

**Bauleitplanung
Stadt Heidelberg**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

Bergheim
"Erweiterung Marriott-Hotel"
NR. 61.32.03.31.00

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 02.04.2014
(Entwurf zum Offenlagebeschluss)

Inhaltsverzeichnis

Teil A Städtebauliche Begründung	4
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen.....	5
2.1 Regionalplan Unterer Neckar.....	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Einordnung in bestehende informelle Planungen	6
3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP).....	6
3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)	6
3.3. Stadtteilrahmenplan Bergheim.....	6
4. Städtebauliche Planungskonzeption	7
5. Verkehr.....	8
6. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	8
7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung.....	9
8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.....	9
8.1 Art der baulichen Nutzung: "Hotel"	9
8.2 Maß der baulichen Nutzung	9
8.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)	9
8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	9
8.3 Stellplätze	10
8.4 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8.4.1 Bäume innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen.....	11
8.4.2 Dachbegrünung auf den obersten Geschossen	11
8.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
8.5 Örtliche Bauvorschriften	12
8.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen	12
8.5.2 Werbeanlagen	12
9. Verfahren und Abwägung.....	12
9.1 Einleitungsbeschluss	12
9.2 Mitgestaltende Beteiligung der Öffentlichkeit	13
9.2.1 Reduktion des Bauvolumens, Erhalt der Grünfläche	13
9.2.2 Verkehrs- und Erschließungssituation.....	13
9.2.3 Lärm und Schallschutz.....	14
9.2.4 Stadtklima und Belüftung.....	14
9.2.5 Architektur, Gestaltung und Blickbeziehung zum Neckar	15
9.2.6 Sonstiges	15
9.2.7 Bürger 1.....	16
9.2.8 Bürger 2.....	16
9.2.9 Bürger 3.....	16
9.2.10 Bürger 4.....	17
9.2.11 Bürger 5.....	17

9.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)	17
9.3.1	Verzicht auf eine (Teil-) Bebauung und Erhaltung des Parks in seinem bisherigen Charakter	17
9.3.2	Votum für den Anbau, da dieser eine gewisse Qualität der Grünfläche nach sich ziehen wird. Die Qualität der Fläche wird deutlich vor der Größe eines Parks gesehen	18
9.3.3	Gestaltung eines durchgängigen Radwegs am Neckar	18
9.3.4	Lärm in der Bauphase	18
9.3.5	Verschattung des Parkes durch den Hotelneubau	18
9.3.6	Außengastronomie und Aufenthaltsbereiche	19
9.3.7	Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünfläche	19
9.3.8	Bürger 6.....	19
9.3.9	Bürger 7.....	20
9.3.10	Bürger 8.....	20
9.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB).....	20
9.4.1.	Wasser- und Schifffahrtsamt Heidelberg	22
9.4.2.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	23
9.4.3.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	23
9.4.4.	UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie	23
9.4.5.	Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42) Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg	24
9.4.6.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.....	24
9.4.7.	Abwasserzweckverband, Schreiben vom 25.10.2013	25
9.4.8.	Naturschutzbeauftragter über Amt 31 - Dr. Karl-Friedrich Raqué.....	25
9.4.9.	Landesnatschutzverband Arbeitskreis Heidelberg / BUND- Kreisgruppe Heidelberg	25
9.4.10.	NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg .	26
9.4.11.	Stadtwerte Heidelberg Netze GmbH	28
9.4.12.	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	28
9.4.13.	Polizeidirektion Heidelberg - Führungs- und Einsatzstab.....	29
10.	Durchführung und Kosten.....	29
Teil B	Umweltbericht / Umweltbelange.....	30
1.	Einleitung, Verfahren	30
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans (vgl. Teil A Städtebauliche Begründung)....	30
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	30
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	31
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	31
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante").....	34
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	34
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	36
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	36

3.	Zusätzliche Angaben	36
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	36
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37

Teil A

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die derzeit unbebaute Fläche zwischen dem Marriott-Hotel und dem "IBM-Gebäude" an der Vangerowstraße.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereichs zwischen der Vangerowstraße und dem Neckar umfasst ca. 6.500 m², davon sind ca. 1.250 m² für die geplante Hotelenerweiterung und ca. 3.000 m² für öffentliche Grünflächen vorgesehen. Der Rest sind Wegeflächen, Bestandsgebäude und private Grünflächen.

Umfasst werden die Flurstücke 4386/6 (Stadt Heidelberg, Erbbaurecht Roland Ernst Projektentwicklungs- GmbH), 4386/14 (Stadt Heidelberg), sowie eine Teilfläche des Flurstücks 4386/7 (Bestand Marriott).

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger, die Roland Ernst Projektentwicklungs- GmbH, hat mit Schreiben vom 09.08.2012 um Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten. Ziel des Vorhabens ist die Erweiterung des Marriott-Hotels mit einem Neubau auf dem westlich benachbarten Grundstück, im direkten Anschluss an das bestehende Hotel. Das neue Angebot soll Zimmer der Hotelmarken "Marriott Courtyard" und/oder "Residence Inn" sowie im Erdgeschoss ein weiteres Restaurant, Bars und Konferenzräume umfassen. Gleichzeitig sollen im Rahmen des Vorhabens die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und die Aufwertung des Neckarufers sichergestellt werden.

Das Bauvorhaben soll auf einer Teilfläche der vorhandenen Grünfläche errichtet werden, die heute zum überwiegenden Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist. Das Grundstück war vor einigen Jahren auch als Standort für ein Konferenzzentrum im Gespräch.

Das strategische Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg 2008 – 2015 sagt aus, dass der Hotelmarkt in Heidelberg Entwicklungspotenziale besitzt und eine Steigerung der Übernachtungszahlen wahrscheinlich ist. Die geplante Erweiterung bzw. Ergänzung des Hotelstandortes mit einem differenzierten Angebot stärkt und sichert den Marriott-Standort Heidelberg und das innenstadtnahe Hotelangebot.

Eine moderate Erweiterung des Marriott-Hotels, wie sie jetzt vorgesehen ist, dient der Standortsicherung des Marriott und erzeugt keine kritischen Überkapazitäten auf dem Heidelberger Hotelmarkt. Vielmehr ist von unterschiedlichen Hotelteilmärkten auszugehen, bei denen das zusätzliche Zimmerangebot des Marriott auch die Ausschöpfung von zusätzlichen Gästepotenzialen und damit ein Wachstum in einem qualitativ hochwertigen Segment ermöglicht.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 6; 1 a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine

menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen und zum Teil unterbauten innerstädtischen Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bergheim-ehemaliges Hafengebiet" Nr. 03.08.00 aus dem Jahr 1982. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung "Kerngebiet" fest. Für den Bereich der heutigen Grünfläche setzt der Bebauungsplan ebenfalls Kerngebiet – allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen fest.

Das Vorhaben mit einer Teilüberbauung der Grünfläche ist derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 06.06.2013 dem Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung einer Hotelerweiterung unter der Maßgabe zugestimmt, dass mindestens die Hälfte der vorhandenen Grünflächen bestehen bleibt. Unter dieser Voraussetzung wurde die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Rhein-Neckar am 04.12.1992 beschlossene Regionalplan stellt für das Plangebiet "Regionale Siedlungsstruktur – Bestand / Siedlungsfläche Wohnen" dar.

Der in Aufstellung befindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020" wird diese Darstellung voraussichtlich fortschreiben.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, ist die betroffene Fläche überwiegend als "Grünfläche" dargestellt.

Die Abweichung der Planung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist als geringfügig einzustufen. Sie widerspricht nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung. Der

Bebauungsplan ist als noch aus dem FNP entwickelt anzusehen. Eine Änderung oder eine Anpassung des FNP im Zuge der Berichtigung ist nicht erforderlich.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren Leitlinien und Ziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "Städtebauliches Leitbild" relevant:

- Bauland ist sparsam zu verwenden
- Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale
- dem Trend zur Zersiedlung soll entgegengesteuert werden
- Flächeninanspruchnahme bremsen
- City als übergeordnetes Zentrum sichern
- Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln

Die Fläche liegt am Rand des Zentrums und hat eine hervorragende Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege. Ein vorhandener, gut funktionierender gewerblicher Standort wird ergänzt und gestärkt. Durch das Vorhaben wird ein Teil der derzeitigen Grünfläche in Anspruch genommen. Der verbleibende Grünbereich erfährt im Rahmen der Gesamtmaßnahme eine deutliche Aufwertung.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat "eine nachhaltige Stadtentwicklung und ... die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes überwiegend als "Sonstige Grün- und Freifläche" zwischen Mischgebietsflächen gekennzeichnet.

3.3. Stadtteilrahmenplan Bergheim

Der Stadtteilrahmenplan Bergheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept) aus dem Jahr 1996. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Bergheim und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangiges Ziel des Stadtteilrahmenplans ist die Stärkung der Wohnfunktion sowie einer lebendigen, wohnumfeldverträglichen Nutzungsmischung. Daneben wird Bergheim als der Banken- und Hotelstandort Heidelbergs genannt.

Der Bereich zwischen der Vangerowstraße und dem Neckar ist als Mischbaufläche mit einer dazwischenliegenden Grünfläche dargestellt.

In Kapitel 8.4 "Bewertung wichtiger Ortsbereiche nach ihrer städtebaulichen Qualität" wird festgestellt, dass die Bebauung entlang der Vangerowstraße "den freien Zugang zum Neckarufer für die Allgemeinheit stark einschränkt". Die Möglichkeit eines Ausgleiches sei nur noch über die Grünanlage am Ramada-Renaissance-Hotel (heute Marriott) gegeben.

In Anbetracht dieser Aussagen des Stadtteilrahmenplans wurde die ursprünglich geplante Bebauung deutlich zurückgenommen. Die vorhandene Grünanlage einschließlich Fuß- und Radwegeverbindungen erfährt eine Neugestaltung und Aufwertung. Insgesamt kann somit trotz einer Teilbebauung den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans weitgehend entsprochen werden.

4. Städtebauliche Planungskonzeption

Nach der ursprünglichen Planungskonzeption sollte die "Lücke" zwischen dem "IBM-Gebäude" und dem bestehenden Marriott-Hotel mit einem Hotel-Neubau bebaut und die Raumkante zur Vangerowstraße geschlossen werden. Zum Neckar waren eine Öffnung des Gebäudes und eine Neugestaltung der öffentlich nutzbaren Uferzone angedacht. Baumasse und Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes waren in Anlehnung an die angrenzenden Bestandgebäude vorgesehen.

Nach der Entscheidung des Gemeinderates mindestens die Hälfte der bestehenden Grünflächen zu erhalten, wurde das Hotelkonzept und das Gebäudevolumen deutlich reduziert. Planungsziel ist es nun, durch die Neugestaltung und Aufwertung der verbleibenden Grünfläche einen attraktiven öffentlichen Aufenthaltsbereich für den Stadtteil und die für die umliegenden Wohnquartiere zu erhalten. Der Grünbereich soll sich bewusst zur Vangerowstraße öffnen, zum Verweilen einladen aber auch zum Neckarufer hinleiten. Durch den offenen Charakter der Grünanlage sollen neben Blickbeziehungen zum Grün und zum Wasser insbesondere die vorhandenen Fußwegebeziehungen zwischen Bergheim und dem Neckar aufgegriffen und verbessert werden.

Baulicher Teil dieser Konzeption ist eine Hotelenerweiterung, die in ihrer Gebäudeform und im Bauvolumen deutlich reduziert wurde und entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nur noch ein ergänzendes Hotelformat beinhalten wird.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden 2 alternative Baukörper- und Fassadenkonzepte mit unterschiedlicher Höhenstaffelung und Materialität verfolgt. In einer weiteren Überarbeitungsphase wurde die Variante mit einem Ansteigen der Gebäudehöhen zum Neckar hin und einer modernen, zeitgemäßen Fassade präferiert. Damit soll vor allem die "Adressbildung" des Standortes unterstützt werden. Parallel wurde die Planung der öffentlichen Grünfläche und der Rad- und Fußwegeverbindungen weiter konkretisiert.

Durch die großzügige Freihaltung des Grünbereiches zum Neckar erhält der Gebäudekörper eine eher skulpturale Ausformung mit einleitender Geste zur Vangerowstraße und einer deutlichen Aufweitung zum Neckar. Der Gebäudekopf zur Vangerowstraße ist Eingang, Vorfahrt und "Adresse". Die Gebäudelängsseite nach Osten nimmt die Verbindung zum bestehenden Hotel auf und begrenzt die zwischen den Hotelbaukörpern liegende kleinere, „geschützte“ Grünfläche. Die Gebäudelängsseite nach Westen bildet die räumliche Kante zur öffentlichen Grünfläche und unterstützt Wegführung und Blickbeziehung. Der Gebäudekopf zum Neckar beinhaltet voraussichtlich ein öffentliches gastronomisches Angebot, einschließlich Außengastronomie am Neckar. Die Fläche für die Außengastronomie am Neckar ist auf die Breite des Hotelbaukörpers beschränkt. Der überwiegende Flächenanteil am Neckar ist in Ergänzung und Verlängerung der Grünfläche eine öffentliche Aufenthaltsfläche ohne „Verzehr- und Konsumzwang“. Die öffentliche Grünfläche wird durch die Außengastronomie des Hotels nicht in Anspruch genommen.

5. Verkehr

Die geplante Hotelenerweiterung wird durch eine Anbindung an die bereits vorhandene Hotelvorfahrt sowie einer Zufahrt von der Vangerowstraße unmittelbar am Kopf des Gebäudes erschlossen. Vorfahrt, Anlieferungsbereich, Entsorgung und Tiefgaragenabfahrt liegen kompakt zwischen Alt- und Neubau, so dass nur ein Minimum an versiegelter Erschließungsfläche erforderlich ist. Im Vorfeld der Planung wurde geprüft ob ein Verzicht auf eine eigene Zufahrt von der Vangerowstraße möglich ist. Angesichts der beengten Durchfahrtsituation vom Hauptgebäude zwischen Anlieferung und bestehender Tiefgaragenabfahrt und des dann erforderlichen Wendeplatzes wurde diese Möglichkeit verworfen.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in der vorhandenen 2-geschossigen Tiefgarage untergebracht. Hier sind ausreichend freie Kapazitäten vorhanden.

Mit Ausnahme der Hotelvorfahrt bleibt der gesamte Planungsbereich frei von motorisiertem und ruhendem Verkehr.

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Vangerowstraße bleibt erhalten. Hier ist eine Wegeanbindung über die Grünfläche an den Neckar vorgesehen. Der Geh- und Radweg entlang des Neckars soll aufgewertet und künftig entlang der Böschungskante geführt werden

6. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Parallel zur Hotelkonzeption wurde die Gestaltung der nicht überbaubaren Freibereiche und der öffentlichen Grünfläche konkretisiert. Der Anteil der öffentlichen Grünfläche wurde dabei im Unterschied zum Planstand der frühzeitigen Beteiligung nochmals erhöht. Mit ca. 3.000 m² liegt der Flächenanteil für die öffentliche Grünfläche deutlich über der des Sondergebietes für Bau- und Erschließungsfläche des Hotels mit ca. 2.500 m². Hinzu kommen weitere öffentliche Wege- und Aufenthaltsflächen sowie private Grünflächen. Insgesamt beträgt die maximale Grundfläche für die Hotelbebauung (einschl. Bestand) 2.200 m² und damit maximal ein Drittel der Gesamtfläche des Bebauungsplans.

Ziel ist es, die verbleibende Grünfläche gegenüber dem Zustand der derzeitigen Situation aufzuwerten und ein attraktives Angebot für unterschiedliche Bevölkerungskreise, insbesondere für die umliegenden Wohnquartiere zu etablieren. Die Durchlässigkeit zum Neckar und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit Bezug zum Fluss stehen dabei im Vordergrund.

Entsprechend der Vorgabe des Gemeinderates verbleibt mehr als die Hälfte der Fläche als Grünfläche der Öffentlichkeit zugänglich. Die derzeitige Grundstücksbreite vom Bestandsgebäude Marriott bis zur Grundstücksgrenze des "IBM-Gebäudes" beträgt ca. 68 m. Davon verbleiben an der engsten Stelle ca. 38 m für die öffentliche Grünfläche erhalten.

Der Großteil der Grünfläche ist derzeit bereits durch eine Tiefgarage unterbaut. Entlang der Vangerowstraße und entlang der Westgrenze bleibt der Baumbestand so weit wie möglich erhalten. Innerhalb des Bau- und Erschließungsfeldes müssen ca. 8 Bäume entfernt werden. Innerhalb der verbleibenden Grünfläche werden ca. 12 Bäume die teilweise abgängig sind zugunsten eines offeneren, durchlässigeren Charakters entfernt. Dies dient auch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Blickbeziehungen zum Neckar sowie der Vermeidung von "Angsträumen".

Die zu entfernenden Bäume werden mindestens in gleicher Anzahl ersetzt. Dabei werden exotische Arten durch heimische, fruchttragende Arten ersetzt bzw. ergänzt und ökologische Strukturelemente wie eine Trockenmauer und ein Fläche für eine Blumenwiese ergänzt.

Teil der Freiflächenkonzeption ist auch die Verbesserung und sinnvolle Verknüpfung der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer. Die Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Flächen am Neckar haben insbesondere ein nichtkommerzielles Angebot zum Sitzen, Ausruhen und Verweilen zum Gegenstand.

Die Grün- und Freiflächenplanung der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie der Dachbegrünung sind Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes und somit Gegenstand der künftigen Satzung.

7. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen.

8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Art der baulichen Nutzung: "Hotel"

Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften

Begründung:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass und den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg. Die festgesetzte Nutzung entspricht dem strategischen Leitbild zur Hotelsituation der Stadt Heidelberg und trägt zu einer Stabilisierung und Aufwertung des vorhandenen, innenstadtnahen Hotelstandortes bei. Ein Gastronomieangebot mit Außenbestuhlung am Neckar wäre ein attraktives, konfliktfreies Angebot für Bürger und Gäste und würde die beabsichtigte Aufenthaltsqualität in diesem Bereich stärken.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) einschließlich des Bestandsgebäudes beträgt max. 2.200 m². Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die vorhandene Tiefgarage nicht mitzurechnen.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgesetzt.

- *Bestandsgebäude Marriott und Neubau "Anlieferung"*
Oberste Außenwandbegrenzung 1 (OAB 1) max. 5,00 m
- *Aufgrund der unterschiedlichen, zum Teil nicht horizontalen Wandabschlüsse des Hauptbaukörpers ist die oberste Außenwandbegrenzung durch eine gedachte Linie zwischen den Punkten 2, 3, 4 und 5 fassadenweise festgesetzt:*

Oberste Außenwandbegrenzung 2 (OAB 2)	max. 19,00 m
Oberste Außenwandbegrenzung 3 (OAB 3)	max. 22,00 m
Oberste Außenwandbegrenzung 4 (OAB 4)	max. 25,50 m
Oberste Außenwandbegrenzung 5 (OAB 5)	max. 25,80 m

- *Im Bereich der durch Planeintrag gekennzeichneten Dachfläche 6 ist die oberste Außenwandbegrenzung für innenliegende, von der Fassade abgerückte Wandabschlüsse festgesetzt:*

Oberste Außenwandbegrenzung 6 (OAB 6) max. 24,80 m

Technikaufbauten, Anlagen für Photovoltaik oder solare Wärmegewinnung und Fluchttreppenhäuser sind innerhalb der festgesetzten Höhenbegrenzungen unterzubringen.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Eingangsbereiches im bestehenden Hotelgebäude mit 110,96 m ü.NN.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Höhen des Gebäudebestands in der Nachbarschaft.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche des Gebäudes von max. 2.200 m² werden die Grundflächen des geplanten Hotelbaukörpers und des Bestandes erfasst. Etwa die Hälfte des Hotelneubaus entsteht auf der bereits vorhandenen Tiefgarage. Die negativen Auswirkungen durch Bodeninanspruchnahme und Versiegelung sind entsprechend begrenzt. Die im Unterschied zur ursprünglichen Planung um mehr als die Hälfte verkleinerte Grundfläche belässt den überwiegenden Teil des Grundstücks als Grünfläche.

Zur Unterbauung des Grundstücks mit der vorhandenen Tiefgarage gibt es keinen Regelungsbedarf da hier keine Veränderung vorgesehen ist.

Der Überbauung und Flächenversiegelung auf der bisher nicht unterbauten Teilfläche wird durch Dachbegrünung auf dem Hotelneubau entgegengewirkt.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Gebäudehöhen des Bestandes in der Nachbarschaft. An der Vangerowstraße wird die niedrigere Traufkante des Marriott-Bestandsgebäudes aufgenommen. Entsprechend des gestaffelten Flachdaches sind die Höhen als oberste Außenwandbegrenzung festgesetzt. Die Höhen steigen von der Gebäudeseite an der Vangerowstraße zum Neckar an und setzen dort zusammen mit der Neugestaltung des Uferbereichs einen entsprechenden städtebaulichen Akzent.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und Geschossflächenzahl wird angesichts der geringen Aussagekraft und zur Erleichterung des Vollzuges verzichtet.

8.3 Stellplätze

Stellplätze sind mit Ausnahme von Kurzparkern im Bereich der Hotelvorfahrt ausschließlich in der vorhandenen Tiefgarage zulässig.

Begründung:

In der vorhandenen Tiefgarage sind ausreichend freie Kapazitäten um den Bedarf der Neubebauung abzudecken. Oberirdisch sollen aus gestalterischen und funktionalen Gründen keine Stellplätze angeboten werden. Insbesondere wird damit den Zielen des flächensparenden Bauens entsprochen. Die ebenerdigen Flächen werden damit nicht von parkenden Fahrzeugen dominiert und können zugunsten von Fußgängern und Anwohnern in entsprechender Aufenthaltsqualität hergestellt werden.

8.4 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen.

8.4.1 Bäume innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind die Baumarten entsprechend Planeintrag zu erhalten, bzw. als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang, sowie 2 Bäume als Straßenbaum mit Stammumfang 30-35 cm. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

8.4.2 Dachbegrünung auf den obersten Geschossen

Die Dachflächen in diesem Bereich sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

Begründung:

Zur Umgestaltung und Neuordnung der öffentlichen und privaten Grünflächen wurde in Abstimmung mit der baulichen Konzeption eine Freiflächenplanung erstellt die Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Für die gestalterische und ökologische Aufwertung sind umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus gibt es naturnahe Strukturelemente wie Trockenmauern, ein Blumenbeet und naturnahe Staudenpflanzungen. Weiterhin sind Vegetationsflächen auf den Dächern der obersten Geschosse vorgesehen.

Im Sinne einer Qualitätssicherung wurden die Anzahl, Pflanzgröße und Pflanzqualität, sowie die erforderlichen Substratmengen/-höhen festgesetzt. Der Katalog für die zu verwendenden Pflanzenarten ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereich und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die Festsetzungen zur extensiven Flachdachbegrünung dienen neben den o.g. Effekten der Regenrückhaltung und verzögerten Wasserabgabe und haben eine positive Wirkung auf das lokale Kleinklima. Die Trockenstandorte der begrüneten Dachflächen haben darüber hinaus eine gewisse Funktion als Habitat bzw. Teilhabitat für Insekten.

8.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen)

Begründung:

Im Sinne des Artenschutzes und zur Schonung von Insekten sind bei der Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum vorgesehen.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

8.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

*Technikaufbauten sind baulich zu integrieren bzw. einheitlich „einzuhausen“. Antennen und / oder Sendeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in die genannten „Technikaufbauten“ integriert sind und die im jeweiligen Bereich zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Müll- Recycling- und Lagerflächen sind baulich integriert und geschlossen unterzubringen.*

8.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung als fassadenintegrierte Schriftzüge auf max. 2 Gebäudeseiten zulässig. Die maximale Größe beträgt jeweils max. 10 m². Freistehende Werbeanlagen und Pylone, schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende und bewegliche Schrift- oder Bildwerbung, sowie "Light-Boards", Videowände, Fahnen, beklebte Fenster oder Fassaden und ähnliches sind ausgeschlossen.

Begründung:

Mit der Höhenbeschränkung und dem Integrationsgebot für Technikaufbauten soll eine gestalterische Einbindung in das architektonische Konzept gewährleistet und visuell störende Elemente auf der Dachlandschaft vermieden werden. Dies gilt auch für die gestalterische Einbindung von Müll- Recycling- und Lagerflächen im Erdgeschoss. Hier sollen insbesondere Störungen für den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radwegebereich vermieden werden.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltungsanspruch an der Neckarlage und an einer wichtigen Stadtzufahrt Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sollen Teil des architektonischen Konzeptes und auf die Fassaden abgestimmt sein. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden

9. Verfahren und Abwägung

9.1 Einleitungsbeschluss

Vor dem formalen Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg fand auf Einladung des Eigentümers und Vorhabenträgers, der Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH und der Stadt Heidelberg am 29.10.2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der "Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg" statt. Auf diese Veranstaltung wurde im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 18.09.2013 hingewiesen.

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 06.06.2013 mit der Auflage gefasst, mindestens die Hälfte der Grünflächen zu erhalten und den Investor für die Umgestaltung der Grünfläche und des Neckarufers heranzuziehen.

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 26.06.2013 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger).

Das Vorhaben war Gegenstand der Beratungen des Bezirksbeirates Bergheim am 17.02.2013 und am 09.04.2013.

9.2 Mitgestaltende Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der bereits genannten "Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg" fand am 29.10.2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Zu diesem Zeitpunkt war geplant den überwiegenden Teil der bestehenden Flächen zwischen der Bestandsbebauung Marriott-Hotel und dem „IBM-Gebäude“ mit dem Vorhaben des Hotelneubaus zu belegen. Geplant war ein U-förmiger Erweiterungsbau mit Öffnung zum Neckar. Geplant war ein Gebäudekomplex für 2 Hotelsparten mit insgesamt ca. 230 Zimmern. Grün- und Freiflächen waren hier nur in geringem Umfang an den Grundstücksgrenzen und zum Neckar hin vorgesehen.

In der Informationsveranstaltung wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

9.2.1 Reduktion des Bauvolumens, Erhalt der Grünfläche

Insgesamt wird eine Reduktion des vorgestellten Bauvolumens angeregt, beispielweise durch Kürzung der Seitenflügel um am Neckar mehr Platz zu gewinnen. Die vorhandene Grünfläche soll zur Naherholung für Anwohner und Beschäftigte der umliegenden Wohn- und Bürobebauung erhalten werden. Auf die Bedeutung der Grünfläche für den gegenüberliegenden Wohnkomplex mit mobilitätseingeschränkten Bewohnern wird hingewiesen. Ein im Nachgang eingereichtes Schreiben mit einer Unterschriftenliste (vgl. 9.2.11) fordert den Verzicht auf eine Bebauung und den vollständigen Erhalt der Grünfläche.

Stellungnahme:

Das Vorhaben wurde im Nachgang zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung deutlich reduziert. Von der ursprünglich geplanten U-förmigen Bebauung wurde nur ein Seitenflügel weiterverfolgt. Statt der ursprünglich geplanten 230 Zimmer sind nun etwa 140 Zimmer vorgesehen. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss bleibt der überwiegende Teil der Grünfläche erhalten und wird als öffentliche Grünfläche Planungsrechtlich gesichert. Dem stark reduzierten Neubau mit etwa 1.250 m² Grundfläche steht eine neu gestaltete, öffentliche Grünfläche mit ca. 3.000 m² gegenüber, die gegenüber dem derzeitigen Zustand eine deutliche Aufwertung erfährt. Im Zusammenhang mit Ablehnung der baulichen Nutzung muss darauf verwiesen werden, dass die gesamte Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebietsfläche ("Kerngebiet") festgesetzt ist.

Ein vollständiger Verzicht auf die Bebauung ist nicht vorgesehen, da die Ergänzung und langfristige Sicherung des attraktiven und zentralen Hotelstandortes auch für die Stadt Heidelberg von Interesse ist.

Durch die geplante Umgestaltung der Grünfläche, die Aufwertung der Blickbeziehungen, die Neuordnung der Wege und die Ergänzung von Spiel- und Sitzmöglichkeiten wird künftig die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Dies gilt insbesondere für den Bereich am Neckar, der durch eine terrassenförmige Neugestaltung das Potential der attraktiven Wasserlage nutzt und die Lage am Fluss erlebbar macht. Bei der Freiflächenplanung wurde eine möglichst barrierefreie Nutzungsmöglichkeit berücksichtigt.

9.2.2 Verkehrs- und Erschließungssituation

Durch die Veränderungen werden ein höheres Verkehrsaufkommen und eine weitere Belastung der Vangerowstraße erwartet.

Stellungnahme:

Die Zielgruppe des geplanten Hotelformates sind Gäste mit längeren Aufenthaltszeiten. Das Verkehrsaufkommen durch den Wechsel der Gäste in den Morgen- und Abendstunden ist daher voraussichtlich deutlich geringer als im Bestandsgebäude. Darüber hinaus wird durch die Reduktion der Zimmeranzahl um ca. 40 % auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen reduziert. In Anbetracht der Vangerowstraße als Haupterschließungsstraße und der Nähe der Autobahn kann das Verkehrsaufkommen ohne Belastung weiterer Gebiete abgewickelt werden. Neben einer Ein- und Ausfahrt für Rechtsabbieger und einer Ausfahrt für LKW wird das Verkehrsaufkommen und die Zufahrt zur Tiefgarage weitgehend über die bestehende Marriott-Zufahrt abgewickelt. Durch diese weitgehende Bündelung der Zufahrten und Erschließungsflächen und die Funktion der Vangerowstraße als Hauptverkehrsstraße werden keine unzumutbaren Verkehrsverhältnisse erwartet.

9.2.3 Lärm und Schallschutz

Im Zusammenhang mit der „hohen Verkehrsbelastung und dem daraus resultierenden Lärm“ wird vermutet dass sich das künftige Gebäude auf die Schallentwicklung auswirkt. Über eine „geeignete Fassadengestaltung“ soll die Schallausbreitung vermindert werden. Zudem wird Lärm in der Bauphase befürchtet.

Stellungnahme:

Die veränderte Verkehrsbelastung und eine damit verbundene Veränderung der Schallsituation sind angesichts des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens so gering, dass keine nennenswerte Veränderung der Schallsituation zu erwarten ist. Die Gestaltung der Hotelfassaden ist für die Betrachtung des Schalls nicht von Bedeutung da mögliche Schallreflexion an der Fassadenseite zu Vangerowstraße von untergeordneter Bedeutung ist.

Der Lärm während der Bauphase ist zeitlich begrenzt und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten.

Die geplante gastronomische Nutzung einschließlich Außenbewirtung sind dem Neckar zugeordnet und werden von dem Hotelbaukörper zusätzlich gegenüber der Wohnbebauung abgeschirmt. Auch hier sind keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft zu befürchten.

9.2.4 Stadtklima und Belüftung

Es wird darauf verwiesen, dass der jetzige Park eine Belüftungszone für die Anwohner der Vangerowstraße darstellt. Es soll geprüft werden „in wie weit sich die Frischluftzufuhr der Wohnungen verschlechtert und welche Gegenmaßnahmen ergriffen werden können“. Ebenso wird auf die „hohe Feinstaubbelastung“ verwiesen und darum gebeten, „Maßnahmen zu prüfen und zu konzipieren, die das Stadtklima verbessern“.

Stellungnahme:

Die Funktion der vorhandenen Grünfläche auf Klima und Belüftung sind aufgrund der Flächengröße und der Randbedingungen bereits bisher auf die unmittelbaren Randbereiche begrenzt. Durch die Reduktion des Bauvolumens, den weitgehenden Erhalt der Grünfläche sowie die Begrünung der Dachflächen bleiben die positiven Effekte erhalten. Die genannte Feinstaubbelastung wird durch den Neubau nicht signifikant verändert. Möglichkeiten der Feinstaubbelastung durch Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans entgegenzuwirken sind sehr begrenzt. Hier sind insbesondere die Vegetationsflächen und die Dachbegrünung zur Feinstaubbindung zu nennen. Der Anschluss an die Fernwärme und die Zielsetzung des Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandards haben ebenfalls positive Effekte auf Stadtklima und Luftqualität.

9.2.5 Architektur, Gestaltung und Blickbeziehung zum Neckar

Es wird darauf verwiesen, dass „durch das neue Gebäude der Ausblick auf den Neckar und den Odenwald sehr eingeschränkt wird. Es wird befürchtet, dass „das Gebäude unter Umständen sehr zweckmäßig bis hässlich werden könnte. Daher soll darauf geachtet werden, dass zumindest ein attraktives Gebäude entsteht. Der Baukörper soll nicht zu klotzig werden. Es wird vorgeschlagen die „Seitenflügel kürzen, damit mehr Raum zum Neckarufer bleibt“.

Weiterhin 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“.

Stellungnahme:

Das Gebäudevolumen wurde zwischenzeitlich deutlich reduziert (vgl.9.2.1). Mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche zwischen den Bestandgebäuden Marriott-Hotel und „IBM-Gebäude“ bleibt frei von einer Bebauung. Der Ausblick von der gegenüberliegenden Wohnbebauung wird daher nur teilweise eingeschränkt. Die Möglichkeit des „freien Neckarblickes“ ist jedoch nur von vergleichsweise wenigen Wohngebäuden an wenigen Stellen des Stadtgebietes möglich und kann nicht zum Maßstab einer Beurteilung der Neubebauung herangezogen werden. Innerhalb der Fläche selbst wird der Durch- und Ausblick zum Neckar für Fußgänger und Radfahrer durch Neugestaltung der Fläche deutlich verbessert.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden 2 alternative Gebäude- und Fassadenkonzepte mit unterschiedlicher Höhenstaffelung vorgestellt. In den weiteren Beratungen mit den Architekten, dem Investor und dem Stadtplanungsamt wurde ein zeitgemäßer, attraktiver, Baukörper entwickelt, der durch seine skulpturale Ausformung und den Hochpunkt am Neckar die neue Aufenthaltsqualität betont.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass über die Hälfte des Neckarufers in diesem Bereich als öffentliche Grünfläche hergestellt wird. Lediglich der unmittelbar dem Hotelbaukörper gegenüberliegende Bereich ist als öffentliche Außengastronomie dem Hotel zugeordnet. Durch die terrassenförmige Auskragung über der Uferböschung entstehen attraktive öffentliche Sitz- und Aufenthaltsbereiche unmittelbar oberhalb der Wasserfläche.

9.2.6 Sonstiges

Es wird befürchtet, dass die geplante „Qualifizierung des Neckarufers“ nur dann funktioniert, wenn der Uferstreifen nicht gleichzeitig für Radfahrer und die Naherholung genutzt wird. Die Erweiterung des Uferstreifens um mindestens zwei bis drei Meter wird angeregt.

Weiterhin wird eine Überprüfung der Fuß- und Radwegeverbindungen angeregt, mit dem Ziel eine schnelle Radverbindung an der der Vangerowstraße zu belassen und am Ufer nur langsames Radfahren zuzulassen. Eventuell sollte auch eine vollständige Sperrung fürs Fahrrad und eine ausschließliche Nutzung für die Naherholung geprüft werden.

Es wird angeregt als Ersatzfläche für die wegfallende Grünfläche den Grünbereich westlich der Yorkstraße aufzuwerten.

Stellungnahme:

Die Anregung zur Erweiterung des Uferstreifens wurde aufgenommen. Durch eine Auskragung oberhalb der Uferböschung wurde eine Terrassenfläche zum Sitzen und Verweilen hinzugewonnen. Die Wegebeziehungen wurden überprüft und konkretisiert. Der

Rad- und Fußweg entlang der Vangerowstraße wurde zugunsten der schnellen Radwegeverbindung entlang der Straße getrennt. Der Gehweg verläuft nun innerhalb der Grünfläche. Die Wegebeziehungen zwischen der Vangerowstraße und dem Neckar sind Gliederungselement der geplanten öffentlichen Grünfläche und auf die Grün- und Freiflächengestaltung abgestimmt. Entlang des Neckars wird eine öffentliche Wegefläche für einen kombinierten Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,6 m festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich vorzugsweise zum Spazieren, Bummeln und Verweilen genutzt und die schnellere (Radwege-) Verbindung eher entlang der Vangerowstraße erfolgt.

Da die Grünfläche weitgehend erhalten bleibt und eine Aufwertung erfährt, ist eine „Ersatzfläche“ nicht erforderlich; zumal diese nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben steht.

Weiterhin sind im Rahmen der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung sind 5 Anschreiben eingegangen (vgl. Pkt. 9.2.7 bis 9.2.11).

9.2.7 Bürger 1, Schreiben vom 07.05.2013

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt. Es wird angeregt, die Fläche für Freizeit- und Erholungszwecke zu belassen. Auf die positive Wirkung der Grünfläche auf das Stadtklima wird hingewiesen. Zudem werden die Funktionen als wohnungsnaher Grünfläche deutlich gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt.

Stellungnahme:

Zur Überbauung und der zwischenzeitlichen Veränderung der Planung vgl. 9.2.1

Zur positiven Wirkung der Grünfläche und das Stadtklima vgl. 9.2.4

Zum Verkehrsaufkommen vgl. 9.2.2

9.2.8 Bürger 2, Schreiben vom 08.09.2013

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt. Es wird erläutert, dass das Stadtgebiet bereits sehr stark verdichtet ist. Es wird ein ruhiger Platz mit Abgang zum Neckar als Naherholungsgebiet gefordert. Sollte der Neubau genehmigt werden, wird gefordert, dass dieser nicht mehr als 1000 m² groß sein soll, damit ca. 4000 m² Parkanlage übrig bleiben würden.

Erläuterung:

Zur Überbauung und der zwischenzeitlichen Veränderung der Planung vgl. 9.2.1

Zur Aufwertung des Neckarufers vgl. 9.2.5 und 9.2.6. Auf einen „Abgang zum Neckar“ wurde im Bereich des Bebauungsplanes zugunsten der Terrassengestaltung und der Verbesserung von Sitz- und Verweilmöglichkeiten verzichtet.

9.2.9 Bürger 3, Schreiben vom 19.09.2013

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt. Es wird darauf hingewiesen, dass die betroffene Grünfläche im Stadtteilrahmenplan Bergheim als schützenswerte Grünfläche genannt ist. Es wird beschrieben, dass die Luft- und Lärmbelastung in diesem Gebiet sehr hoch ist. Die Grünfläche diene dem Ausgleich und müsse erhalten bleiben. Es wird angeregt, dass diese durch die Anwohner gepflegt wird ("Urban Gardening"). Es wird darauf hingewiesen, dass das Hotel nicht ausgelastet und eine Erweiterung daher nicht notwendig sei.

Erläuterung:

Zur Überbauung und der zwischenzeitlichen Veränderung der Planung vgl. 9.2.

Der Darstellung einer Grünfläche im Stadteilrahmenplan steht die Festsetzung der Fläche als Kerngebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 gegenüber. Durch die nun deutlich zurück genommene Bebauung und die geplante Neugestaltung und Aufwertung kann trotz einer Teilbebauung den Zielsetzungen des Stadteilrahmenplans weitgehend entsprochen werden.

Zur „Luft- und Lärmbelastung“ sowie zur ausgleichenden Wirkung der Grünfläche vgl. 9.2.3 und 9.2.4

Das Konzept des genannten „urban gardening“ wird aufgrund der Lage, des Nutzungsdrucks und der vielfältigen Nutzungsansprüche an dieser Stelle nicht für sinnvoll erachtet.

Zur „Erforderlichkeit“ des Hotelneubaus liegt das „strategische Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg“ vor. Danach hat der Hotelmarkt in Heidelberg Entwicklungspotenziale und eine Steigerung der Übernachtungszahlen ist wahrscheinlich. Die betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Nach Aussage des Betreibers sind die Übernachtungsziffern jedoch überdurchschnittlich und es wird seit Jahren eine Möglichkeit zur Erweiterung und Ergänzung des Standortes gesucht.

9.2.10 Bürger 4, Schreiben vom 21.09.2013

Inhalt identisch mit "Bürger 3", Schreiben vom 19.09.2013, vgl. Punkt 9.2.9

Erläuterung vgl. 9.2.9

9.2.11 Bürger 5, Übergabe einer Unterschriftensammlung am 23.09.2013

Die geplante Überbauung wird abgelehnt und der „Erhalt der letzten Grünflächen in Bergheim“ wird gefordert. Insgesamt wurden 1120 Unterschriften übergeben.

Erläuterung:

Zum Zeitpunkt der Übergabe lag bereits die stark veränderte Planung mit weitgehendem Erhalt der Grünfläche vor. Vgl. Punkte 9.2.1 bis 9.2.9

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.09.2013 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Marriott-Hotel Vangerowstraße 16, 69115 Heidelberg durchgeführt.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 18.09.2013 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 23.9.2013 bis zum 18.10.2013 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Die Anregungen im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung betrafen insbesondere folgende Punkte:

9.3.1 Verzicht auf eine (Teil-) Bebauung und Erhaltung des Parks in seinem bisherigen Charakter

Stellungnahme:

Zur Frage des vollständigen Verzichtes bzw. einer Reduktion der Bebauung sowie zum Erhalt der Grünfläche vgl. Punkt 9.2.1. Eine weitere Reduktion des Hotelstandortes ist aus Gründen des Hotelbetriebes nicht möglich ohne das gesamte Vorhaben in Frage zu stellen. Die Erhaltung der Grünfläche in ihrem bisherigen, zum Teil ungepflegten und wenig einladendem Charakter ist nicht sinnvoll und wird der wohnungsnahen Lage am Neckar nicht gerecht. Ziel ist es im Rahmen des Hotelprojektes die verbleibende Grünfläche aufzuwerten und eine langfristige Pflege sicherzustellen. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus ist auf der rückwärtigen Seite der Marriott-Hotels ebenfalls eine Aufwertung entlang des Neckars vorgesehen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich der Flächenanteil der öffentlichen und privaten Grünflächen nochmals erhöht. Die Ausgestaltung und Differenzierung der Grünfläche, Pflanzmaßnahmen und ökologische Strukturelemente wie Blumenbeete, Trockenmauern und nahturnahe Staudenpflanzungen sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

9.3.2 Votum für den Anbau, da dieser eine gewisse Qualität der Grünfläche nach sich ziehen wird. Die Qualität der Fläche wird deutlich vor der Größe eines Parks gesehen**Stellungnahme:**

Die vorgelegte Planung entspricht dieser Intention. Durch das Vorhaben wird die Aufwertung des öffentlichen Raumes erst möglich. Entsprechend dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderates wird vertraglich sichergestellt dass sich der Investor an der Aufwertung des Neckarufers und an der Gestaltung der Grünfläche beteiligt.

9.3.3 Gestaltung eines durchgängigen Radwegs am Neckar**Stellungnahme:**

Für den Bereich des Bebauungsplans ist entlang des Neckars ein kombinierter Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,60 m vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Neugestaltung des Geh –und Radwegs außerhalb des Bebauungsplanes ist in östlicher Richtung auf der rückwärtigen Seite des Marriott-Bestandsgebäudes vorgesehen. In westlicher Richtung auf der Rückseite des IBM-Gebäudes gab es bereits erste Gespräche um auch hier eine Aufwertung und Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen.

9.3.4 Lärm in der Bauphase**Stellungnahme:**

Zum Schall und zum Lärm in der Bauphase vgl. Pkt. 9.2.3. Gegebenenfalls werden in der Baugenehmigung Auflagen für die Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt etc. festgehalten.

9.3.5 Verschattung des Parkes durch den Hotelneubau**Stellungnahme:**

Durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes und einen Abstand von über 40 m zwischen dem Hotelneubau und dem Bürogebäude ist eine Verschattung der Grünfläche über die bisherige Situation hinaus nicht zu erwarten.

9.3.6 Außengastronomie und Aufenthaltsbereiche

Die Außengastronomie des Hotels oder ein Bistro werden als Hemmschwelle für die Nutzer aus der Nachbarschaft gesehen. Es sollen Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche aus der Nachbarschaft erhalten bzw. geschaffen werden. Es wird vorgeschlagen Bänke aufzustellen.

Stellungnahme:

Zur Gestaltung der Aufenthaltsbereiche vgl 9.2.5

Lediglich der unmittelbar dem Hotelbaukörper gegenüberliegende Bereich ist als öffentliche Außengastronomie dem Hotel zugeordnet. Der überwiegende Teil der Terrassenfläche zum Neckar ist als öffentliche Fläche mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten ohne „Konsumzwang“ gestaltet

9.3.7 Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Es wird angezweifelt dass 2 Wegeführungen zwischen der Vangerowstraße und dem Neckarufer erforderlich sind.

Stellungnahme:

Die beiden Wege nehmen die direkten Wegeverbindungen, etwa zum Fußgängerüberweg über die Vangerowstraße auf. Bei Verzicht auf einen der Wege würde sich mit größter Wahrscheinlichkeit ein Weg als Trampelpfad heraus bilden. Außerdem markiert insbesondere der östliche Weg deutlich, dass die Grünfläche öffentlich ist und nicht zum Hotel gehört.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind darüber hinaus 3 Anschreiben eingegangen. (vgl. Pkt. 9.3.1 bis 9.3.4):

9.3.8 Bürger 6, Schreiben vom 07.10.2013

Mit Verweis auf das "Freiflächenstrukturkonzeptes" des BUND, NABU und LNV werden Bedenken gegen den Verlust der Grünfläche mit ihren positiven und ausgleichenden Wirkungen auf Klima, Staub und Luftschadstoffe vorgetragen.

Eine „Beeinträchtigung der Lebensqualität“ in der unmittelbaren Umgebung und „erhöhte Gesundheitsrisiken“ durch Lärm und Verkehr werden befürchtet.

Das vorhandene Begrünungspotential der Fläche soll beispielsweise durch die Anpflanzung heimischer Gehölze, der Ansaat von Blumen und einer Wiese, der Errichtung überdachter Sitzmöglichkeiten genutzt werden.

Es wird angeregt das Grünpotential der Fläche zugunsten einer wohnortnahen Naturerfahrung zu verbessern. Die Anwohner könnten sich, an der Gestaltung diese Grünfläche in Form des „Urban Gardening“ beteiligen. Auf die allgemein hohe Bedeutung von innerstädtischen, wohnortnahen Grünflächen für Kinder und Jugendliche wird hingewiesen.

Die Grünfläche stellt eine wichtige Wegeverbindung für den Fahrradverkehr dar.

Erläuterung:

Zum Verlust der Grünfläche vgl. Pkt. 9.2.1 . Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Anteil der Grünflächen, insbesondere an der Westfassade des Hotelneubaus weiter erhöht.

Zur Frage der Luftqualität und des Klimas vgl. Pkt. 9.2.4

Die Veränderungen der Verkehrs- und Schallsituation aufgrund des Hotelneubaus sind derart gering, dass keine „Beeinträchtigung der Lebensqualität“ Umgebung und keine

„erhöhten Gesundheitsrisiken“ zu erwarten sind.

Die Anregungen zu den Anpflanzungen und zu ökologischen Strukturelementen wurden aufgegriffen und die Freiflächenplanung entsprechend ergänzt. Überdachte Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich sollen aus Gestaltungsgründen und aufgrund von zu erwartendem Vandalismus bzw. „Fehlnutzung“ nicht errichtet werden.

Die Beteiligung der Anwohner an der Grüngestaltung im Sinne eines „Urban-Gardening-Konzeptes“ wird aufgrund der Lage, der Gestaltungsabsicht und des Nutzungsdrucks nicht für zielführend erachtet.

Die hohe Bedeutung der Grünfläche für die Anwohner, insbesondere für Kinder und Jugendliche wird anerkannt. Die Planung sieht daher vielfältige Aktivitäts- und Spielmöglichkeiten sowie differenziert gestaltete Aufenthaltsbereiche für die unterschiedlichen Altersgruppen vor.

Die genannten Radwegeverbindungen sind Grundlage der Freiflächenplanung.

9.3.9 Bürger 7, Schreiben vom 14.10.2013

Die Bebauung des "Penta-Parks" wird grundsätzlich abgelehnt.

Eine Beeinträchtigung der Einwohner und der Hotelgäste durch „Versperrung der Aussicht, zusätzlichen Verkehrslärm und Verkehrsluft“ wird befürchtet.

Angesichts der Vorbelastung wird auf die besondere Funktion der Grünfläche als „Licht-, Sicht- und Frischluftschneise“ hingewiesen.

Der geplante Baukörper stehe nicht in „wohlproportioniertem Einklang mit seiner baulichen und natürlichen Umgebung“. Er wirke „durch seine Höhe und seine klobig-geschlossene Gestalt zu monströs und zur hart von seiner Umgebung abgesetzt.

Erläuterung:

Zur Ablehnung einer baulichen Nutzung vgl. Pkt. 9.2.1.

Zu Frage des Verkehrs und des Lärms vgl. Pkt. 9.2.2 und 9.2.3

Zur Frage der Luftqualität vgl. Pkt. 9.2.4

Der geplante Baukörper, Baukörperproportion und Fassadengestaltung sind Ergebnis eines umfassenden Planungs- und Abstimmungsprozesses mit den Architekten, dem Investor und dem Stadtplanungsamt (vgl. Pkt. 9.2.5).

9.3.10 Bürger 8, Schreiben vom 18.10.2013

Eine bauliche Nutzung der Grünfläche wird mit Hinweis auf die „abgasgeplagte, beton- und asphaltdominierte Wohngegend“ abgelehnt.

Erläuterung:

Zur Forderung des vollständigen Verzichtes einer baulichen Nutzung vgl. Pkt. 9.2.1.

9.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 23.09.2013 / 25.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Wasser und Schifffahrtsamt Heidelberg Vangerowstraße 12 69115 Heidelberg	X		10.10.2013	9.4.1
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	X		06.11.2013	9.4.2
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 26 – Denkmalpflege 76247 Karlsruhe	X		06.11.2013	9.4.2
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		16.10.2013, 25.10.2013	9.4.3.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat III – Ordnung und Gesundheit Kurfürsten-Anlage 38 – 40, 69115 Heidelberg		X	08.10.2013	
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Untere Naturschutzbehörde, - Gewerbeaufsicht	X		22.10.2013	9.4.4.
Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde (Amt 63) Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg				
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42) Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg Hauptstraße 97, 69117 Heidelberg	X		09.10.2013	9.4.5.
Untere Forstbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67) Weberstraße 7 69120 Heidelberg				
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr.1, 68161 Mannheim	X		16.05.2013	9.4.6.
Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg		X	25.10.2013	9.4.7.
Naturschutzbeauftragter über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué Gutleuthofweg 32, 569118 Heidelberg	X		18.10.2013	9.4.8.
Landesnatschutzverband Arbeitskreis Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	X		16.10.2013	9.4.9.

BUND- Kreisgruppe Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	X		16.10.2013	9.4.9.
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg	X		17.10.2013	9.4.10.
EnBW Regional AG Postfach 80 03 43, 70503 Stuttgart		X	21.10.2013	
terranets bw GmbH Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	25.10.2013	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	04.11.2013	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X		04.06.2013	9.4.11
GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNL Kölnischer Straße 108-112, 34119 Kassel				
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung Seckenheimer Landstr. 210 - 220 68163 Mannheim	X		05.11.2013	9.4.12.
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG Im Breitspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg		X	01.11.2013	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv GmbH) Bereich Infrastruktur Abt. IS 6 Möhlstr. 27, 68165 Mannheim		X	15.10.2013	
VCD Rhein-Neckar Kurfürsten-Anlage 62, 69115 Heidelberg				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim – L 1, 2, 68161 Mannheim		X	23.10.2013	
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg / Büro Mannheim O 6, 7, 68161 Mannheim				
Polizeidirektion Heidelberg, Dezernat 44 Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg	X		15.11.2013	9.4.13.
Polizeidirektion Heidelberg Sachaufgabe Verkehr Rohrbacher Str. 11, 69115 Heidelberg	X		15.11.2013	9.4.13.

9.4.1. Wasser- und Schifffahrtsamt Heidelberg, Schreiben vom 10.10.2013

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Plänen und Zeichenerklärungen die Fläche der Bundeswasserstraße (hier: Neckar einschließlich seiner Ufer) als "Bundeswasserstraße Neckar" zu bezeichnen ist.

Erläuterung:

Der Neckar liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Der Planeintrag "Bundeswasserstraße" wurde entsprechend ergänzt.

9.4.2. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 06.11.2013

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Archäologische Denkmalpflege

Bezüglich möglicher archäologischer Funde während der Erdarbeiten, wird hingewiesen, dass diese im Regierungspräsidium zu melden sind. Zudem ist die Fundstelle bis zu vier Werktagen unberührt zu lassen, wenn nicht anders vereinbart.

Erläuterung:

Die Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt.

9.4.3. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 16.10.2013

Es bestehen keine Bedenken. Bezüglich der Geotechnik wird für die weitere Planung eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen. Bezüglich des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines künftigen Wasserschutzgebietes liegt. Für Informationen zu den Belangen des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf die Internetadresse des Geotopschutzkatasters verwiesen

Erläuterung:

Die Hinweise zur Geotechnik sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Das Grundstück des Vorhabens liegt künftig in der Zone III b eines Wasserschutzgebietes; die geplanten Nutzungen stehen dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes nicht entgegen.

Die im Internet zur Verfügung stehende Kartierung zum Geotopschutz beinhaltet für die Flächen Vorhabens und der Umgebung keine Darstellungen.

9.4.4. Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 22.10.2013

Insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken

Bodenschutz

Auf eine Geländeauffüllung und mögliche punktuelle Bodenbelastungen in noch nicht überbauten Bereichen wird hingewiesen. Hinsichtlich der Altlastenbearbeitung besteht kein Handlungsbedarf. Das Grundstück wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzkataster geführt. Bei Baumaßnahmen kann durch punktuelle Bodenbelastungen der anfallende Erdaushub nur eingeschränkt verwertbar sein.

Natur- Artenschutzschutz

Auf Brutstellen und Ersatzbrutstellen für Mauersegler an der Westfront des Bestandsgebäudes Marriott wird hingewiesen. die Funktionsfähigkeit dieser Brutstätten muss nach dem Bau der Erweiterung weiterhin gegeben sein. In der Brutsaison nach der Fertigstellung des Erweiterungsbaus ist die Funktionsfähigkeit der Bruthilfen der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Sollte es zu Beeinträchtigungen gekommen sein, sind geeignete Ersatzbrutstellen zu schaffen

Es werden ökologische Aufwertungen der verbleibenden Grünfläche, beispielsweise in Form von blütenreichen Beeten mit einheimischen Pflanzen, als Lebensräume nutzbare Strukturen wie Steinriegel / Steingärten, Trockenmauern oder der Anbringung von Insektentisthilfen, angeregt. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme des

Naturschutzbeauftragten verwiesen.

Naturschutz/Entwässerung:

Dachflächen sind zu 80% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einer standortgerechten Pflanzen-Mischung (Gras, Kräuter, Sukkulente) einzusäen oder zu bepflanzen. Der "Handlungsleitfaden für extensive Dachbegrünung in Heidelberg" ist anzuwenden.

Energie:

Die Festsetzung muss gemäß der Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten im Passivhaus- bzw. vergleichbarem Effizienzstandard ergänzt werden.

Erläuterung:

zu Bodenschutz:

Die Hinweise zu möglichen Bodenbelastungen und der eingeschränkten Verwertung des Bodenaushubs sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

zu Natur- Artenschutzschutz:

Die Auflagen zur den vorhandenen Mauerseglerbrutstätten werden beachtet. Die Anregung zur ökologischen Aufwertung der umgestalteten Grünfläche wurde beachtet. Neben der Anpflanzung von Obstbäumen wurde ein Blumenbeet, mehrere Trockenmauern und eine naturnahe Staudenpflanzung in die Freiflächenplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen

zu Naturschutz/Entwässerung:

Eine Begrünung von 80 % der Flächen ist aufgrund von Technikflächen und Fluchttreppenhäusern etc. nicht vorgesehen. Der Substrataufbau und die Qualität der Einsaat entsprechen dem "Handlungsleitfaden extensive Dachbegrünung in Heidelberg" und sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

zu Energie:

Die Hinweise im Bebauungsplan und die Regelungen des städtebaulichen Vertrages beinhalten die Zielsetzung des Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandards. Die Energiekonzeption wird im weiteren Verfahren mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie sowie dem Baurechtsamt abgestimmt.

9.4.5. Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42) Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg, Schreiben vom 09.10.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahren mehrere archäologische Fundstellen beobachtet worden. Hinweis auf die Auflagen des Amtes und die gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Erläuterung:

Der Hinweis bezüglich möglicher archäologischer Funde und der gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4.6. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 16.05.2013 und 18.10.2013,

Es bestehen keine Bedenken.

Die Abweichung der Planung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) ist als geringfügig einzustufen. Sie widerspricht nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung. Der Bebauungsplan ist als noch aus dem FNP entwickelt anzusehen. Eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Es wird angeregt die Uferstelle so zu gestalten, dass diese auch als Kanuanlegestelle genutzt werden kann.

Erläuterung:

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde bezüglich der Formulierung zum FNP entsprechend geändert.

Die Ufergestaltung im Bereich des Vorhabens ist als Terrasse zum Neckar mit einer Auskragung über die bestehende Böschung vorgesehen. Die notwendige Treppenanlage würde mit dem Terrassenbereich kollidieren.

9.4.7. Abwasserzweckverband, Schreiben vom 25.10.2013

Es bestehen keine Bedenken. Hinweise auf einen erforderlichen Fettabscheider im Küchen- und Restaurantbetrieb sowie auf die Erfordernisse an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

9.4.8. Naturschutzbeauftragter über Amt 31 - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 18.10.2013

Dem Bauvorhaben wird nur zugestimmt, wenn die Neugestaltung der bestehenbleibenden Grünfläche eine deutliche ökologische Aufwertung erfährt. Dies soll in einem detaillierten Konzept dargestellt und dem Umweltamt vorgelegt werden. Die Freifläche sollte fruchttragende Straucharten und Bäume, ökologische Strukturelemente wie Altholzinseln und Steinhäufen sowie Fledermaus- und Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten Berücksichtigung enthalten.

Es wird dargelegt, dass die vorgesehenen Flachdächer mit 80% Dachbegrünung versehen werden sollen. Eine Anbringung von Mauerseglerkästen aus Planvariante 2 wird ebenfalls vorgeschlagen.

Erläuterung:

Die Anregungen wurden so weit wie möglich aufgegriffen und der Freiflächenplan entsprechend ergänzt. Bei der Auswahl der Baum- und Pflanzarten wurden Obstbäume ergänzt, ein Standort für eine Blumenwiese sowie naturnahe Staudenpflanzungen vorgesehen. Weiterhin wurden ökologische Strukturelemente wie Trockenmauern ergänzt. Die Dachbegrünung mit der Festsetzung entsprechender Substrat- und Pflanzqualitäten ist Gegenstand der textlichen Festsetzungen. Die spätere Prüfung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Nisthilfen ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

9.4.9. Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg / BUND- Kreisgruppe Heidelberg, Schreiben vom 18.10.2013

Gegen das Bauvorhaben bestehen grundsätzliche Bedenken.

Es wird dargestellt, dass das Gelände im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" ausgewiesen ist. Die Änderung des FNPs kann insbesondere bei Variante 1 nicht nachvollzogen werden. Es wird dargestellt, dass im Modell Räumlicher Ordnung ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen ist. Die Grundsätze dieser Ausweisung werden durch die Bebauung in Frage gestellt und können nicht nachvollzogen werden.

Es wird deutlich gemacht, dass laut Stadtentwicklungsplan "groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickelt werden" als auch die „Innenentwicklungspotenziale mobilisiert" sollen. Es wird bezweifelt, dass eine Gestaltung oder Aufwertung der verkleinerten Grünfläche den Erholungs- und Wohlfühlwert der vorhandenen großen Fläche aufwiegen wird.

Die Aufwertung des neckarseitigen Fuß-/Radweges wird begrüßt.

Erläuterung:

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Entsprechend der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes kann der Bebauungsplan aufgrund der geringen Flächengröße aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Unterschiede zur Flächennutzung bestehend bei den zur frühzeitigen Beteiligung aufgezeigten Varianten nicht.

Über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus besteht für den Bereich des Vorhabens der rechtskräftige Bebauungsplan "Bergheim-ehemaliges Hafengebiet" Nr. 03.8.0 aus dem Jahr 1982. Dieser setzt für den gesamten Bereich der heutigen Grünfläche "Kerngebiet" als Baugebietsart fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplans, da das festgesetzte Kerngebiet zurückgenommen und zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Durch die Aufwertung der verbleibenden Grünfläche, der verbesserten Wegeführung sowie dem klaren Bezug zum Neckar entsteht eine deutlich verbesserte Erholungs- und Aufenthaltsqualität.

9.4.10. NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg, Schreiben vom 17.10.2013

Gegen das Bauvorhaben bestehen grundsätzliche Bedenken.

Es wird auf eine "missbräuchliche Nachverdichtung bzw. Überverdichtung" hingewiesen. Der "Penta-Park" sollte als Freifläche zu Gunsten der Stadtökologie und der Lebensqualität im Stadtteil Bergheim erhalten bleiben. Trotz der Versiegelung von Teilen der Freifläche, erfüllt diese laut Stellungnahme viele positive Aspekte.

Landschaftsbild

Es wird dargestellt, dass die Öffnung zum Neckar und zur Bergstraße ein wichtiger "weicher Standortfaktor" ist. Die Sichtbeziehung auch für Autofahrer würde durch eine Bebauung beeinträchtigt. Der Penta-Park stellt laut Stellungnahme die einzige Unterbrechung der "bollwerkartigen" Bauwerke des südlichen Neckarufers dar.

Freiflächen

Es wird auf fehlende Freiflächen im Stadtteil Bergheim hingewiesen. Zudem wird deutlich gemacht, dass eine Grünfläche in der jetzigen Größe mehr Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten bietet, als die Grünfläche die nach dem Bau des Gebäudekörpers übrigbleiben würde. In dem durch den Gemeinderat beschlossenen Maßnahmenkatalog werde betont, dass die öffentlichen Grünflächen gesichert und gepflegt werden müssen. Mit Verweis auf die demografische Entwicklung wird die besondere Bedeutung einer wohnungsnahen Erholung, spontanem Spiel und Naturerleben, und grüne Plätze zur Kommunikation genannt.

Informelle Planung

In Bezug auf die Informelle Planung wird deutlich gemacht, dass Frei- und Grünflächen in der informellen Planung stets als bedeutend bezeichnet werden. Wenn auch nicht rechtskräftig, wird diese Vereinbarung als verbindlich angesehen. Das Vorhaben weicht dabei deutlich von diesen Zielvorgaben ab. Auf frei werdende Konversionsflächen wird verwiesen

Immission. Lärm, Feinstaub

Es wird befürchtet, dass die Belastungen durch Immissionen erheblich sind. Die Erweiterung der Hotelanlage würde die vorhandene Frischluftschneise zerstören. Eine gesundheitliche Gefährdung aufgrund der Überschreitung von Luftschadstoffen wird befürchtet. Es wird eine lokalklimatische Untersuchung gefordert.

Es wird dargelegt, dass der Ausbau einen schallverstärkenden Effekt hat und dies damit zur Lärmbelastung führt. Es wird gefordert dass die Lärmbelastung in der Vangerowstraße untersucht wird.

Flächennutzungsplan

Die Einhaltung des Flächennutzungsplans wird gefordert, da eine "erhebliche Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes" befürchtet wird.

Sonstiges

Es wird dargestellt, dass die öffentliche Grünfläche "Penta-Park" stadökologisch hohe Bedeutung hat und für die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger Bergheim West unverzichtbar ist. Dabei wird gesagt, dass die derzeitige Grünfläche einen höheren ökologischen Wert hat, als die Grünfläche, die nach dem Bau verbleiben würde. Der geplante Baukörper habe aufgrund der erhöhten Beschattung einen negativen Effekt auf die Freifläche und damit auf Flora und Fauna.

Auf die vorhandene Flora und Fauna wird verwiesen

Hinsichtlich der Pflege- und Erhaltungskosten werden eine behutsame, kostengünstige, naturnahe Pflege und Bürgerpatenschaften bzw. ein Bürgergarten angeregt.

Erläuterung:

Eine "missbräuchliche Nachverdichtung bzw. Überverdichtung" findet nicht statt. Das Gebäude orientiert sich in seiner Höhenentwicklung an den Bestandsgebäuden der Nachbarschaft und stellt lediglich eine Ergänzung des Bestandes dar. Insgesamt bleiben ca. 3.000 m² Grün- und Freiflächen erhalten die gegenüber dem derzeitigen Zustand eine deutliche Aufwertung erfahren. Im Zusammenhang mit Ablehnung der baulichen Nutzung muss darauf verwiesen werden, dass die gesamte Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebietsfläche festgesetzt ist. Zur grundsätzlichen Überbaubarkeit vgl. auch Pkt. 9.3.1

zu Landschaftsbild:

Durch den geplanten Hotelneubau ergeben sich Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild. Der Neubau wird als eigenständiger, skulpturartiger Baukörper geformt, der in umgekehrter Höhenstaffelung zu den Nachbargebäuden steht. Der Hochpunkt akzentuiert die neue Aufenthaltsqualität am Neckar. Die Blick- und Wegebeziehungen zum Neckar werden durch die Neugestaltung verbessert. Der offene Charakter der Grünanlage wird durch die Fuß- und Radwegebeziehung zwischen Neckar und Bergheim verstärkt.

zu Freiflächen:

Der Hinweis, dass die derzeitige Fläche mehr Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten bietet als die künftige ist nicht nachvollziehbar. Durch die geplante

Umgestaltung der Grünfläche, die Aufwertung der Blickbeziehungen, die Neuordnung der Wege und die Ergänzung von Spiel- und Sitzmöglichkeiten wird künftig die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Dies gilt insbesondere für den Bereich am Neckar, der durch eine terrassenförmige Neugestaltung das Potential der attraktiven Wasserlage nutzt und die Lage am Fluss erlebbar macht.

zur informellen Planung:

Die genannten Planungen stehen zum Teil im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der für diese Fläche ein Baugebiet festsetzt. Frei werdende Konversionsflächen sind für das Vorhaben keine Alternative, da mit dem Vorhaben eine Ergänzung und Sicherung des Hotelstandortes angestrebt wird.

zu Immission, Lärm, und Feinstaub:

vgl. Stellungnahmen zu 9.2.2, 9.2.3 und 9.2.4

zu Flächennutzungsplan

Die genannte "erhebliche Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes" ist durch die Bebauung einer Teilfläche nicht zu befürchten. Der Nachbarschaftsverband hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen dass die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (vgl. Stellungnahme zu Pkt. 9.4.6).

zu Sonstiges:

zur ökologischen Aufwertung vgl. Pkt. 9.4.8

Eine nennenswerte Verschattung über die bisherige Situation hinaus, ist durch die Nord-Süd-Ausrichtung des Baukörpers nicht zu erwarten (vgl. Pkt. 9.3.5). Die Bedingungen für Flora und Fauna werden durch entsprechende Pflanzenauswahl, die Dachbegrünung sowie durch die geplanten ökologischen Strukturelemente (Trockenmauer, Blumenwiese, naturnahe Staudenpflanzung) verbessert.

Die Anlage eines Bürgergartens wird aufgrund der Lage, des Nutzungsdrucks und der vielfältigen Nutzungsansprüche an dieser Stelle nicht für sinnvoll erachtet.

9.4.11. Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 04.06.2013

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bezüglich der Beleuchtung im öffentlichen Raum wird erläutert, dass diese bei einer Überbauung zurück gebaut werden muss.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme und die beigefügte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

9.4.12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 05.11.2013

Im Planungsgebiet befinden sich Anlagen der Telekom.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Wegfall der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, in denen die Telekommunikationsanlagen der Telekom verlegt sind (im Lageplan gelb markiert), geplant sind, zur Sicherung der Telekommunikationsanlagen der Telekom, die betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen. Des Weiteren wird um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch zu veranlassen gebeten.

Es wird auf die "Kabelschutzanweisung der Telekom" und das "Merkblatt über

Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme und die beigefügte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

9.4.13. Polizeidirektion Heidelberg - Führungs- und Einsatzstab,
 Schreiben vom 15.11.2013

Es wird dargelegt, dass die neu vorgesehene Einfahrt ist für den Pkw-Verkehr aufgrund der Frequenz in der Vangerowstraße nicht realisierbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine Ausfahrt nach rechts denkbar wäre. Die gesamte Anfahrt des Kraftfahrzeugverkehrs soll daher weiterhin über die aktuell bestehende Zufahrt zum Hotel erfolgen. Des Weiteren wird gefordert, bei dieser Ausfahrt der erforderliche Sichtwinkel für den abfahrenden Kraftfahrzeugverkehr zu Fußwegen und Radwegen sowie zur Straße sicher zu stellen. Es wird zudem auf die Gefahr durch Bewuchs und Bäume hingewiesen, die die Sicht erschweren oder behindern können.

Erläuterung:

Der Hotelneubau steht für ein eigenständiges Hotelformat, eigene „Adressbildung“ und benötigt auch aufgrund der Entfernung zum bestehenden Eingangsbereich des Marriott einen eigenen Eingangs- und Vorfahrtsbereich. Aus diesem Grund ist zumindest eine Ein- und Ausfahrt für Rechtsabbieger und eine Ausfahrt für rechtsabbiegende Lkw erforderlich. Der Erschießungsbereich am Kopfende des Hotels zur Vangerowstraße wurde unter Berücksichtigung der Fuß- und Radwegführung sowie der bestehenden und geplanten Anpflanzungen mit der Verkehrsbehörde abgestimmt.

10. Durchführung und Kosten

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

Teil B Umweltbericht / Umweltbelange

1. Einleitung, Verfahren

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 BauGB zu erstellen.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVP-Gesetz.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da der Neubau zum Teil auf einer vorhandenen Tiefgarage errichtet wird und die gesamte Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebietsfläche ("Kerngebiet") festgesetzt ist.

Für das Verfahren wurde eine Freiflächenplanung erstellt, die Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans (vgl. Teil A Städtebauliche Begründung)

Ziel des Vorhabens der Roland Ernst Projektentwicklungs- GmbH ist die Erweiterung des Marriott-Hotels mit einem Neubau auf dem westlich benachbarten Grundstück, im direkten Anschluss an das bestehende Hotel. Das neue Angebot soll Zimmer der Hotelmarken "Marriott Courtyard" und/oder "Residence Inn" sowie im Erdgeschoss ein weiteres Restaurant, Bars und Konferenzräume umfassen.

Das strategische Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg 2008 – 2015 sagt aus, dass der Hotelmarkt in Heidelberg Entwicklungspotenziale besitzt und eine Steigerung der Übernachtungszahlen wahrscheinlich ist. Die geplante Erweiterung bzw. Ergänzung des Hotelstandortes mit einem differenzierten Angebot stärkt und sichert den Marriott-Standort Heidelberg.

Eine moderate Erweiterung des Marriott-Hotels, wie sie jetzt vorgesehen ist, dient der Standortsicherung des Marriott und erzeugt keine kritischen Überkapazitäten auf dem Heidelberger Hotelmarkt. Vielmehr ist von unterschiedlichen Hotelteilmärkten auszugehen, bei denen das zusätzliche Zimmerangebot des Marriott auch die Ausschöpfung von zusätzlichen Gästepotenzialen und damit ein Wachstum in einem qualitativ hochwertigen Segment ermöglicht.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Das Bauvorhaben soll auf einer Teilfläche der vorhandenen Grünfläche errichtet werden, die aktuell zum überwiegenden Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Gesamtfläche einschl. Bestandsgebäude	ca. 6.567 m ²
Grundfläche Neubau	ca. 1.250 m ²
Grundfläche Bestand	ca. 450m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 3029 m ²
private Grünfläche	ca. 621 m ²
Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze (IBM)	ca. 43 m
So-Fläche	ca. 2.449 m ²

Im Vergleich zum Planungsstand der mitgestaltenden und frühzeitigen Beteiligung aus dem Jahr 2012 und 2013 hat sich die Überbauung Zugunsten der Grünfläche deutlich verkleinert.

Im ersten Entwurf zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung war ein Großteil der Fläche überbaut. Die ersten Überlegungen zum Zeitpunkt der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung haben in den Randbereichen eine öffentliche Grünfläche mit ca. 700 m² vorgesehen. Nach dem Einleitungsbeschluss und der Vorgabe des Gemeinderates wurden das Gebäudevolumen und die überbaute Fläche deutlich reduziert.

Die Grundfläche des Gebäudes wurde bis zum Zeitpunkt des Entwurfs auf ca. 1/3 reduziert. Der Anteil der Freifläche wurde aufgrund der Verringerung der versiegelten Fläche und des Bauvolumens deutlich erhöht. Im derzeitigen Entwurf sind damit ca. 3000 m² öffentliches und ca. 600 m² privates Grün vorgesehen. Dies entspricht mehr als 50% der Gesamtfläche.

Nachstehend sind die Veränderungen der Flächeninanspruchnahme aufgeschlüsselt.

	Planstand:		
	mitgestaltende Bürgerbeteiligung	frühzeitige Bürgerbeteiligung	Entwurf
	2012	2013	2014
Grundfläche Gebäude einschl. Bestand	ca. 3.900 m ²	ca. 1.900 m ²	ca. 1.700 m ²
max. Höhe Neckarseite	ca. 26 m	ca. 23 m	ca. 25 m
max. Höhe Straßenseite	ca. 22 m	ca. 18 m	ca. 19 m
öffentliche + private Grünfläche	ca. 700 m ²	ca. 3.000 m ²	ca. 3.600 m ²
Abstand Geb. zu Bestand (IBM)	ca. 8 m	ca. 43 m	ca. 43 m

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der derzeitige Umweltzustand ist aufgrund des Vorhandenseins einer Tiefgarage durch den hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind insbesondere die umliegenden Wohngebäude in der Vangerowstraße betroffen.

Der "Penta-Park" soll in seiner wohnungsnahen Funktion als Grünfläche aufgewertet werden. Damit entsteht eine Fläche mit einer hohen Aufenthaltsfunktion und einem unmittelbaren Bezug zum Neckar. Zudem werden die Wegebeziehungen und die Qualität dieser deutlich verbessert.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen
- Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete oder Biotope gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück wurde bisher bereits zu 3/4 von einer Tiefgarage unterbaut. Die unterbaute Fläche, sowie die restliche nicht unterbaute Fläche zwischen den Bestandsgebäuden werden derzeit als Parkanlage genutzt.

Von den 35 Bäumen im Bestand werden insgesamt 20 Bäume gefällt. Von diesen sind sechs bereits als "abgängig" zu bewerten. Weitere 6 der zu fällenden Bäume stehen unmittelbar in der Bebauungsfläche. Zwei der zu fällenden Bäume dienen der Verlängerung des Radweges. Als Ausgleich für die entfallenden Bäume werden insgesamt 22 neue Bäume, davon u.a. eine Vogel-Kirsche, drei Zierkirschen, drei Schnee-Kirschen, eine Kulturbirne und ein Speierling, gepflanzt.

Die Fläche zwischen dem Hotel-Neubau und dem Marriott-Bestandgebäude soll zum Teil als Blumenwiese aufgewertet werden. An verschiedenen Stellen der öffentlichen Grünanlage werden die Niveauunterschiede durch Trockenmauern aufgefangen. Diese Elemente tragen zur ökologischen Vielfalt bei. Die vorhandene Baumreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird erhalten und im Sinne einer "Sichtschutzpflanzung" ergänzt. In der öffentlichen Grünfläche zur Neckarseite hin, wird anschließend zur Aktivnutzfläche eine naturnahe Staudenpflanzung vorgesehen.

• **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Auf weiten Teilen des Grundstücks sind durch die vorhandene Bebauung der Tiefgarage die natürlichen Bodenfunktionen bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen. Zusätzlich wird in einem bisher nicht unterbauten Teilbereich der Boden in Anspruch genommen.

Durch Dachbegrünung und den verbleibenden Anteil an Grün- und Vegetationsflächen sollen die genannten Beeinträchtigungen der Bodenfunktion teilweise kompensiert werden.

• **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind

die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Der Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B eines zukünftigen Wasserschutzgebietes, mit Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 16.02.1976. Die in § 7 genannten Verbote innerhalb der Schutzzone B stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

Das Profil des Neckars ist nicht überplant, daher ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich kleinklimatisch positiv aus.

Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen ist das Gebäude im Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandard geplant und wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage an der Schnittstelle zur bereits vorhandenen Bebauung und der weitgehenden Erhaltung des "Penta-Parks" ist keine vertiefende Untersuchung zur klimaökologischen Auswirkung erforderlich.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Die Lage der Fläche des zu bebauenden Grundstückes ist zwischen den Bestandsgebäuden "IBM" und "Marriott-Hotel", sowie der Vangerowstraße und dem Neckarufer eingebettet.

Die derzeitige Gestaltung der Freifläche wird der hervorragenden Lage zum Neckar hin nicht gerecht. Ziel ist es, die verbleibende Grünfläche aufzuwerten und ein Angebot für unterschiedliche Bevölkerungskreise, insbesondere für die umliegenden Wohnquartiere zu etablieren. Die Durchlässigkeit zum Neckar und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit Bezug zum Fluss stehen dabei im Vordergrund.

Es sind insgesamt 20 Bäume zu fällen. Es werden jedoch im Zuge der Aufwertung der Grünfläche "Penta-Park" 22 Bäume innerhalb des Bearbeitungsbereichs neu gepflanzt. Zudem erhält die gesamte Freifläche eine Aufwertung und wird der idealen Lage zum Neckar somit gerecht. Die Fläche dient als wohnungsnaher Freifläche einer Aufenthalts- und Erholungsfunktion. Es ergibt sich damit ein positiver Effekt auf das Schutzgut "Landschaft".

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter außer der Tiefgarage sind im Bereich des Grundstückes nicht bekannt.

- **Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch den Erhalt und die Aufwertung des "Penta-Parks" in seiner Funktion als Erholungs- und Grünfläche, sowie aufgrund der bereits bestehenden Unterbauung des Planungsbereiches, sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zunächst weiterhin als Grünfläche verbleiben. Allerdings ist das Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt, wodurch der langfristige Erhalt der Grünanlage nicht gesichert ist.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohn- und Erholungsbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Mitarbeiter-, Gäste- und Anlieferungsverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf den Bereich der Grundstückszufahrt, den Anlieferungsplatz und Anlieferungsbereich und sind angesichts der entstehenden Verkehrsmenge im Verhältnis zur vorhandenen Vorbelastung weitgehend zu vernachlässigen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Ein Teilbereich des "Penta-Parks" wird durch die Hotelerweiterung überbaut. Etwa die Hälfte der für den Bau in Anspruch genommenen Fläche ist bereits durch die Unterbauung einer Tiefgarage erheblich beeinträchtigt. Der bleibende Teil des "Penta-Parks" wird im Zuge des Neubaus aufgewertet. Dabei werden insgesamt 20 Bäume gefällt und 22 neue Bäume gepflanzt, von denen es sich in neun Fällen um Obstbäume handelt. Zudem werden

Blumenbeete und naturnahe Staudenbepflanzungen angelegt. Weiterhin werden drei Trockenmauern errichtet. Die Dachbegrünung wirken sich positiv auf die biologische Vielfalt und das Artenspektrum aus.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist aufgrund der vorangegangenen Unterbauung der Tiefgarage bereits deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen. Im Bereich des Neubaus der Hotelanlage gehen die Bodenfunktionen verloren. Durch Dachbegrünung und den verbleibenden Grün- und Vegetationsflächenanteil im Zuge der Aufwertung des „Penta-Parks“ sollen die genannten Beeinträchtigungen der Bodenfunktion minimiert werden.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden.

Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, werden die Dachflächen weitgehend begrünt. Angesichts der geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Die geplante Hotelnutzung steht dem Schutzzweck der Wasserschutzgebietes, Zone III b, nicht entgegen.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Die Aufwertung der Grünfläche "Penta-Park" wird die kleinklimatischen Auswirkungen minimieren.

Zielsetzung zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen ist eine Bebauung im Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandard und ein Anschluss an die Fernwärmeleitung.

Aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine anderweitige Beeinträchtigung von Klima oder Luft erwartet

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Es ergeben sich Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild durch den geplanten Hotelanbau. Der Neubau wird als eigenständiger, skulpturartiger Baukörper geformt, der in umgekehrter Höhenstaffelung zu den Nachbargebäuden steht. Der Hochpunkt akzentuiert die neue Aufenthaltsqualität am Neckar.

Durch die Neugestaltung und Aufwertung der neu gefassten Grünfläche entsteht ein attraktiver öffentlicher Aufenthaltsort. Der offene Charakter der Grünanlage wird durch die Fuß- und Radwegebeziehung zwischen Neckar und Bergheim verstärkt. Die Pflanzungen tragen zudem zu einer gestalterischen Aufwertung der Grünfläche bei.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung durch eine Unterbauung sowie angesichts der geringen Flächengröße insgesamt nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Nutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen, den Erhalt des Penta-Parks und dessen Aufwertung wird die Bodenversiegelung auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß begrenzt.

Der Anteil der Vegetationsflächen wird insgesamt reduziert. Der verbleibende Teil der Grünfläche wird neu bepflanzt mit mittelkronigen Blütenbäumen, Blütengehölzen und Gräsermischungen und damit ökologisch und gestalterisch deutlich aufgewertet.

Die Minimierung von Versiegelung, die Dachflächenbegrünung und die Aufwertung der verbleibenden Grünfläche "Penta-Park" leisten einen Beitrag zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Klima und Luft, biologische Vielfalt sowie auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel ist der "Passivhaus- bzw. vergleichbare Effizienzstandard". Zudem ist für das Gebäude der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz geplant, um den CO₂-Ausstoß zu vermindern und die Luftqualität positiv zu beeinflussen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Nutzungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen.

Das strategische Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg 2008 – 2015 sagt aus, dass der Hotelmarkt in Heidelberg Entwicklungspotenziale besitzt und eine Steigerung der Übernachtungszahlen wahrscheinlich ist. Die für das Leitbild durchgeführte Untersuchung zeigt auf, dass ein deutlicher Nachholbedarf für Hotelbetten in Heidelberg besteht. Mit der geplanten Erweiterung des Marriott Hotels kann dieses Defizit deutlich reduziert werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger, die Roland Ernst Projektentwicklungs-GmbH, hat mit Schreiben vom 09.08.2012 um Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten. Ziel des Vorhabens ist die Erweiterung des Marriott-Hotels mit einem Neubau auf dem westlich benachbarten Grundstück, im direkten Anschluss an das bestehende Hotel. Das Bauvorhaben soll auf einer Teilfläche der vorhandenen Grünfläche errichtet werden, die heute zum überwiegenden Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Eine moderate Erweiterung des Marriott-Hotels, wie sie jetzt vorgesehen ist, dient der Standortsicherung des Marriott und erzeugt keine kritischen Überkapazitäten auf dem Heidelberger Hotelmarkt. Vielmehr ist von unterschiedlichen Hotelteilmärkten auszugehen, bei denen das zusätzliche Zimmerangebot des Marriott auch die Ausschöpfung von zusätzlichen Gästepotenzialen und damit ein Wachstum in einem qualitativ hochwertigen Segment ermöglicht.

Der Neubau wird als eigenständiger, skulpturartiger Baukörper geformt, der in umgekehrter Höhenstaffelung zu den Nachbargebäuden steht. Der Hochpunkt liegt mit bewusstem Akzent an der Neckarseite.

Das Bauvorhaben soll auf einem Teil der vorhandenen Grünfläche errichtet werden, die heute bereits zum überwiegenden Teil mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Im Zuge der Bebauung wird eine öffentliche Grünfläche von ca. 3.000 m² erhalten, neugestaltet und aufgewertet. Dabei werden insgesamt 20 Bäume gefällt, jedoch auch 22 neue Bäume gepflanzt. Ausgleichende Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächenplanung und der Dachbegrünung vorgesehen. Die Wegeverbindungen und die Aufenthaltsqualitäten, insbesondere der Bezug zum Neckar werden deutlich verbessert.