

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0368/2015/BV**

Datum:  
30.10.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim  
Erweiterung Marriott Hotel  
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	17.11.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.12.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott Hotel“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 4 und 5 zur Drucksache) wie in Anlage 1 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 8 zur Drucksache) in der Fassung vom 11. September 2015 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott Hotel“ in der Fassung vom 11. September 2015 (Anlage 6 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 19. Oktober 2015 (Anlage 7 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11. September 2015 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
keine	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

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

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Vorhabenträger Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH plant auf den Flurstücken 4386/6, 4386/14 und eines Teils von 4386/7, zwischen der Vangerowstraße 16 - 18 und dem Neckar, das Angebot des bereits vorhandenen Marriott Hotels um die Sparte „Residence Inn“ zu erweitern. Die Flurstücke 4386/6 und 4386/14 haben im Augenblick den Charakter einer öffentlichen Grünfläche. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche von 6.567 m<sup>2</sup>. Hiervon werden 2.449 m<sup>2</sup> für die Hotelnutzung in Anspruch genommen (Baufenster: ca. 1.660 m<sup>2</sup> / Neubau ca. 1.250 m<sup>2</sup>) und ca. 3.000 m<sup>2</sup> werden als öffentliche Grünfläche erhalten und auch als solche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Ca. 620 m<sup>2</sup> werden als private Grünfläche und ca. 470 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Eigentumssituation**

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

Das Erbbaurechtsgrundstück Flst.Nr. 4386/6 hat eine Fläche von 3.757m<sup>2</sup>. Das Erbbaurecht hat noch eine Laufzeit bis in das Jahr 2091 und begründet das Recht auf diesem Grundstück eine Tiefgarage zu errichten und zu halten. Das Erbbaurecht erstreckt sich somit ausschließlich auf den für das Bauwerk erforderlichen unterirdischen Grundstücksteil.

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

### **Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht**

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

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

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

### **2. Vorhandenes Planungsrecht**

Für den Bereich liegt mit dem Bebauungsplan „Bergheim ehemaliges Hafengebiet“ aus dem Jahr 1982 ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung Kerngebiet fest. Der Bereich der heutigen Grünfläche ist ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt, es sind aber keine überbaubaren Grundflächen abgegrenzt. Die öffentlichen Wege sind als Flächen mit Gehrechten festgesetzt. Somit besteht für eine Überbauung der Grünfläche kein Baurecht. Daher soll der vorhandene Bebauungsplan an dieser Stelle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt werden.

### **3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

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

Im Bebauungsplan wird das Baufenster für die Erweiterung des Marriott Hotels und die benötigten Flächen für Außenbewirtschaftung, Anlieferung und Erschließung festgesetzt. Das Baufenster liegt exakt auf der zukünftigen Hauskante und die Kubatur wird durch Höhenfestsetzungen genau bestimmt. Die Fassade der Hotelerweiterung präsentiert sich in einer modernen Architektursprache, die der besonderen Lage zwischen Stadteinfahrtsstraße und Neckar gerecht wird. Die vom Gemeinderat am 18.12.2014 beschlossene überarbeitete Fassadengestaltung war Teil der Offenlage.

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

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

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

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

### **Änderungen am Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan nach der Offenlage**

Im Nachgang zur Offenlage wurde aufgrund der Anregungen ein Artenschutzgutachten (Anlage 09 zur Drucksache) im Sinne einer „worst-case“ Analyse erstellt. Im Gutachten wurden Vorschläge unterbreitet, die in dem Plan festgesetzt worden sind, um mögliche Veränderungen durch die Planung zu minimieren, sowie Ersatz und Ausgleich zu schaffen. Hierzu gehören die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, der Bau eines „Bienenhotels“ und die Anlegung einer Ruderalfläche.

Aufgrund der Festsetzungen wurde im Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans der Standort einer Ruderalfläche festgelegt.

Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom wurde in den Plan übernommen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15. September 2015 wurde, im Rahmen der Behandlung des Durchführungsvertrags, beschlossen für den Bereich ein kleinklimatisches Gutachten (Anlage 10 zur Drucksache) zu erstellen. Die Ergebnisse des Gutachtens führten zu keiner weiteren Veränderung der Planung.

#### **4. Verfahren**

##### **Erste Bürgerbeteiligung**

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

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

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

Aufgrund dieser ersten Bürgerbeteiligung wurde die Baumasse deutlich verkleinert, sodass 3.029 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben.

##### **Einleitungsbeschluss**

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

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

##### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

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

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

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

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

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

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

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 05.06.2014, nach Vorberatung im Bezirksbeirat Bergheim am 08.05.2014 und im Bau- und Umweltausschuss am 13.05.2014, dem Entwurf des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Darüber hinaus beschloss der Gemeinderat die Fassadengestaltung des Vorhabens zu überarbeiten.

In öffentlicher Sitzung am 18.12.2014 stimmte der Gemeinderat der Stadt Heidelberg der überarbeiteten Fassade gemäß dem Vorschlag des Architekturbüros von ap88 zu, und beschloss, diese Gestaltung mit den anderen Planunterlagen offen zu legen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die örtlichen Bauvorschriften, die Entwurfsbegründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ vom 11.03.2015 in der Zeit vom 19.03.2015 bis einschließlich 29.04.2015 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) einsehbar.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 04 beigefügt

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 09.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 05 beigefügt.

## 5. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 Baugesetzbuch).

Wesentliche Regelungen des Vertrags sind:

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

## 6. Kosten

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

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
SL 4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern
SL 8	-	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
UM 2	-	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
		<b>Begründung:</b> Die Fläche liegt am Rand des Zentrums und weist eine hervorragende Verkehrsanbindung auf. Allerdings würde durch den Hotelneubau die öffentliche Grünfläche Penta-Park verkleinert werden. Die Restfläche wird jedoch im Vergleich zum „Ist-Zustand“ aufgewertet und der Neckaruferbereich attraktiver gestaltet.
MO 4	+	Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		<b>Begründung:</b> Die zentrale Lage entspricht den oben genannten Zielen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

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

in Vertretung  
gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen vom 19.10.2015
02	Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
03	Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
04	Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf
05	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
06	Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 11.09.2015
07	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 19.10.2015
08	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 11.09.2015
09	Artenschutzrechtliche Untersuchung, Bioplan - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, vom 10.09.2015
10	Kleinklimatisches Gutachten, Ingenieurbüro Ökoplana, Mannheim, vom 12.10.2015