

Frühzeitige Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Erweiterung Marriott-Hotel

Protokoll

Datum: 29. Oktober 2012
Zeit: 18.00 Uhr bis 20:30 Uhr
Ort: Marriott-Hotel, Heidelberg Vangerowstraße 16
Teilnehmer: siehe Teilnehmerliste
Protokoll: Frau Kinn

Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Vorhabenträger, Roland Ernst, RE Projektentwicklungs GmbH
2. Vorstellen des Projektes, Markus Lehnert, Marriott
3. Einführung in das baurechtliche Verfahren, Stefan Rees, Stadtplanungsamt Heidelberg
4. Vorstellen der Ideenskizze, Jan van der Velden-Volkman, ssv architekten HD
5. Fragen, Anregungen und Bedenken
6. Gespräche und Ausklang im Foyer

Moderation: Ute Kinn

TOP 1 Begrüßung durch den Vorhabenträger

Herr Roland Ernst begrüßt als Vorhabenträger die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur frühzeitigen Bürgerinformation. Eigentümerin der Grundstücke zwischen dem Marriott und dem Gebäude Vangerowstraße 18 ist die Stadt Heidelberg. Die RE Projektentwicklungs GmbH hat für ein Grundstück ein Erbbaurecht noch für weitere 85 Jahre. Das derzeitige Marriott Hotel fügt sich attraktiv in die Uferbebauung des Neckars ein, es ist ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen. Die RE Projektentwicklung ist bereit, an dieser Stelle zu investieren und den bestehenden Gebäudekomplex des Marriott Hotels zu erweitern. Herr Ernst ist als Vorhabenträger daran interessiert, die Anregungen und Bedenken der angrenzenden Nachbarn sowie betroffenen Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planung einfließen zu lassen. Mit der Moderation der Informationsveranstaltung hat die RE Projektentwicklungs GmbH Ute Kinn vom Büro GRIPS beauftragt, die durch den weiteren Abend leitet.

TOP 2 Vorstellen des Projektes

Herr Lehnert ist für die Entwicklung der Marriott Hotels weltweit zuständig. Er freut sich, mit der Erweiterung der Sparten „Courtyard by Marriott“ mit 150 Betten und „Residence Inn“ mit 80 Betten die Angebotspalette des Marriott in Heidelberg zu erweitern. Die weiteren Ausführungen von Herrn Lehnert sind der beigefügten Anlage 1 zu entnehmen.

TOP 3 Einführung in das baurechtliche Verfahren

Herr Rees vom Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg führt aus, dass den Leitlinien der Stadt Heidelberg zur Bürgerbeteiligung entsprechend, das Vorhaben der RE Projektentwicklung zum Neubau eines Hotelkomplexes

frühzeitig in der Bürgerbeteiligung kommuniziert wird. Für das Areal nördlich der Vangerowstraße liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser ermöglicht aber für den Bereich der heutigen Grünfläche kein Baurecht. Der Gemeinderat hat noch keine Entscheidung darüber getroffen, ob das Baurecht für die Hotelerweiterung an dieser Stelle geschaffen werden soll. Diese Entscheidung wird der Gemeinderat voraussichtlich Ende November 2012 treffen. Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsveranstaltung werden protokolliert und dem Gemeinderat für seine Entscheidungsfindung zur Verfügung gestellt. Sollte sich der Gemeinderat für die Realisierung des Hotels entschließen, wird der Beschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Auch in den weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden die Bürgerinnen und Bürger gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebunden. Weitere Ausführungen sind der Präsentation von Herrn Rees zu entnehmen, Anlage 1.

TOP 4 Vorstellen der Ideenskizze

Der Architekt, Jan van der Velden-Volkman von ssv architekten HD führt aus, dass der Neubau des Marriott Hotels auch für ihn persönlich ein wichtiges Anliegen darstellt. Das ehemalige IBM Gebäude, das jetzige Marriott Hotel sowie die gegenüberliegende Blockrandbebauung wurden vom Architekturbüro Schröder, dem Vorgängerbüro von ssv architekten, geplant. An den Neubau des erweiterten Marriott Hotels stellt Herr van der Velden-Volkman selbst einen hohen Anspruch. Die Details der Planung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

TOP 5 Fragen, Anregungen und Bedenken der Teilnehmer/innen

Nachdem das Vorhaben aus Sicht des Vorhabenträgers, der Stadtplanung, des Betreibers und des Architekten kurz dargestellt wurde, haben die Anwesenden Gelegenheit Rückfragen zu stellen sowie ihre Anregungen und Bedenken mit den Referenten auszutauschen. Die Moderatorin, Frau Kinn erfasst die Redebeiträge stichwortartig auf Meta-Plankarten an zwei Stellwänden. Als Ergebnis kann festgehalten werden:

5.1 Fragen

Wie groß ist der Grenzabstand zum westlichen Nachbarn?

- ca. 16 Meter.

Wie hoch werden die Gebäude?

- An der Straße, orientiert an den Traufhöhen der Nachbargebäude, zum Ufer wie Abtreppung zum Nachbargebäude und ein Flügel als Hochpunkt/Akzent.

Wie groß ist das Gesamtareal? In wessen Besitz befindet es sich?

- Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 5000 m². Die Grundstücke gehören der Stadt Heidelberg, für einen Grundstücksteil wurde der Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH das Erbbaurecht für 100 Jahre übertragen. Das Erbbaurecht gilt jetzt noch für 85 Jahre.

Gibt es überhaupt noch Bedarf für ein Hotel in Heidelberg?

- Es wurde seitens der Stadt Heidelberg ein Hotelgutachten erstellt, das von einem deutlichen Bedarf in den geplanten Segmenten ausgeht.

Ist die beabsichtigte Erweiterung des Uferbereichs mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abgestimmt? Ist damit zu rechnen, dass hier zeitnah für die Beratung im Gemeinderat im November eine Aussage vorliegen wird?

- Ein anwesender Mitarbeiter des Wasser- und Schifffahrtsamtes geht davon aus, dass sich hinsichtlich der Schifffahrt keine Einschränkungen ergeben und die Erweiterung des Ufers möglich ist. Er regt an, den Hochwasserschutz rechtzeitig in die Überlegungen einzubinden.

Werden die Nachbarn im benachbarten Bürogebäude künftig mit Gerüchen aus der Hotelküche belastet sein?

- Nein, im benachbarten Gebäude wird das Residence Inn angebunden sein, was keine eigene Küche haben wird.

5.2 Bedenken

- Die Bauphase wird mit Lärm verbunden sein. Bereits jetzt sind die Anwohner der Vangerowstraße durch den Verkehrslärm hoch belastet.
- Der Verkehr verursacht jetzt schon gesundheitliche Belastungen der Anwohner durch die hohe Feinstaubbelastung. Es wird darum gebeten, Maßnahmen zu prüfen und zu konzipieren, die das Stadtklima verbessern.
- Insgesamt soll in diesem Zusammenhang auch die Verkehrsführung durch die Vangerowstraße auf den Prüfstein gestellt werden.
- Der jetzige Park stellt eine Belüftungszone für die Anwohner der Vangerowstraße dar, hier ist zu prüfen, in wie weit sich die Frischluftzufuhr der Wohnungen verschlechtert und welche Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.
- Die Anwohner der Vangerowstraße, unmittelbar gegenüber der geplanten Erweiterung, haben derzeit einen Blick auf den Neckar bzw. den Odenwald, durch das neue Gebäude wird dieser Ausblick sehr eingeschränkt.
- Der schöne Ausblick wird als Entschädigung für die hohen Belastungen angesehen, denen die Anwohner derzeit ausgesetzt sind. In diesem Zusammenhang steht auch die Befürchtung, dass das Gebäude unter Umständen sehr zweckmäßig bis hässlich werden könnte. Hier ist darauf zu achten, dass zumindest ein attraktives Gebäude entsteht. Der Baukörper soll nicht zu klotzig werden. Eventuell die Seitenflügel kürzen, damit mehr Raum zum Neckarufer bleibt.
- In Zusammenhang mit der hohen Verkehrsbelastung und dem daraus resultierenden Lärm wird darum gebeten zu prüfen, wie sich das künftige Gebäude auf die Schallentwicklung auswirken wird. Eventuell kann über eine geeignete Fassadengestaltung die Schallausbreitung vermindert werden.
- Die jetzige Grünfläche dient den Anwohnern als Naherholungsbereich. Auch Mitarbeiter der angrenzenden Firmen erholen sich hier. Dies soll durch ein qualifiziertes Neckarufer weiter möglich sein.
- Im gegenüberliegenden Wohngebäude liegt einer der 2 größten barrierefreien Wohnkomplexe in Heidelberg. Die mobilitätseingeschränkten Bewohner/innen sind auf nahes Grün angewiesen. Es wird darum gebeten, zumindest bei der künftigen Planung, auf Barrierefreiheit zu achten und Grün für die Bewohner/innen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.
- Die Wiese wird von Jugendlichen häufig genutzt auch fürs Fußballspielen, was die Innenhofbereiche der Anwohner von diesem Lärm stark entlastet.
- Es wird befürchtet, dass die geplante Qualifizierung des Neckarufers nur dann funktioniert, wenn der Uferstreifen nicht gleichzeitig für Radfahrer und die Naherholung genutzt wird. Dies soll geprüft werden.
- Außerdem scheint die Erweiterung des Uferstreifens um mindestens zwei bis drei Meter als unerlässlich. Es wird hierzu ein Beispiel angeführt im Bereich des Rudervereins, wo eine solche Erweiterung des Neckarufers durch eine übergelegte Platte möglich wurde.
- Denkbar wäre, die schnelle Radverbindung durch Ertüchtigung auf der Vangerowstraße zu belassen und nur langsames Radfahren am Ufer zuzulassen. Eventuell ist auch eine vollständige Sperrung fürs Fahrrad und eine ausschließliche Nutzung für die Naherholung zu prüfen.
- Von Vorteil ist es, dass die Umgestaltung der Promenade im Bebauungsplan festgelegt werden kann. Bislang war eine Ertüchtigung nicht möglich sowohl baurechtlich als auch aus finanziellen Gründen.
- Als Ersatzfläche für die wegfallende Grünfläche direkt am Neckar wird der Grünbereich westlich der Yorkstraße angesprochen. Hier handelt es sich um eine ehemalige amerikanische Tankstelle. Das Gebiet ist jedoch von Altlasten betroffen. Außerdem wird bemängelt, dass dieser Grünbereich umzingelt ist von Hauptverkehrsstraßen und damit nur wenig Möglichkeiten bietet, als Naherholungsbereich gestaltet zu werden. Dennoch wird gebeten zu prüfen, ob durch eine Schließung der Yorkstraße und das Heranführen des Grüns bis an die Kante der Blockrandbebauung unter Umständen doch ein attraktiver Grünbereich geschaffen werden kann.

- Abschließend wird befürchtet, dass das Aneignen des Uferbereichs für die Bürger schwierig werden könnte, da bislang die Anwohner eher das Gefühl haben, dass der Uferbereich zum Hotel gehört und sich selbst als störend dort empfinden. Hierauf ist bei der Gestaltung sehr zu achten.

5.3 Anregungen

- Es werden bis zu 180 neue Arbeitsplätze entstehen.
- Die Steuereinnahmen sind positiv zu vermerken.
- Durch die Erweiterung des Hotelangebotes können auch Gäste, die ansonsten in Mannheim absteigen würden, angesprochen werden.
- Es wird ein Hotelangebot geschaffen für Gäste die ein geringeres Budget haben.
- Hier wird explizit darauf hingewiesen, dass der Gastrobereich, der sich zum Neckar hin öffnet auch preiswerte Angebote für die Anwohner aufweisen soll.
- Die Aufwertung des Ufers ist bislang nicht erfolgt! Der Investor stellt jetzt die nötigen finanziellen Mittel für die Umgestaltung des Ufers zu Verfügung.
- Die Erweiterung der Kapazitäten für Konferenzräume - auch für den benachbarten Betrieb - wird begrüßt. Eine frühzeitige Abstimmung über Größe, Ausstattung etc. ist möglich.
- Es wird eine anspruchsvolle Bepflanzung sowohl entlang der Vangerowstraße als auch entlang des Uferbereichs angeregt.

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen führen Missstände an, die unabhängig von der Erweiterung des Hotels, angepackt werden sollen:

- Der Parkplatz bzw. die Tiefgarage des Marriott ist sehr schlecht ausgeschildert, dies sollte verbessert werden.
- Busse und LKW stellen auf der Vangerowstraße eine wesentlich höhere Verkehrsbelastung dar, als die PKWs. Auf die Busfahrer, die vor dem Hotel auf die Fahrgäste warten, sollte eingewirkt werden, dass sie nicht längere Zeit ihren Motor laufen lassen.
- Das Hotel könnte unter Umständen sogar als Marketinginstrument geräuscharme Busse fordern.
- Auf dem Gehweg entlang der Vangerowstraße vor dem Hotel parken bei großen Veranstaltungen, aber auch sonst, Autos, die damit den Gehweg blockieren. Hier sollte das Hotel in Zusammenarbeit mit der Ordnungsbehörde stärker durchgreifen.
- Die ganze Situation des Anlieferverkehrs ist jetzt schon sehr unbefriedigend, vielleicht stellt die Umgestaltung hier eine Chance der Verbesserung dar.

TOP 6 Gespräche und Ausklang im Foyer

Zum Abschluss bedankt sich Herr Ernst herzlich für die angenehme und konstruktive Diskussion. Er lädt die Anwesenden ein, sich bei einem Imbiss im Foyer gerne noch miteinander und den Referenten auszutauschen. Das Ergebnis wird zeitnah fertig gestellt. Teilnehmer/innen, die ihre Email-Adresse hinterlassen, werden es per Email erhalten. Für alle anderen liegt es ab Samstag, 10. November an der Rezeption des Marriott Hotels bereit.