

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0113/2014/BV

Datum:
24.04.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim
Erweiterung Marriott Hotel
Hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim	08.05.2014	Ö	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	13.05.2014	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.06.2014	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Bergheim und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 02.04.2014 zu.*
- *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 02.04.2014.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 04 zur Drucksache) zu den Themen Verlust der öffentlichen Grünfläche, Widerspruch zum Flächennutzungsplan, Modell Räumliche Ordnung und Stadtteilrahmenplan, Landschaftsbild, Schadstoff- und Lärmbelastung, Verschattung durch Gebäude, Erhalt von Flora und Fauna, Bodenschutz, Schutz der vorhandenen Brutstellen, ökologische Aufwertung im Zuge der Neugestaltung der Grünfläche, Naherholung, Dachbegrünung und Energieversorgung.*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.04.2014 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
	0,00 €
Einnahmen:	
Finanzierung:	
• Ansatz in TTTT (Jahresangabe)	
• Ansatz im Finanzplanungszeitraum	
• Über- / Außerplanmäßiger Mittelbedarf laufendes Jahr	
• Deckung bei	
• Zusätzliche Veranschlagung ab TTTT (Jahresangabe)	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dem Marriott Hotel ermöglicht werden, sich zu erweitern.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Vorhabenträger Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH plant auf den Flurstücken 4383/6, 4383/14 und einen Teil von 4383/7, zwischen der Vangerowstraße 16 - 18 und dem Neckar, das Angebot des bereits vorhandenen Marriott Hotels um die Sparte „Residence Inn“ zu erweitern. Die Flurstücke 4383/6 und 4383/14 haben im Augenblick den Charakter einer öffentlichen Grünfläche, sind jedoch aufgrund eines Pflegerückstands nur bedingt für die Öffentlichkeit nutzbar. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche von 6.567 m². Hiervon werden 2.449 m² für die Hotelnutzung in Anspruch genommen (Baufenster: ca. 1.660 m² / Neubau ca. 1.250 m²) und ca. 3.000 m² werden als öffentliche Grünfläche erhalten und auch als solche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Ca. 620 m² werden als private Grünfläche und ca. 470 m² als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eigentumssituation

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 4386/6 (Stadt Heidelberg, Erbbaurecht Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH) und 4386/14 (Stadt Heidelberg).

Das Erbbaurechtsgrundstück Flst.Nr. 4386/6 hat eine Fläche von 3.757m². Das Erbbaurecht hat noch eine Laufzeit bis in das Jahr 2091 und begründet das Recht auf diesem Grundstück eine Tiefgarage zu errichten und zu halten. Das Erbbaurecht erstreckt sich somit ausschließlich auf den für das Bauwerk erforderlichen unterirdischen Grundstücksteil.

Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für den oberirdischen Grundstücksteil liegt bei der Stadt Heidelberg, dem Erbbauberechtigten obliegen diese Pflichten für den unterirdischen Grundstücksteil.

Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag

Neben den in Erbbauverträgen üblichen Verpflichtungen wurde hier der Erbbauberechtigte verpflichtet, dass die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage über die beiden Nachbargrundstücke zu erfolgen hat und keine eigene Erschließung zur B 37 hat. Die Versorgung (Strom, Wasser etc.) erfolgt ebenfalls über die Nachbargrundstücke.

Ferner wurde der Erbbauberechtigte verpflichtet, nach dem Bau der Tiefgarage die Grünanlage auf der Oberfläche in Absprache mit dem zuständigen Amt herzustellen (die Unterhaltung der Grünanlage ist nach der Fertigstellung wieder auf die Stadt übergegangen).

Weitere Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag bestehen nicht, es ist jedoch ein Wegerecht zugunsten der Stadt eingetragen.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Für den Bereich liegt mit dem Bebauungsplan „Bergheim ehemaliges Hafengebiet“ aus dem Jahr 1982 ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung

Kerngebiet fest. Der Bereich der heutigen Grünfläche ist ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt, es sind aber keine überbaubaren Grundflächen abgegrenzt. Die öffentlichen Wege sind als Wegerechte festgesetzt. Somit besteht für eine Überbauung der Grünfläche kein Baurecht. Daher soll der vorhandene Bebauungsplan an dieser Stelle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt werden.

3. Verfahren

Erste Bürgerbeteiligung

Am 29.10.2012 wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt eine frühzeitige Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der beabsichtigten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. An der Veranstaltung haben etwa 60 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen. Überwiegend wurde das Vorhaben ablehnend beurteilt.

Wesentliche Gegenargumente waren der Wegfall der öffentlich zugänglichen Grünfläche, das Verbauen der Sichtbeziehungen zum Neckar und Befürchtungen hinsichtlich einer Verschlechterung des Luftaustausches und einer Zunahme der Lärmimmissionen.

Die Grünfläche stellt trotz ihrer Mängel für viele Anwohner die wichtigste Grünfläche im Quartier dar, für die mobilitätseingeschränkten Anwohner ist sie die einzig erreichbare Grünfläche in Wohnungsnahe.

Aufgrund dieser ersten Bürgerbeteiligung wurde die Baumasse deutlich verkleinert, sodass 3.029 m² als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben.

Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 09.08.2012 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 06.06.2013 gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 26.06.2013 im Heidelberger „stadtblatt“.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 23.09.2013 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Ernst-Bloch-Saal des Marriott-Hotels in der Vangerowstraße 16, 69115 Heidelberg durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 18.09.2013 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 23.09.2013 bis zum 18.10.2013 im Internet unter www.heidelberg.de/bekanntmachungen und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Mit den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurde sich inhaltlich in der Begründung in Kapitel 9.3 (Anlage 03 zur Drucksache) auseinandergesetzt.

Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 04 beigelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 25.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch über die Planung informiert und bis zum 27.11.2013 um Stellungnahme gebeten.

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den eingegangenen Stellungnahmen und Hinweisen findet sich in Kapitel 9.4 der Begründung (Anlage 03 zur Drucksache) wieder.

Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 04 beigelegt.

Übersicht umweltbezogener Themen

Art der vorhandenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	<ul style="list-style-type: none">• Naturschutzverbände• Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau• Amt für Umweltschutz Gewerbeaufsicht und Energie<ul style="list-style-type: none">- Untere Immissionsschutzbehörde,- Untere Bodenschutzbehörde,- Untere Wasserrechtsbehörde,- Untere Naturschutzbehörde,- Gewerbeaufsicht• Naturschutzbeauftragter	<ul style="list-style-type: none">• Verlust der öffentlichen Grünfläche• Widerspruch zum Flächennutzungsplan, Modell Räumliche Ordnung und Stadtteilrahmenplan• Landschaftsbild• Schadstoff- und Lärmbelastung• Verschattung durch Gebäude• Erhalt von Flora und Fauna• Bodenschutz• Schutz der vorhandenen Brutstellen• ökologische Aufwertung im Zuge der Neugestaltung der Grünfläche• Dachbegrünung,• Energieversorgung
Fachgutachten	Keine	Keine
Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit	6 Bürger und 2 Unterschriftenlisten	<ul style="list-style-type: none">• Naherholung• Schadstoff- und Lärmbelastung• klimatische Auswirkungen• Widerspruch zum Stadtteilrahmenplan• ökologische Aufwertung der Fläche im Zuge der Neugestaltung• Verlust der öffentlichen Grünfläche

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Bebauungsplan wird das Baufenster für die Erweiterung des Marriott Hotels und die benötigten Flächen für Außenbewirtschaftung, Anlieferung und Erschließung festgesetzt. Das Baufenster liegt exakt auf der zukünftigen Hauskante und die Kubatur wird durch Höhenfestsetzungen genau bestimmt. Die Fassade der Hotelerweiterung präsentiert sich in einer modernen Architektursprache, die der besonderen Lage zwischen Stadteinfahrtsstraße und Neckar gerecht wird.

Die Erschließungssituation wird sich durch die Erweiterung minimal verändern, wodurch aber auch positive Effekte erzielt werden. Die vorhandene Einfahrt zu dem „Marriott-Gelände“ über die lichtsignalisierte Kreuzung im Bereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes bleibt bestehen, diese Kreuzungssituation soll auch weiterhin als Ausfahrt für Besucher des bestehenden Marriott-Hotels und sämtliche Nutzer der vorhandenen Tiefgarage dienen. Für Gäste, die die Tiefgarage nicht nutzen und vor das neue Marriott Hotel gefahren werden, oder für Busse wird eine neue Ausfahrt geschaffen. Hier wird jedoch nicht mit einer hohen Frequentierung zu rechnen sein. Zusätzlich wird es eine in der Regel durch Poller versperrte Ausfahrt für den Anlieferverkehr geben. Diese soll im Gegensatz zum Status Quo nur als Ausfahrt genutzt werden, sodass Verkehrsstaus und Unübersichtlichkeiten für Radfahrer vermieden werden, die momentan entstehen können, wenn ein LKW dort rückwärts einfährt.

Im Bereich der Vangerowstraße soll der sich momentan auf die Grünfläche verschwenkende Radweg zukünftig gerade durchgeführt werden und somit eine Verbesserung für den Radfahrer ergeben. Hierfür müssten zwei Bäume durch Neue ersetzt werden, was in Anbetracht der Verbesserung für die Radfahrer als angemessen angesehen wird. Für Fußgänger wird die gleiche Wegeführung wie bisher gelten.

Der vorhandene Weg entlang des Neckars bleibt erhalten und wird durch neue Beläge und eine Verbreiterung aufgewertet. Im gesamten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Auskragung in Richtung Neckar geplant, die vor dem Marriott Neubau für Außengastronomie und vor der neu gestalteten Grünfläche als öffentlicher Aufenthaltsbereich ausgestaltet werden soll.

Die Freifläche, die nicht durch die Hotel-Erweiterung überbaut wird, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit der Bevölkerung dauerhaft erhalten bleiben. Die Neugestaltung mit Bäumen, größeren Rasenflächen und Bewegungsflächen soll angemessene Aufenthaltsqualitäten für jede Altersgruppe im Quartier schaffen.

5. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 Baugesetzbuch). Der Vertragsentwurf wird derzeit zusammengestellt und anschließend mit dem Vorhabenträger verhandelt. Er wird dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Wesentliche Regelungen sollen bislang zu folgenden Punkten Bestandteil des Vertrags werden:

- Verfügbarkeit der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke,
- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, innerhalb einer definierten Frist,
- Vereinbarung einer detaillierten Abstimmung der Fassaden nochmals vor Baubeginn,
- Vereinbarung eines angefügten Werbekonzept,
- Festlegung des energetischen Standards,
- Herstellung der Freiflächen,
- Sicherung eines öffentlichen Wegerechts

- Konzept der Barrierefreiheit

Eine Regelung zur späteren Pflege und Unterhaltung der Flächen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden, muss noch geprüft werden.

6. Kosten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Stadt, die Planungskosten werden vom Investor getragen.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

- SL 1 - Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren
- SL 2 + Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
- SL 3 + Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
- SL 4 + City als übergeordnetes Zentrum sichern
- SL 8 - Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
- UM 2 - Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima

Begründung:

Die Fläche liegt am Rand des Zentrums und weist eine hervorragende Verkehrsanbindung auf. Allerdings würde durch den Hotelneubau die öffentliche Grünfläche Penta-Park verkleinert werden. Die Restfläche wird jedoch im Vergleich zum „Ist-Zustand“ aufgewertet und der Neckaruferebereich attraktiver gestaltet.

**Nummer/n:
(Codierung)**

Ziel/e:

- MO 4 + Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- MO 7 + „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

Begründung:

Die zentrale Lage entspricht den oben genannten Zielen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Teilüberbauung der Grünfläche führt dazu, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden können.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vorhaben und Erschließungsplan vom 02.04.2014
02	Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 02.04.2014
03	Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 02.04.2014
04	Bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen