

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: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.07.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 2 und 3 zur Drucksache) wie in Anlage 1 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
2. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4 zur Drucksache) in der Fassung vom 25.05.2011 und 05.08.2011 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße“ in der Fassung vom 14.05.2012 (Anlage 5 zur Drucksache) zusammen mit dem Werbekonzept in der Fassung vom 29.12.2011 (Anlage 7 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 14.05.2012 (Anlage 6 zur Drucksache).*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Verfahren und Abwägung
A 02	Stellungnahmen Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstigen TÖBs zur Frühzeitigen Beteiligung
A 03	Stellungnahmen Öffentlichkeit nach §3 Absatz 2 BauGB und Behörden bzw. sonstigen TÖBs nach § 4 Absatz 2 BauGB
A 04	Vorhaben- und Erschließungsplan; bestehend aus Ansichten und Freiflächenplan, Stand: 25.05.2011; 05.08.2011
A 05	Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand: 14.5.2012
A 06	Begründung zum Entwurf, Stand: 14.5.2012
A 07	Werbekonzept, Stand 29.12.2011

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 Baugesetzbuch (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.

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Ankündigung im „stadtblatt“ am 14.09.2011 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.

Sämtliche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 02 enthalten.

Die wesentlichen Anregungen 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 Entwurf zum 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.

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.

2.2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 9.02.2012, nach Vorberatung im Bauausschuss am 17.01.2012, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im „stadtblatt“ vom 15.02.2012 in der Zeit vom 23.02.2012 bis einschließlich 22.03.2012 öffentlich aus. Im Rahmen der Offenlage nach §3 Absatz 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

2.3. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 22.02.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 03 behandelt.

2.4. Bearbeitung nach Offenlage auf Grund der Stellungnahmen

Während der Offenlage wurde ein Gutachten über Geräuschmissionen durch Straßenverkehr und eine Sportanlage erarbeitet. Im Ergebnis werden Maßnahmen vorgeschlagen, die die Außenbauteile und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen betreffen. Die Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder betroffene Dritte. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Da die Lärmschutzmaßnahmen zudem auf das von der Vorhabensträgerin vorgelegte Gutachten vom 23.2.2012 zurückgehen, ist eine erneute öffentliche Auslegung daher nicht erforderlich.

Erst am 14.06.2012 wurden die letzten Nachweise zum Passivhaus vom Investor erbracht. Deshalb erfolgte die Bestätigung der Beschlussvorlage durch die Verwaltung erst anschließend. Da der 25.7.2012 (letzter Gemeinderat vor der Sommerpause 2012) einzuhalten war, erfolgte deshalb auch nur eine Information des Bezirksbeirats. Der Bezirksbeirat wurde in der Sitzung am 20.06.2012 mündlich über die Planung zum wiederholten Male informiert.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

gezeichnet

In Vertretung

Dr. Joachim Gerner