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 4 zur Drucksache) zu den Themen: Solarenergie; Sportplatz; Straßenverkehrs- und Fluglärm; Baugrunduntersuchung; Bepflanzung; Gabionen.*

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung
Nein 2

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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die Ansiedlung des B&B Hotels erfolgt auf der Stadterweiterungsfläche Bahnstadt in integrierter Lage. Die Fläche wird im Sinne eines Flächenrecyclings umgenutzt und verdichtet. Die Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende Straße
		Ziel/e:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
		Begründung: Die Ansiedlung des B&B- Hotels fördert gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnbebauung. Das Hotel liegt in gut erreichbarer Entfernung zum Bahnhof und auch zur Innenstadt. Die Organisation des Stadtbesuchs kann durch die unmittelbare Lage am Radweg auf den Ausgleichsflächen mittels Fahrrad erfolgen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg zur Umsetzung der Rahmenplanung Bahnstadt wurden Entwicklungsabschnitte gebildet und eine zeitliche Festlegung getroffen. Für den vorliegenden Bereich an der Rudolf- Diesel- Straße war vorgesehen, dass das Planungsrecht die Baureife bis spätestens 09/2010 ermöglicht.

Da es bisher noch keinen Handlungsbedarf im Bereich von S3 (Grundstücke an der Rudolf- Diesel- Straße auf der gegenüberliegenden Seite des Mediamarktes) gegeben hat, wurde lediglich das Bodenmanagement für S 3 durchgeführt und das direkt an der Speyerer Straße gelegene Grundstück in den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Bahnstadt- Wohnen an der Promenade“ aufgenommen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnstadt – Hotel an der Rudolf- Diesel- Straße“ wird die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung auf dem an den Bebauungsplan „Bahnstadt- Wohnen an der Promenade“ angrenzenden zweiten Teilbereich von S3 schaffen. In unmittelbarem Sichtbereich der Speyerer Straße gelegen, gewinnt das Vorhaben an Bedeutung.

Grundlage für den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein konkretes Vorhaben der Firma B&B Hotels GmbH, die in der Bahnstadt ein Hotel mit ca. 123 Zimmern und einer Betreiberwohnung für das Hotelmanagement errichten will.

Der Entwurf zur Bebauung wurde vom Investor in Absprache mit dem Stadtplanungsamt aus der Rahmenplanung entwickelt und ist geprägt von der Aufnahme wichtiger Baufluchten der Rahmenplanung, einer der Lage entsprechenden Gebäudekubatur und einer Realisierung einer baulichen Fassung der Maulbeerallee.

Die Maulbeerallee wird freigestellt und durch beidseitige Baumpflanzung und Herstellung eines 3 m breiten Weges wieder erlebbar gestaltet.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen für die Herstellung des Querschnitts der zukünftigen Rudolf- Diesel- Straße. Dabei erhält die Rudolf- Diesel- Straße einen 14,5 m breiten Querschnitt. Neben der 6,5 m breiten Fahrbahn werden seitlich jeweils Stellplätze für die Längsaufstellung (2m breit) und Fußwege (2m breit) angeordnet.

2. Verfahren

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Absatz 2 BauGB wurde am 01.07.2010 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 07.07.2010 im Stadtblatt veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 19.08.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 21. September 2011 gebeten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Ankündigung im „stadtblatt“ am 14. September 2011 in der Zeit vom 19.09.2011 bis 30.09.2011 statt. In dieser Zeit lagen die Unterlagen zur Einsicht im Technischen Bürgeramt aus bzw. konnten im Internet eingesehen werden.

Des Weiteren bestand die Möglichkeit, sich bei einer Informationsveranstaltung im kleinen Vortragsraum der Stadtbücherei am 22.09.2011 zu informieren. Von dieser Möglichkeit hat kein Bürger Gebrauch gemacht.

Die wesentlichen Anregungen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung können wie folgt zusammengefasst werden:

Insgesamt gab es keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Hinweise wurden gegeben:

- zur Errichtung von Werbeanlagen sollte eine Regelung in den örtlichen Bauvorschriften erfolgen.
- Es sollte berücksichtigt werden, dass der gesamte Baukörper einschließlich Vorbauten und Dämmung innerhalb der Baugrenzen liegt.
- Es gab Hinweise der Versorgungsträger zu Leitungen und der zukünftigen Erschließung.
- Die RNV verweist auf Regelungen zum Umgang mit Bushaltestellen und einer Prüfung einer Buslinie in der Rudolf- Diesel Straße.

- Der Landesnaturschutzverband BW empfiehlt eine Ergänzung, nämlich die Forderung nach einer Fotovoltaikanlage.
- Ebenso sollen einheimische standortgerechte Gehölze Einsatz finden.
- Einige hundert Meter westlich des neuen Standorts verläuft eine römische Fernstraße aus dem 2. Jahrhundert. Auf die Forderungen des Denkmalschutzes wird verwiesen.
- Auf die Bereiche Verkehrs- und Anlagenlärm gab es Hinweise.
- Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg.

Die planungsrelevanten Hinweise wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Weiterhin wurde ein Gutachten zur Lärmsituation beauftragt. Das Ergebnis wird Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Hinweise des Baurechtsamtes, der Wehrbereichsverwaltung, der Stadtwerke und des Gesundheitsamtes sind bei der weiteren Erschließungs-/Hochbauplanung zu beachten bzw. abzustimmen.

Ebenso fand eine Abstimmung bezüglich der Werbeanlagen statt. Das Ergebnis wird Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Bahnstadt liegt überwiegend in der Gemarkung Weststadt. Das Grundstück für B&B befindet sich vollständig auf der Gemarkung der Weststadt. Der Bezirksbeirat Weststadt wurde am 20.10.2011 über die Planung informiert und war mit dem vorliegenden Entwurf einverstanden.

Ergänzend zum Vorhaben gemäß § 12 BauGB wird der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger erforderlich. Gegenstand dieses Vertrages werden unter anderem der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Freiflächenplan zur Sicherung der erforderlichen Qualität des Vorhabens.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet

Bernd Stadel