

Bauleitplanung

Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

Bergheim

"Erweiterung Marriott-Hotel"

NR. 61.32.03.31.00

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Stand: 19.10.2015

Verfahren und Abwägung

1. Einleitungsbeschluss

Vor dem formalen Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg fand auf Einladung des Eigentümers, 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.

Vorhabenträger und Vertragspartei des Durchführungsvertrages ist die Roland Ernst Residenz Heidelberg GmbH & Co KG

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.

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:

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 Bürobauung erhalten werden. Auf die Bedeutung der Grünfläche für den gegenüberliegenden Wohnkomplex mit mobilitätseingeschränkten Bewohnern wird hingewiesen. Ein im Nachgang eingereichtes Schreiben mit einer Unterschriftenliste

"Erweiterung Marriott-Hotel " in Heidelberg-Bergheim
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand 19.10.2015

3/51

(vgl.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 entsprechend der Darstellungen des VE-Plans nun etwa 134 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.

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.

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. Erst ab einer Verkehrszunahme von 1.000 zusätzlichen Fahrten am Tag und mehr zur jetzigen Situation wäre eine wahrnehmbare Veränderung des Lärmpegels erreicht. Die Gestaltung der Hotelfassaden ist für die Betrachtung des Schalls nicht von Bedeutung da eine 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 ist dem Neckar zugeordnet und wird von dem Hotelbaukörper gegenüber der Wohnbebauung abgeschirmt. Auch hier sind keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft zu befürchten.

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 werden die negativen Effekte minimiert. 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.

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:

"Erweiterung Marriott-Hotel " in Heidelberg-Bergheim
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand 19.10.2015

5/51

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 Auskrugung über der Uferböschung entstehen attraktive öffentliche Sitz- und Aufenthaltsbereiche unmittelbar oberhalb der Wasserfläche.

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 Auskrugung 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.

"Erweiterung Marriott-Hotel " in Heidelberg-Bergheim
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand 19.10.2015

6/51

Da die Grünfläche weitgehend erhalten bleibt und eine Aufwertung erfährt, ist die genannte Aufwertung des Grünbereichs westlich der Yorkstraße als "Ersatzfläche" nicht erforderlich; zumal diese nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben steht.

Weiterhin sind im Rahmen der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung 5 Anschreiben eingegangen (vgl. Pkt. 2.7 bis 2.11).

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. 2.1

Zur positiven Wirkung der Grünfläche auf das Stadtklima vgl. 2.4

Zum Verkehrsaufkommen vgl. 2.2

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. 2.1

Zur Aufwertung des Neckarufers vgl. 2.5 und 2.6. Auf einen „Abgang zum Neckar“ wurde im Bereich des Bebauungsplanes zugunsten der Terrassengestaltung und der Verbesserung von Sitz- und Verweilmöglichkeiten verzichtet.

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-, Klima-, Lärm- und Verkehrsbelastung in diesem Gebiet sehr hoch ist. Die Grünfläche diene dem Ausgleich und der Erholung 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. 2.1

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. 2.3 und 2.4.

Das Konzept des genannten "urban gardening" wird aufgrund der Lage, 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.

2.10 Bürger 4, Schreiben vom 21.09.2013

Inhalt identisch mit "Bürger 3", Schreiben vom 19.09.2013, vgl. Punkt 2.9

Erläuterung :vgl. 2.9

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 2.1 bis 2.9

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.

"Erweiterung Marriott-Hotel " in Heidelberg-Bergheim
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand 19.10.2015

8/51

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

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 2.1. Eine weitere Reduktion der geplanten Hotelerweiterung ist aus Gründen des Hotelbetriebes nicht möglich ohne das gesamte Vorhaben in Frage zu stellen. Ziel ist es im Rahmen des Hotelprojektes die verbleibende Grünfläche aufzuwerten, als öffentliche Grünfläche langfristig zu sichern. Die Anwuchspflege durch den Investor wurde vertraglich abgesichert, die langfristige Pflege und der Erhalt sind Aufgabe der Stadt Heidelberg.

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.

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 möglich. Entsprechend dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderates wird vertraglich sichergestellt dass der Investor die Aufwertung des Neckarufers und die Gestaltung der Grünfläche durchführt.

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.

3.4 Lärm in der Bauphase

Stellungnahme:

Zum Schall und zum Lärm in der Bauphase vgl. Pkt. 2.3. Gegebenenfalls werden in der Baugenehmigung Auflagen für die Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt etc. festgehalten.

3.5 Verschattung des Parks durch den Hotelneubau

Stellungnahme:

"Erweiterung Marriott-Hotel " in Heidelberg-Bergheim
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand 19.10.2015

9/51

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 lediglich in geringem Umfang zu erwarten.

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. 2.5. Die Gestaltung der Grünfläche beinhaltet auch Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche.

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 stellen eine kurze und direkte Verbindung zwischen dem Neckar und dem straßenbegleitenden Gehweg entlang der Vangerowstraße dar. Sie erschließen nicht nur die Grünfläche mit ihren unterschiedlichen Funktions- und Aufenthaltsbereichen sondern stellen auch die Verbindung zwischen dem Stadtteil und dem neu gestalteten Neckarufer dar. Zudem sind die Wege zentrale Gestaltungs- und Gliederungselemente der Neugestaltung.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind darüber hinaus 3 Anschreiben eingegangen:

3.8 Bürger 6, Schreiben vom 07.10.2013

Mit Verweis auf das "Freiflächenstrukturkonzept" 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 Ansät von Blumen und einer Wiese genutzt werden. Durch die Errichtung überdachter Sitzmöglichkeiten sollten zudem Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen 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:

Das genannte Freiflächenstrukturkonzept wurde nicht von den Umweltverbänden sondern von der Stadt Heidelberg erarbeitet. Zum Verlust der Grünfläche vgl. Pkt. 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. 2.4.

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

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 vorhandenen Belastung durch "Bebauung und dichten Verkehr" wird auf die besondere Funktion der Grünfläche als "Licht-, Sicht- und Frischluftschneise" hingewiesen.

Der geplante Baukörper stehe nicht im "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. 2.1.

Zur Frage des Verkehrs und des Lärms vgl. Pkt. 2.2 und 2.3.

Zur Frage der Luftqualität vgl. Pkt. 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. 2.5).

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. 2.1.

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.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Abwasserzweckverband Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde, Untere Forstbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67), EnBW Regional AG, terranets bw GmbH, Amprion GmbH, GASCADE Gastransport GmbH, Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG, Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv GmbH), VCD Rhein-Neckar, Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Einzelhandelsverband Nordbaden e.V..

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen mit Hinweisen zur Planung ab:

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.

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.

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 IIIb 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.

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

Insektennisthilfen, 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, Sukkulenten) 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. Auf der Grundlage der überarbeiteten Fassadengestaltung wurde im Randbereich des Daches ein durchschnittlich 4 m breiter Gehölzstreifen ergänzt und in die Festsetzungen aufgenommen. Hier beträgt die durchwurzelbare Substanzhöhe mindestens 50 cm.

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.

"Erweiterung Marriott-Hotel " in Heidelberg-Bergheim
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand 19.10.2015

14/51

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.

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.

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.

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. Auf der Grundlage der überarbeiteten Fassadengestaltung wird im Randbereich des Daches eine Strauchpflanzung ergänzt. Die spätere Prüfung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Nisthilfen ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

4.9. Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg / BUND- Kreisgruppe Heidelberg, Schreiben vom 16.10.2013

Gegen das Bauvorhaben bestehen grundsätzliche Bedenken.

Es wird dargestellt, dass das Gelände im Flächennutzungsplan (FNP) als "Grünfläche" ausgewiesen ist. Die Änderung des FNPs kann nicht nachvollzogen werden, da "auf Grund der erdrückenden Baumassen und Abmessungen des geplanten Gebäudes" eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet sei.

Im Modell Räumlicher Ordnung und im Stadtteilrahmenplan Bergheim 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 sowohl "groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickelt werden sollen" als auch die „Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden" 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.

Über die Darstellung des Flächennutzungsplans 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.

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.

Es wird auf einen vom Gemeinderat am 19.06.1997 beschlossenen Maßnahmenkatalog zur Sicherung und Pflege öffentlicher Grünflächen hingewiesen.

Auf die Bedeutung von fußläufig erreichbaren Freiräumen für die Naherholung und für spontanes Spielen und Naturerleben sowie wohnortnahe Kommunikation und Erholung für ältere Menschen wird hingewiesen.

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 rechtlich

bindend, wird diese Vereinbarung als verbindlich angesehen. Das Vorhaben weicht dabei deutlich von diesen Zielvorgaben ab. Auf frei werdende Konversionsflächen "die zur stadtplanerischen Entwicklung bereit stehen" 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 Lärmbelästigung 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" stadttökologisch 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. 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 2.2, 2.3 und 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 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann (vgl. Stellungnahme zu Pkt. 4.6).

zu Sonstiges:

zur ökologischen Aufwertung vgl. Pkt. 4.8

Eine nennenswerte Verschattung über die bisherige Situation hinaus, ist durch den Nord-Süd-Ausrichtung des Baukörpers nicht zu erwarten (vgl. Pkt. 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, der vielfältigen Nutzungsansprüche an dieser Stelle nicht für sinnvoll erachtet.

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 beigegefügte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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 beigegefügte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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 Erschließungsbereich am Kopfende des Hotels zur Vangerowstraße wurde unter

Berücksichtigung der Fuß- und Radwegführung sowie der bestehenden und geplanten Anpflanzungen mit der Verkehrsbehörde abgestimmt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 05.06.2014 dem Entwurf und der Begründung des Bebauungsplanes mit der Maßgabe einer Überprüfung der Fassadengestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. Weiterhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2014 eine veränderte Fassadengestaltung beschlossen. Die überarbeitete Fassade sollte Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans werden und zusammen mit den restlichen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel öffentlich ausgelegt werden. Im Nachgang zum Gemeinderatsbeschluss wurde der beschlossene Fassadenentwurf an die technischen Anforderungen einer Hotelnutzung angepasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" vom 11.03.2015 in der Zeit vom 19.03.2015 bis einschließlich 29.04.2015 öffentlich aus.

Zu den ausgelegten Planunterlagen gehörten der Entwurf, die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht, der Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt 12 Einwendungen eingegangen.

5.1 Bürger 1, Schreiben vom 29.03.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandene Hotelkapazitäten bereits ausgeschöpft sind. Es wird befürchtet, dass für kleinere Hotelbetriebe außerhalb der Innenstadt Existenzprobleme entstehen können.

Die Wegnahme eines wesentlichen Anteils der Grünfläche sei ein Widerspruch zu den Zielen des Stadtteilrahmenplans.

Die eigentliche Größe der öffentlichen Grünfläche von ca. 3.000m² wird angezweifelt, da die geplante Grüngestaltung einen Teil der Fläche versiegelt und somit nicht als Grünfläche angesehen werden kann.

Die Bedeutung der Grünfläche im Zusammenhang mit dem hohen Straßenverkehrsaufkommen und den dadurch entstehenden Emissionen wird als wichtig angesehen. Damit einhergehend wird die Stellungnahme zum Stadtklima und Belüftung als nicht aussagekräftig angesehen und angezweifelt.

"Die "ufernahe" Bebauung bzw. "Überbauung" des Ufers" widerspricht den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften.

Die Stellungnahme (zu Außengastronomie und Aufenthaltsbereiche) soll im Widerspruch zur Darstellung in der Planzeichnung stehen. Die Standortwahl für die Außengastronomie wird angezweifelt.

Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft beanstandet und eine vertiefende Untersuchung wird gefordert..

Stellungnahme betrifft die Belange							
Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
X	X	X	X	X			X

5.2 Bürger 2, Schreiben vom 18.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Es wird vorgetragen die Grünfläche als erholungsnahe Fläche für die Bevölkerung zu erhalten. Die Grünfläche sei ein Ausgleich für das durch Lärm belastete Wohngebiet und schütze vor Lärm.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche des Penta-Parks im Stadtteilrahmenplan als Ausgleichsfläche dargestellt wird.

Das geplante Vorhaben erschwert Radfahrern und Fußgängern den Weg in die Stadt.

Es wird angeregt den Park in seiner bestehenden Größe zu erhalten und langfristig in seiner Gestaltung zu verändern.

Stellungnahme betrifft die Belange							
Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
X		X			X		

5.3 Bürger 3, Schreiben vom 08.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im strategischen Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg 2008-2015 ausgewiesenen Bedarfswahlen für Hotelbetten bereits erschöpft sind. Die geplante Erweiterung der Marriott-Hotels wird zu Überkapazitäten und zur Schließung kleiner, familiengeführter Hotels führen.

Es wird angezweifelt, dass mindestens die Hälfte der vorhandenen Grünfläche erhalten bleibt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan erfüllt diese Vorgabe nicht, da nach Abzug des Anteils an versiegelten Flächen (durch beispielsweise Spielplatz, Terrassen mit Überbauung des Uferrandstreifen und Wege) keine zusammenhängenden 3.000 m² öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Es wird bedauert, dass die Fläche "unwiederbringlich privatisiert und den Bürgern langfristig zur Nutzung entzogen" wird.

Der Anteil der versiegelten Flächen für Wege, Terrassen und Spielplätze sei zu hoch.

Mit Verweis auf das Wassergesetz Baden-Württemberg und das Bundeswasserstraßengesetz wird gefordert, dass ein Gewässerrandstreifen frei gehalten und nicht überbaut wird und die Erfordernisse des Uferschutzes beachtet werden.

Das geplante Bauvorhaben verstoße gegen den Flächennutzungsplan, da die Fläche nicht überwiegend als Grünfläche erhalten bleibt. Gegen den Stadtteilrahmenplan von 1996 werde verstoßen, da hier die Fläche des Penta-Parks als Grünfläche darstellt ist. Das Vorhaben verstoße zudem gegen den Stadtteilrahmenplan, der den Penta-Park als öffentliche Grünfläche ausweist.

Der Wohnwert werde durch das geplante Bauvorhaben verringert. Die Qualität der Radweges werde durch weitere Unterbrechungen (Zufahrt zum Hotel) stark gemindert wird. Die geplante Umlegung des Fuß- und Radweges entlang der Böschungskante wird im Hinblick auf kommende Nutzungskonflikte mit der Außenbewirtschaftung als sehr kritisch gesehen.

Stellungnahme betrifft die Belange

Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
X	X			X	X		

5.4 Bürger 4, Schreiben vom 25.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Mit Verweis auf die informellen Planungen der Stadt Heidelberg, wie Stadtteilrahmenplan und Modell räumlicher Ordnung wird ein Erhalt der Grünfläche als "Ausgleichsfläche" gefordert.

Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sind nicht ausreichend, um den Verlust der Grünfläche auszugleichen.

Stellungnahme betrifft die Belange

Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
X		X					

5.5 Bürger 5, Schreiben vom 22.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Es wird allgemein auf den Verlust von "landwirtschaftlichen und anderen grünen Flächen" die u.a. der Erholung dienen hingewiesen.

Stellungnahme betrifft die Belange

Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
						X	

5.6 Bürger 6, Schreiben vom 29.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Es wird behauptet, dass das geplante Vorhaben die bestehenden Lebensbedingungen im Stadtteil verschlechtere.

Angesichts der Belastung des Stadtteils Bergheim durch Abgase und Lärm sowie fehlender Grünanlagen sollte der Penta-Park als wohnortnahe Grünfläche erhalten bleiben und als wohnortnahe Grünfläche entwickelt werden.

Stellungnahme betrifft die Belange

Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
		X	X			X	

5.7 Bürger 7, Schreiben vom 25.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Es wird vorgetragen, dass das geplante Vorhaben nicht über das strategische Hotelleitbild 2008-2015 der Stadt und den Bau eines Kongresszentrums begründet werden kann. Mit Hinweis auf die "Bewertungskriterien für den Bau des Kongresszentrums" soll "kein Zugang zum Neckar geopfert" und keine Grünfläche bebaut werden.

Stellungnahme betrifft die Belange

Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
	X	X					X

5.8 Bürger 8, Schreiben vom 21.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Das Vorhaben verschlechtere die derzeit schwierige Verkehrssituation. Das Vorhaben missachte und erschwere den Fußgänger- und Radfahrerverkehr, eine vorausschauende Radwegführung liege nicht vor. Bestehende und geplante Wegebeziehungen würden beeinträchtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der geplante Neubau an einer der wichtigsten Radverkehrsachsen befindet. Eine Beeinträchtigung der bereits bestehenden wie auch der künftigen Wegenetze für Rad- und Fußverkehr wird befürchtet. Die Alternative, den Rad- und Fußverkehr entlang des Neckarufers vorbei an der geplanten Außenbewirtschaftung zu legen, wird angezweifelt.

Die geplante Zufahrt zum Hotel wird als Verschärfung der bereits kritischen Verkehrssituation entlang der Vangerowstraße gesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes der Bau einer Radbrücke über den Neckar geplant ist. Es wird befürchtet, dass der künftige Standort der Brücke die öffentliche Grünfläche der Planung verkleinert. Es wird angeregt, das Brückenprojekt der geplanten Hotelenerweiterung vorzuziehen.

Es wird vorgetragen, dass die Breite des kombinierten Rad- und Fußweges entlang des Neckarufers mit 3,60 m nicht ausreichend und in den Planzeichnungen nicht eingetragen ist. Zudem wird befürchtet, dass es zu erheblichen Konfliktpunkten zwischen der geplanten Außengastronomie und dem Rad- und Fußverkehr kommen wird. Auf Konflikte aufgrund unterschiedlicher Nutzungsinteressen zwischen Radfahrern und Fußgängern auf der kombinierten Wegeverbindung wird ebenfalls aufmerksam gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Planzeichnung nicht ersichtlich ist, ob die öffentliche Grünfläche barrierefrei zugänglich ist. Für Menschen mit Behinderungen werden zusätzliche Erschwernisse befürchtet. Die Naherholungsfunktion der verbleibenden Grünfläche wird angezweifelt.

Das "privatwirtschaftliche Interesse eines Bauinvestors" müsse zugunsten des im öffentlichen Interesse liegenden Radverkehrs- und Fußgängerführungssystems" zurückstehen. Der Bau des Hotel müsse zurückgestellt werden, bis eine befriedigende Planung für die Weiterentwicklung des Rad- und Fußwegenetzes in diesem Bereich vorliegt.

Stellungnahme betrifft die Belange

Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
					X		X

5.9 Bürger 9, Schreiben vom 21.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Die Inhalte und die Begründung des Bebauungsplans sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere im Hinblick auf soziale, ökologische, naturschutzrechtliche und verkehrstechnische Aspekte, werden angezweifelt. Der Bebauungsplan orientiere sich einseitig "an der Durchsetzung des unternehmerischen Privatinteresses" und richte sich "gegen öffentliches und allgemeines Interesse".

Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung der Hotelerweiterung mittels des strategischen Hotelleitbildes von 2008 nicht zutreffend ist, da die quantitativen Ziele des Leitbildes bereits ausgeschöpft sind. Weitere Hotelbetten seien nur im Kontext und in unmittelbarer Nähe des in Diskussion befindlichen Konferenzentrums notwendig.

Es wird vorgetragen, dass der Penta-Park eine wichtige Naherholungsfunktion "für den stark belasteten westlichen Teil Bergheims" erfüllt. Die Erhaltung des Penta-Parks als öffentlicher Raum im öffentlichen Eigentum wird gefordert.

Die Sicherung der gesamten Fläche des Penta-Parks als öffentliche Grünfläche, durch eine Umwidmung der Fläche in eine öffentliche Grünanlage, wird gefordert. Eine Privatisierung der Fläche wird abgelehnt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der jetzige schlechte Zustand des Parks eine Folge jahrelanger Pflegeversäumnisse von Seiten der Stadt Heidelberg ist.

Es wird vorgetragen, dass das geplante Bauvorhaben den Zustand des Penta-Parks und dessen Größe beeinträchtigt und im Hinblick auf den öffentlichen, sozialen und ökologischen Nutzen negative Auswirkungen besitzt.

Es wird angemerkt, dass der Penta-Park nicht als möglicher Hotelstandort im strategischen Hotelleitbild aufgeführt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung der Hotelerweiterung nicht über den geplanten Bau eines Konferenzentrums erfolgen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Erweiterung des Marriott-Hotels und dem geplanten Neubau eines Hotels in der Speyerer Straße ein Kapazitätszuwachs von ca. 9% einhergeht. Hinzu kommt der Trend der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen für Medizintouristen. Der Überhang an Hotelbetten ist nur mit einer Steigerung von Touristenströmen nach Heidelberg auszugleichen.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen wird mit Hinweis auf die vorhandenen Hotelkapazitäten in Heidelberg angezweifelt.

Die Argumentation einer verbesserten Pflege des Parks wird kritisiert, da der neue Eigentümer der Fläche lediglich für die „Anwuchspflege“ nicht aber für die dauerhafte Unterhaltung zuständig ist.

Ein öffentliches Interesse am Vorhaben könne nicht überzeugend dargestellt werden. "Alle formellen und informellen Planungslinien" für das westliche Bergheim und die "vielfältigen

umwelt- und kommunalpolitischen Ziele Heidelbergs sprechen gegen die Bebauung einer öffentlichen Grünfläche"							
Stellungnahme betrifft die Belange							
Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
	X	X				X	X

5.10 Bürger 10, Schreiben vom 28.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt. Eine Unterschriftenliste wurde eingereicht.

Es wird angeregt die Fläche des Penta-Parks als Naherholungs-, Naturerfahrungs- und Bewegungsfläche sowie aus Gründen des Naturschutzes zu erhalten. Auf die positive Wirkung der Grünfläche als Ausgleichsfläche zu den verkehrsbedingten Schadstoffen und als wichtige Luftschneise wird hingewiesen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Penta-Park in den Stadtentwicklungsplänen als ein fester Bestandteil des westlichen Bergheims festgeschrieben wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch den Hotelneubau die Verkehrssituation in der Vangerowstraße insbesondere für den Radverkehr erheblich verschlechtert.

Mit Verweis auf das Hotelleitbild aus dem Jahr 2008 wird vorgetragen, dass es keinen zusätzlichen Bedarf an weiteren Hotelbetten gibt.

Zweifel am öffentlichen Interesse werden vorgetragen.

Stellungnahme betrifft die Belange							
Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
X	X		X		X	X	

5.11 Bürger 11, Schreiben vom 26.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Verweis auf die Darstellung des Stadtteilrahmenplans Bergheim. Auf die allgemein hohe Verkehrsbelastung Bergheims mit den entsprechenden negativen Folgen für die Wohn- und Lebensqualität wird hingewiesen. Eine stärkere Lenkung des Durchgangsverkehrs wird gefordert.

Hinweis auf die Darstellungen des Umweltplans hinsichtlich Versiegelungsgrad, Emissionen und Klima-Erwärmung. Verweis auf die Verkehrsbelastung in der Vangerowstraße. Eine weitere Belastung durch Zulieferung und Personenverkehr wird vermutet.

Es wird befürchtet, dass die Bebauung des Penta-Parks einhergeht mit einer Verschärfung der klimatischen Situation und mit dem Verlust des Schutzguts Boden sowie mit einer Verstärkung des Durchgangsverkehrs mit seinen Folgen (Lärm und Schadstoffe).

Es wird angeregt, die Fläche des Penta-Parks als ökologische Nische und als Beitrag zum Naturschutz zu erhalten.

Stellungnahme betrifft die Belange

Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
X			X		X		X

5.12 Bürger 12, Schreiben vom 26.04.2015

Eine Überbauung wird grundsätzlich abgelehnt.

Es wird angeregt, die Fläche des Penta-Parks zur Naherholung der Bewohner des westlichen Bergheims zu erhalten. Auf den Bedarf von Kleingärten und den Verlust von Kleingärten an anderer Stelle wird hingewiesen.

Hinweis auf den Charakter Heidelbergs als "Stadt am Fluss", der durch Uferbefestigungen, uferbegleitende Straßen und den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verloren gehe.

Mit Verweis auf die §§ 28, 29 und 38 des Wassergesetzes und die Zuständigkeit der Wasserbehörden wird ein 10m breiter Gewässerrandstreifen als Pufferstreifen, Hochwasserschutz und Biotopverbundelement gefordert.

<p>Der Penta-Park wird als "Schutz-Vorgebiet" des Naturschutzgebietes (NSG) Unterer Neckar gewertet und mit Hinweis auf den Hochwasserschutz und die im NSG brütenden Vogelarten wird eine Umsetzung eines nicht näher bezeichneten Pflegekonzeptes (vermutlich nur für das NSG) gefordert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der westliche Teil Bergheims, in dem der Penta-Park liegt, Teil eines Wasserschutzgebietes (Zone III B) ist.</p> <p>Hinweis auf das Natur- und Landschaftsschutzgebietes „Alt-Neckar“ das bis zum "Wehrsteg" reiche; ebenso auf die Darstellung einer Grünzäsur.</p> <p>Insgesamt werden eine Öffnung zum Neckar, eine Gestaltung der Uferlandschaft sowie Wegebeziehungen und ein Grünkonzept gefordert, das die angrenzenden Stadtteile mit einbezieht.</p>							
Stellungnahme betrifft die Belange							
Übergeordnete / Informelle Planungen; Bestehendes Baurecht; Verfahren	Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten	Grün- / Freifläche; Gestaltungskonzept	Klima / Schadstoffe	Neckarufer	Verkehr / Radfahrer / Fußgänger	Wohnumfeld / Naherholung	Sonstiges
				X		X	X

6. Behandlungsvorschläge

6.1 Behandlungsvorschlag zum Themenbereich "übergeordnete / informelle Planungen, bestehendes Baurecht, Verfahren"

<p>Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:</p> <p>Die Wegnahme eines wesentlichen Anteils der Grünfläche sei ein Widerspruch gegen die Ziele des Stadtteilrahmenplans.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche des Penta-Parks im Stadtteilrahmenplan als „Ausgleichsfläche“ dargestellt wird. Es wird "Missachtung" des Stadtteilrahmenplans von 1996 vorgeworfen, der die Fläche des Penta-Parks als Grünfläche darstellt.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben verstößt gegen den Flächennutzungsplan, da die Fläche nicht überwiegend als Grünfläche erhalten bleibt.</p> <p>Mit Verweis auf die informellen Planungen der Stadt Heidelberg, wie Stadtteilrahmenplan und Modell räumlicher Ordnung, Freiflächenstrukturkonzept und Umweltplan wird ein Erhalt der Grünfläche als "Ausgleichsfläche" gefordert.</p>

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Penta-Park in den Stadtentwicklungsplänen als ein fester Bestandteil des westlichen Bergheims festgeschrieben wurde.

Erläuterung:

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist als geringfügig einzustufen. Sie widerspricht nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung. Der Bebauungsplan ist als noch aus dem FNP entwickelt anzusehen. Eine entsprechende Stellungnahme des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim liegt vor.

Der Darstellung einer Grünfläche im Stadtteilrahmenplan steht die Festsetzung der Fläche als Kerngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bergheim - ehemaliges Hafengebiet" Nr. 03.8.0 aus dem Jahr 1982 gegenüber.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans überein, 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. Die nun deutlich zurückgenommene Bebauung und die geplante Neugestaltung und Aufwertung entspricht trotz einer Teilbebauung weitgehend den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans.

Spielplätze, Wege, Terrassen stehen nicht im Widerspruch zur Festsetzung einer Grünfläche sondern sind für die Ausgestaltung und sinnvolle Nutzung der Grünfläche in aller Regel erforderlich. Zielvorgabe des Gemeinderates zur "hälftigen" Freihaltung betraf insbesondere die verbleibende Grundstücksbreite und damit die Breite des Durchgangs zum Neckar. Im Bestand beträgt die Breite zwischen dem Bestandgebäude Marriott und der Grundstücksgrenze zum IBM-Gebäude ca. 68 m. Davon verbleiben an der engsten Stelle zum Hotelneubau ca. 43 m. Die engste Stelle der öffentlichen Grünfläche beträgt ca. 38 m mit einer Aufweitung zum Neckar auf ca. 43 m. Damit verbleibt deutlich mehr als die halbe Durchgangsbreite zum Neckar offen.

Behandlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt

6.2 Behandlungsvorschlag zum Themenbereich "Hotelnutzung (Bedarf / Kapazitäten)"

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es wird darauf hingewiesen, dass die im strategischen Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg 2008-2015 ausgewiesenen Bedarfszahlen für Hotelbetten bereits erschöpft sind. Die geplante Erweiterung der Marriott-Hotels wird zu Überkapazitäten führen und Schließung kleiner, familiengeführter Hotels führen.

Es wird vorgetragen, dass das geplante Vorhaben nicht über das strategische Hotelleitbild 2008-2015 der Stadt und den Bau eines Kongresszentrums begründet werden kann. Bewertungskriterien für den Bau eines Kongresszentrums geben an, dass kein Zugang zum Neckar verloren werden und keine Grünfläche bebaut werden darf.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Erweiterung des Marriott-Hotels und dem geplanten Neubau eines Hotels in der Speyerer Straße ein Kapazitätenzuwachs von ca. 9% einhergeht. Hinzu kommt der Trend der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen für Medizintouristen. Der Überhang an Hotelbetten ist nur mit einer Steigerung von Touristenströmen nach Heidelberg auszugleichen.

Es wird angemerkt, dass der Penta-Park nicht als möglicher Hotelstandort im strategischen Hotelleitbild aufgeführt wird.

Die Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere im Hinblick auf soziale, ökologische, naturschutzrechtliche und verkehrstechnische Aspekte, wird angezweifelt.

Erläuterung:

Bedarf

Zur „Erforderlichkeit“ des Hotelneubaus lag ursprünglich das „strategische Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg“ vor. Die Annahmen dieses Leitbildes haben sich, entsprechend aktueller Zahlen des „Stadtmarketing Heidelberg“, sowohl auf Nachfrage- als auch auf Angebotsseite anders entwickelt. Demnach sind in den letzten 5 Jahren zwar ca. 600 Betten neu in den Markt gekommen, gleichzeitig stieg aber die Durchschnittsauslastung um mehr als 4%. Allein in den letzten drei Jahren sind über 120.000 Übernachtungen pro Jahr hinzugekommen, was eine Steigerung von über 10 % bedeutet. Die bestehenden Kapazitäten in Heidelberg sind aktuell und insbesondere unter dieser Entwicklungsperspektive nicht mehr ausreichend. Eine Durchschnittsauslastung von über 51 % bedeutet nicht nur in Baden-Württemberg den Spitzenplatz, sondern gleichzeitig zu den Hochsaisonzeiten eine Vollaustattung der Heidelberger Hotellerie mit Überhangnachfrage. Aktuell belegen die Zahlen des zweiten Quartals 2015 dass sich dieser dynamische Entwicklungsprozess ähnlich stark fortsetzt.

Kongressgeschäft in Heidelberg

Aus Sicht der Heidelberg Marketing GmbH als Betreiber der Stadthalle wird die Erweiterung der Marriott Kapazitäten begrüßt, da immer mehr Kongressveranstalter die Teilnehmer in einem oder höchstens zwei Häusern zentral unterbringen möchten. Dieses gelingt bei der vorhandenen Struktur und Auslastung in Heidelberg nur noch bei kleineren

Veranstaltungsformaten. Auch aus diesem Grund (fehlende Verfügbarkeit) finden angefragte Veranstaltungen nicht mehr in Heidelberg statt, sondern wandern in andere Städte ab.

Konkurrenzsituation

Eine Schließung von inhabergeführten oder kleineren Häusern aufgrund der erweiterten Kapazitäten des Marriott-Hotels ist nicht zu befürchten. Insbesondere die kleineren Häuser in der Altstadt haben von dem Anstieg der Gästezahlen enorm profitiert und sind durchgehend über das Jahr sehr hoch ausgelastet. Hinzu kommt, dass aktuell gerade die kleineren Häuser in Heidelberg und dem Umland das stark wachsende Segment des Medizintourismus für sich entdeckt haben und darüber eine weitere Abdeckung generieren. Dieses Segment weist auch eine starke Wachstumsprognose für die nächsten Jahre auf und hat laut dem Universitätsklinikum Heidelberg jetzt schon eine stark wahrnehmbare Unterdeckung des Marktes auf die Nachfrage für Unterbringungsoptionen.

Neues Konferenzzentrum/Hotel

Im Rahmen der Planungen des neuen Konferenzzentrums ist ein Hotelneubau geplant. Diese zwingend erforderlichen Kapazitäten dienen der grundsätzlichen Abdeckung der Nachfrage aus dem Kongressgeschäft. Allerdings wird ein Haus allein diesen Bedarf nicht ausreichend abdecken können, so dass weitere Verfügbarkeiten benötigt werden. Da das Marriott Hotel für alle 5 potenziellen Standorte, die gerade einer Machbarkeitsanalyse unterzogen werden, in einer nahen oder mittelbaren Entfernung liegt, eignet es sich hervorragend als komplementäres Angebot.

Privates – öffentliches Interesse

Die betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer privaten Investition sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Nach Aussage des Betreibers sind die Übernachtungsziffern jedoch überdurchschnittlich und es wird seit Jahren nach einer Möglichkeit zur Erweiterung und Ergänzung des Standortes gesucht.

Die Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen ist Gegenstand des gesamten Verfahrens und der nun vorliegenden Konzeption. Seit Jahren gab es immer wieder Überlegungen das betreffende Grundstück (entsprechend des zugrunde liegenden Bebauungsplans) vollständig zu nutzen. Im Ergebnis wurden die Bauwünsche stark reduziert und es werden nun ca. 30 % der bisherigen Grünfläche für das Hotel genutzt. Der überwiegende Teil der Fläche wird als öffentliche Grünfläche gesichert. Die Aufwertung und der verbesserte Zugang zum Neckar sowie eine Verbesserung des Aufenthaltscharakters sind ebenso im öffentlichen Interesse wie die Verbesserung langfristige Sicherung des Hotelstandorts.

Behandlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt

6.3 Behandlungsvorschlag zum Themenbereich "Freifläche, Gestaltungskonzept"

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Die eigentliche Größe der öffentlichen Grünfläche von ca. 3.000 m² wird angezweifelt, da die geplante Grüngestaltung einen Teil der Fläche versiegelt und somit nicht als Grünfläche angesehen werden kann.

Die Erhaltung der gesamten Fläche des Penta-Parks und die nachhaltige Entwicklung der Grünfläche werden gefordert. Es wird angeregt die Fläche des Penta-Parks als Naherholung-, Naturerfahrungs- und Bewegungsfläche zu erhalten.

Die Argumentation einer verbesserten Pflege des Parks wird kritisiert, da der neue Eigentümer der Fläche lediglich für die „Anwuchspflege“ nicht aber für die dauerhafte Unterhaltung zuständig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der jetzige schlechte Zustand des Parks eine Folge jahrelanger Pflegeversäumnisse von Seiten der Stadt Heidelberg ist.

Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung seien nicht ausreichend, um den Verlust der Grünfläche auszugleichen.

Erläuterung:

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.570 m². Etwa 3.320 m² davon sind der Sonderbaufläche "Hotel" einschließlich Vorfahrt und Bestandsgebäude vorbehalten. Es verbleiben somit bezogen auf die Bebauungsplanfläche ca. 3.250 m² und damit etwa die Hälfte der Gesamtfläche als öffentliche und private Grün- und Wegeflächen.

Klammert man die im Geltungsbereich liegende östliche Bestandsbebauung aus und legt die derzeitige Grünfläche zugrunde, so werden nur ca. 30 % der bisherigen Grünfläche für den Hotelneubau einschl. Hotelzufahrt in Anspruch genommen.

Die bestehende Grünfläche hat in ihrem bisherigen Zustand und ihrer unübersichtlichen Gestaltung eine wenig einladende und abriegelnde Wirkung in Richtung Neckar und wird der wohnungsnahen Lage und dem Potential am Neckar nicht gerecht. Ziel ist es im Rahmen des Hotelprojektes die verbleibende Grünfläche Ihrer Lage entsprechend aufzuwerten und für die Allgemeinheit besser nutzbar zu machen.

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.

Die Anmerkung zur Anwuchspflege ist zutreffend, hier gibt es eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Heidelberg und dem Investor.

Weitergehende Pflegemaßnahmen und der laufende Unterhalt der öffentlichen Grünfläche sind (wie bei anderen öffentlichen Flächen) in der Verantwortung der Stadt Heidelberg.

Ein vollständiger Verzicht auf die Bebauung ist angesichts der Festsetzung der Fläche als Kerngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan und der über Jahre verfolgten Bebauungs- und Planungsalternativen nicht vorgesehen. Die Ergänzung und langfristige Sicherung des attraktiven und zentralen Hotelstandortes ist auch für die Stadt Heidelberg von Interesse.

Es ist richtig, dass Fassaden und Dachbegrünung im Allgemeinen den Verlust einer Grünfläche nicht ausreichend ausgleichen können. Mit einer Begrünung von Dachflächen

und Fassaden werden jedoch die negativen Effekte einer Bebauung minimiert. Die Begrünung der Dachflächen wurde im Verlaufe des Verfahrens durch Festsetzung der Anpflanzung von Sträuchern intensiviert. Im Hinblick auf den genannten "Ausgleich" muss darauf hingewiesen werden, dass bereits heute etwa drei Viertel des Grundstücks durch eine Tiefgarage unterbaut sind.

Behandlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt

6.4 Behandlungsvorschlag zum Themenbereich "Klima, Schadstoffe"

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Die Bedeutung der Grünfläche im Zusammenhang mit dem hohen Straßenverkehr und den dadurch entstehenden Emissionen wird als wichtig angesehen. Damit einhergehend wird die Stellungnahme zum Stadtklima und Belüftung als nicht aussagekräftig angesehen und angezweifelt.

Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft beanstandet und eine vertiefende Untersuchung wird gefordert.

Auf die positive Wirkung der Grünfläche als „Ausgleichsfläche“ zu den verkehrsbedingten Schadstoffen und als wichtige Luftschneise wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung des Penta-Parks einhergeht mit einer Verschärfung der klimatischen Situation und mit dem Verlust des Schutzguts Boden sowie mit einer Verstärkung des Durchgangsverkehrs mit seinen Folgen (Lärm und Schadstoffe).

Hinweis auf die Darstellungen des Umweltplans hinsichtlich Versiegelungsgrad, Emissionen und Klima-Erwärmung.

Erläuterung:

Entsprechend des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2015 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des Projektes eingeholt. Die zusammenfassende Erklärung des Klimagutachtens lautet:

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass der Park durch seine eigene Kaltluftproduktion nur eine sehr geringe Ausgleichsleistung zu erbringen vermag. Da an den Park südlich, westlich und östlich eine geschlossene, mehrgeschossige Bebauung angrenzt, kann die geringe, in dem Park entstehende Kaltluft nicht weiter in die Siedlungsbereiche vordringen.

Durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zu ungünstigen Siedlungsräumen kommt dem Park aber eine Bedeutung als „Klimaoase“ zu. Vor allem im Hinblick auf hochsommerliche Tagsituationen können schattenspendende Bäume und die Nähe zum Wasser bedeutsame Erholungszonen bilden. In dieser Hinsicht erfüllt der Penta-Park eine wichtige Funktion, die der Park auch nach Verkleinerung seine Fläche weiter erfüllen kann. Die verbleibende Parkfläche sollte daher frei zugänglich sein und bei möglichst geringer Versiegelung des Bodens einen lockeren, schattenspendenden Baumbestand aufweisen. Dies kann durch die vorgelegte Planung gewährleistet werden.

Die vergleichende, modellgestützte Analyse der Ist- und Plansituation verdeutlicht, dass mögliche Auswirkungen des geplanten Ergänzungsbaus auf das Lufttemperatur- und Strömungsfeld während sommerlicher Hochdrucklagen im Wesentlichen auf den Penta-Park selbst beschränkt bleiben.

Aufgrund der geringen Reduktion des Kaltluftvolumenstroms (deutlich weniger als 5%) und der Tatsache, dass die verbleibende Kaltluftströmung noch immer in einer Größenordnung liegt wie sie sonst in den Leitbahnbereichen von Heidelberg anzutreffen ist, können die Auswirkungen der Hotelerweiterung auf die lokale Durchlüftungssituation als geringfügig bewertet werden.

Auf Basis der verwendeten Datengrundlagen und der Untersuchungsergebnisse ist somit nicht von einer relevanten planbedingten Reduktion des klimaökologischen Ausgleichsvermögens des Penta-Parks für die angrenzenden Siedlungsbereiche auszugehen.

Von der geplanten Dachbegrünung sind aufgrund der Gebäudehöhe keine relevanten Temperaturminderungen und damit kein klimatischer Effekt für die bodennahen Bereiche zu erwarten.

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. Sie werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbart. Eine vertiefende Untersuchung würde aufgrund des räumlich und sachlich begrenzten Umfangs des Vorhabens nach den Erfahrungen mit ähnlichen Projekten zu keinem nennenswerten Erkenntnisgewinn führen.

Das Schutzgut Boden ist bereits durch vorangegangene Nutzungen und durch die bestehende Unterbauung der Tiefgarage stark beeinträchtigt.

Mit der genannten Verstärkung des Durchgangsverkehrs und seinen Folgen ist durch die Hotelnutzung nicht zu rechnen. Der Anlieferungs- und Gästeverkehr ist über die B37 und die A656 unmittelbar an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden ohne innerstädtische Bereiche zu belasten.

Die vermutete zusätzliche Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. durch Zu- und Ausfahrten ist angesichts der Vorbelastung und der Entfernung der nächstgelegenen Wohngebäude nicht relevant.

Behandlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt

6.5 Behandlungsvorschlag zum Themenbereich "Neckarufer"

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Die "ufernahe" Bebauung ("Überbauung") widerspreche den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften. Mit Verweis auf das Wassergesetz wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als Pufferstreifen, Hochwasserschutz und Biotopverbundelement gefordert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der westliche Teil Bergheims, in dem der Penta-Park liegt, Teil eines Wasserschutzgebietes (Zone III B) ist.

Hinweis auf den Charakter Heidelbergs als "Stadt am Fluss", der durch Uferbefestigungen, uferbegleitende Straßen und den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verloren gehe.

Insgesamt werden eine Öffnung zum Neckar, eine Gestaltung der Uferlandschaft sowie Wegebeziehungen und ein Grünkonzept gefordert, das die angrenzenden Stadtteile mit einbezieht.

Erläuterung:

Die wasserrechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Grundstück oberhalb der vom hundertjährigen Hochwasser betroffenen Flächen (HQ 100). Das Vorhaben liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs. Eine entsprechende Stellungnahme der unteren Wasserschutzbehörde liegt vor.

Das Grundstück des Vorhabens liegt (wie große Teile der Stadt Heidelberg) in der Zone IIIb des neu festgesetzten Wasserschutzgebietes Mannheim-Rheinau, das mit Rechtsverordnung der Stadt Mannheim vom 07.01.2014 festgesetzt wurde. Die geplanten Nutzungen stehen dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes nicht entgegen.

Ein "10 m breiter Gewässerrandstreifen" bzw. eine Gestaltung im Sinne der genannten, landschaftsbezogenen "Ufergestaltung" und eines "Biotopverbundelementes" ist angesichts der innerstädtischen Lage, und der vorhandenen Rahmenbedingungen nicht sinnvoll.

Nach Auskunft des Wasser- und Schifffahrtsamtes Heidelberg entspricht der Mittelwasserstand im Bereich des Vorhabens einem Pegelwert von 211 cm (des Oberwassers am Wehr Wieblingen). Dies entspricht einer NN-Höhe von 105,37 m ü.NN. Der gesetzlich erforderliche, innerörtliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite 5 m liegt damit im Bereich der bisherigen, weitgehend geschotterten Böschung. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind bauliche und sonstige Anlagen verboten. Der Gewässerrandstreifen wird zwar von der Auskragung für die Terrasse zum Teil überdeckt, Terrasse und Stützen liegen aber außerhalb des Hochwasserabflussbereichs (HQ 100).

Die Freihaltung eines innerörtlichen Gewässerrandstreifens dient primär dem ungehinderten Wasserabfluss und den Belangen des Hochwasserschutzes. Vor diesem Hintergrund kann für die geplante Terrasse (Überkragung eines Teils des Gewässerrandstreifens) eine Befreiung erteilt werden. Eine entsprechende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde liegt vor (vgl. Pkt. 7.6)

Das Ziel der Neugestaltung liegt nicht bei einer naturnahen Biotopfläche sondern vielmehr bei der Gestaltung einer urbanen, möglichst vielfältig nutzbaren, dem Wohnumfeld dienenden Grün- und Aufenthaltsfläche.

Durch die terrassenförmige Auskrugung über der Uferböschung entstehen attraktive öffentliche Sitz- und Aufenthaltsbereiche unmittelbar oberhalb der Wasseroberfläche.

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.

Behandlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt

6.6 Behandlungsvorschlag zum Themenbereich "Verkehr, Radfahrer, Fußgänger"

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der geplante Neubau an einer der wichtigsten Radverkehrsachsen befindet.

Das geplante Vorhaben erschwere Radfahrern und Fußgängern den Weg in die Stadt.

Es wird angemerkt, dass sich der Wohnwert mit dem geplanten Bauvorhaben verringert und auch die Qualität der Radwege durch ein weiteres Unterbrechen (Zufahrt zum Hotel) stark gemindert wird.

Die geplante Umlegung des Fuß- und Radweges entlang der Böschungskante wird im Hinblick auf kommende Nutzungskonflikte mit der Außenbewirtschaftung als sehr kritisch gesehen.

Das Vorhaben missachte und erschwere den Fußgänger- und Radfahrerverkehr, eine vorausschauende Radwegführung liege nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der geplante Neubau an einer der wichtigsten Radverkehrsachsen befindet. Eine Beeinträchtigung der bereits bestehenden, wie auch der künftigen Wegenetze für Rad- und Fußverkehr wird befürchtet. Die Alternative, den Rad- und Fußverkehr entlang des Neckarufers vorbei an der geplanten Außenbewirtschaftung zu legen, wird angezweifelt.

Die geplante Zufahrt zum Hotel wird als Verschärfung der bereits kritischen Verkehrssituation entlang der Vangerowstraße gesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes der Bau einer Radbrücke über den Neckar geplant ist. Es wird befürchtet, dass der künftige Standort der Brücke die öffentliche Grünfläche verkleinert. Es wird angeregt, das Brückenprojekt der geplanten Hotelerweiterung vorzuziehen.

Es wird vorgetragen, dass die Breite des kombinierten Rad- und Fußweges entlang des Neckarufers mit 3,60 m nicht ausreichend und in den Planzeichnungen nicht eingetragen ist. Zudem wird befürchtet, dass es zu erheblichen Konfliktpunkten zwischen der geplanten Außengastronomie und dem Rad- und Fußverkehr kommen wird. Auf Konflikte aufgrund

unterschiedlicher Nutzungsinteressen zwischen Radfahrern und Fußgängern auf der kombinierten Wegeverbindung wird ebenfalls aufmerksam gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch den Hotelneubau die Verkehrssituation in der Vangerowstraße insbesondere für den Radverkehr erheblich verschlechtert.

Auf die allgemein hohe Verkehrsbelastung Bergheims mit den entsprechenden negativen Folgen für die Wohn- und Lebensqualität wird hingewiesen. Eine stärkere Lenkung des Durchgangsverkehrs wird gefordert.

Verweis auf die Verkehrsbelastung in der Vangerowstraße. Eine weitere Belastung durch Zulieferung und Personenverkehr wird vermutet.

Erläuterung:

Die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft und verbessert. Derzeit verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg entlang der Vangerowstraße. Im Bereich der bestehenden Grünanlage rückt dieser auf einer Länge von ca. 40 m von der Straße ab um dann am "IBM-Gebäude" bzw. am "Marriott-Hotel" wieder auf eine Lage parallel zur Straße zu verschwenken.

Künftig wird der Rad- und Fußweg entlang der Vangerowstraße zugunsten der Radwegeverbindung entlang der Straße getrennt. Das Verschwenken des Radweges entfällt. Insgesamt wird die Führung der Radfahrer entlang der Vangerowstraße eindeutiger, schneller und sicherer.

Die derzeitige Ausfahrt des Hotelwirtschaftshofes wird verlegt und im Zusammenhang mit der Hotelvorfahrt neu organisiert. Die Ausfahrten haben ausreichend Aufstellfläche vor dem Radweg, um eine übersichtliche und sichere Ausfahrt in die Vangerowstraße zu gewährleisten.

Der Gehweg verläuft nun innerhalb der Grünfläche. Von diesem Gehweg verlaufen Wege zum Neckar, die die Freifläche gestalterisch und funktional gliedern.

Entlang des Neckars wird eine öffentliche Wegefläche für einen kombinierten Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,6 m durch Planeintrag verbindlich festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich vorzugsweise zum Spazieren, Bummeln und Verweilen genutzt und die schnellere (Radwege-) Verbindung eher entlang der Vangerowstraße genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist die Lage der Außengastronomie an dem kombinierten Weg angemessen. Die genannten Konflikte werden durch das verbesserte Angebot einer schnelleren Radwegeverbindung entlang der Vangerowstraße entschärft.

Das kombinierte Geh- und Radwegeangebot entlang des Neckars soll als "Startschuss" für eine Weiterführung und Aufwertung der Wegeverbindung entlang des Neckars dienen und insgesamt dem Ziel dienen, die Aufenthaltsqualität am Fluss zu verbessern.

Für die genannte Radwegebrücke über den Neckar sind diverse Trassenvarianten in der öffentlichen Diskussion. Eine verkehrsplanerische Untersuchung möglicher Querungen bzw. eine Machbarkeitsstudie stehen noch aus. Ein Brückenkopf in der Grünanlage ist ausgeschlossen.

Mit einer nennenswerten Veränderung der Verkehrsbelastung der Vangerowstraße oder des genannten "Durchgangsverkehrs" ist durch die Hotelnutzung nicht zu rechnen. Die Lage des Hotels mit der Nähe zum Bahnhof und einer direkten Anbindung über die B37 und die A656 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist verkehrstechnisch hervorragend. Durch die direkte Anbindung kann eine Belastung innerstädtischer Bereiche weitgehend vermieden werden.

Behandlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt

6.7 Behandlungsvorschlag zum Themenbereich "Wohnumfeld, Naherholung"

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben die bestehenden Lebensbedingungen im Stadtteil verschlechtere.

Es wird vorgetragen, dass der Penta-Park eine wichtige Naherholungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils darstellt. Die Erhaltung des Penta-Parks als öffentlicher Raum im öffentlichen Eigentum wird gefordert.

Es wird angeregt die Fläche des Penta-Parks als Naherholungs-, Naturerfahrungs- und Bewegungsfläche und aus Gründen des Naturschutzes zu erhalten.

Es wird vorgetragen, die Fläche des Penta-Parks zur Naherholung der Bewohner des westlichen Bergheims zu erhalten. Hinweis auf den Bedarf von Kleingärten und den Verlust von Kleingärten an anderer Stelle.

Erläuterung:

Die "bestehenden Lebensbedingungen" im Stadtteil werden durch das Vorhaben nicht verschlechtert. Durch die geplante Umgestaltung der Grünfläche, die Aufwertung der Blickbeziehungen, die Neuordnung der Wege und die Ergänzung von Spiel- und Sitzmöglichkeiten wird künftig die Nutzbarkeit der Grünfläche verbessert und 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.

Die Freiflächenplanung sieht vielfältige Aktivitäts- und Spielmöglichkeiten vor, wodurch insbesondere für Kinder und Jugendliche die Möglichkeit zur Bewegung gegeben ist. Differenziert gestaltete Aufenthaltsbereiche bieten für Jung und Alt die Perspektive einer stadtteilbezogenen Naherholung. Der Bebauungsplan setzt die Fläche entsprechend der Anregung als "öffentliche Grünfläche" fest.

Eine besondere Wertigkeit der Fläche hinsichtlich naturschutzfachlicher Kriterien liegt nicht vor.

Der "Penta-Park" soll trotz der verringerten Flächengröße in seiner wohnungsnahen Funktion als Grünfläche aufgewertet und vorrangig einer verbesserten Aufenthaltsqualität mit Bezug zum Neckar dienen. Für die entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen

festgesetzt. Im Sinne des Naturschutzes wurden Maßnahmen zum Artenschutz entsprechend ergänzt.

Der Hinweis auf den Verlust von Kleingärten an anderer Stelle ist nicht bebauungsplanrelevant. Angesichts der Lage am Neckar und der Funktion der Grünfläche für den Stadtteil wäre eine Parzellierung und kleingärtnerische Nutzung nicht sinnvoll.

Behandlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt

6.8 Behandlungsvorschlag zum Themenbereich "Sonstiges"

Die Inhalte der Stellungnahmen lauten:

Außergastronomie

Die Stellungnahme (zu Außergastronomie und Aufenthaltsbereiche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) stehe im Widerspruch zur Darstellung in der Planzeichnung.

Die Standortwahl für die Außergastronomie wird bezweifelt.

Die geplante Umlegung des Fuß- und Radweges entlang der Böschungskante wird im Hinblick auf kommende Nutzungskonflikte mit der Außenbewirtschaftung als sehr kritisch gesehen.

Barrierefreiheit

Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Planzeichnung nicht ersichtlich ist, ob die öffentliche Grünfläche barrierefrei zugänglich ist. Für Menschen mit Behinderungen werden zusätzliche Erschwernisse befürchtet.

Naturschutz

Es wird angeregt, die Fläche des Penta-Parks als ökologische Nische und als Beitrag zum Naturschutz zu erhalten.

Der Penta-Park wird als "Schutz-Vorgebiet" des Naturschutzgebietes (NSG) Unterer Neckar gewertet und mit Hinweis auf den Hochwasserschutz und die im NSG brütenden Vogelarten wird eine Umsetzung des Pflegekonzeptes gefordert.

Hinweis auf das Natur- und Landschaftsschutzgebietes „Alt-Neckar“ das bis zum "Wehrsteg" reiche; ebenso auf die Darstellung einer Grünzäsur.

Erläuterung:

Außergastronomie:

Die Außergastronomieflächen sind unmittelbar dem Hotelbereich zugeordnet. Der westlich angrenzende Teil der Terrassenflächen zum Neckar ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden. Dieser Bereich beträgt etwas mehr als die Hälfte der Fläche entlang der Uferkante

Der Standort der Gastronomie ist an der vorgesehenen Stelle sinnvoll, da sich das Angebot nicht nur an Hotelgäste richten soll. Das Gastronomieangebot mit der Lage

am Neckar, entsprechender Aussicht und Ambiente, abseits vom Straßenverkehr ist eine sinnvolle Ergänzung des angrenzenden öffentlichen Spiel- und Naherholungsangebotes.

Ein unzumutbarer Nutzungskonflikt zwischen der Außengastronomie und dem kombinierten Geh- und Radweg wird nicht befürchtet. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wegeverbindung vorzugsweise zum Spazieren, Bummeln und Verweilen genutzt und die (Radwege-) Verbindung entlang der Vangerowstraße eher durch den „schnelleren“ Verkehr genutzt wird (vgl. Behandlungsvorschlag Verkehr).

Barrierefreiheit:

Die gewünschte Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie ist bei der weiteren Planung der Wege und Freiflächen so weit wie möglich zu berücksichtigen. Nach dem bisherigen Stand der Wege- und Freiraumplanung sind "zusätzliche Erschwernisse" nicht zu befürchten. Die Umsetzung der Barrierefreiheit war bereits Gegenstand einer Abstimmung der Architekten mit dem Baurechtsamt. Das Protokoll ist Anlage des Durchführungsvertrages.

Naturschutz:

Aufgrund der Insellage, der vergleichsweise geringen Flächengröße, der Unterbauung durch eine Tiefgarage, sowie der wenig "naturnahen" Gestaltung und Bepflanzung hat die Grünfläche keine nennenswerte Funktion im Sinne des Naturschutzes. Auch eine Funktion als "Schutz-Vorgebiet" des Naturschutzgebietes Unterer Neckar oder für dort brütende Vogelarten oder ein Zusammenhang mit dem Natur- und Landschaftsschutzgebietes „Alt-Neckar“ ist weder aus räumlichen noch aus naturschutzfachlichen Gründen gegeben.

Desweiteren hat die Fläche keine Funktion im Rahmen des Hochwasserschutzes. Raumordnerische Kriterien zur Darstellung einer "Grünzäsur" liegen ebenfalls nicht vor.

Behandlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 13.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III-Ordnung und Gesundheit, Abwasserzweckverband Heidelberg, Amprion GmbH, GASCADE Gastransport GmbH, Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Untere Forstbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67), EnBW Regional AG, terranets bw GmbH, Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv GmbH), VCD Rhein-Neckar, Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich zur Planung:

"Erweiterung Marriott-Hotel " in Heidelberg-Bergheim
 Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand 19.10.2015

42/51

7.1 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen, Schreiben vom 25.03.2015

Hinweise auf die gesetzlichen Grundlagen und die Notwendigkeit einer umfassenden Barrierefreiheit:

- Empfehlung einer erhöhten Anzahl an rollstuhlgerechten Zimmern
- Gestaltung der Außenanlagen
- Anlage von mindestens 2 barrierefreien Stellplätzen
- Berücksichtigung blinder, seh- und hörbehinderter Menschen im Empfangs- und Servicebereich
- stufen- und schwellenlose Verbindung zum Bestandsgebäude
- barrierefreies WC im Erdgeschoss
- Barrierefreiheit im Restaurant- und Wellnessbereich
- Anzahl rollstuhlgerechter Hotelzimmer
- Hinweis auf die konkrete Ausgestaltung in der Werkplanung

Erläuterung:

Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant, sondern betrifft die weitere Hochbauplanung. Ein erstes Abstimmungsgespräch mit dem Baurechtsamt und den Architekten hat bereits im März 2014 stattgefunden. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Behandlung: Kenntnisnahme

7.2 Wasser- und Schiffsamt Heidelberg, Schreiben vom 31.03.2015

Keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer geplanten Anbringung einer Beleuchtung an der Außengastronomie, diese die Schifffahrt nicht stören oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders behindern darf.

Erläuterung:

Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant, sondern betrifft die weitere Hochbauplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Behandlung: Kenntnisnahme

7.3 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Kurfürsten-Anlage 42-50, 69115 Heidelberg, Schreiben vom 16.04.2015

1. Elektrizität

Im südlichen Bereich des Grundstückes befinden sich 20 kV-Kabelanlagen. Nach den vorgelegten Plänen liegt die Trasse nicht im Bereich des geplanten Gebäudeanbaus.

Bei der Gestaltung der Außenanlage sind diese dennoch zu beachten und in die Ausführungspläne aufzunehmen. Bei den geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

In dem Bereich der Grünanlage auf dem der Neubau errichtet werden soll befinden sich Beleuchtungsanlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Eine Umlegung bzw. Versetzen der Anlage oder das Entfernen ist mit der Abteilung Netzservice, Strom, Sachgebiet Beleuchtung abzustimmen. Die Kosten für die anfallenden Arbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.

2. Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Keine Einwendungen gegen die Hotelerweiterung.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung von neuen Anschlüssen an die Fernwärme- und Wasserversorgung aufwendig werden kann. Bestehende Anschlüsse sind möglichst zu nutzen.

Eine erweiterte Versorgung ist nur von der Vangerowstraße aus möglich.

Erläuterung: Die Anregungen und Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Behandlung: Kenntnisnahme.

7.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostr. 5, 68165 Mannheim, Schreiben vom 22.04.2015

Verweis auf Stellungnahme vom 05.11.2013 mit dem Hinweis zur Sicherung vorhandener Telekommunikationsanlagen bei den Bauarbeiten. Die Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Nach dem Planentwurf stehen Teile der bisherigen öffentlichen Grünfläche, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentliche Grünfläche (geplante Hotelzufahrten) zur Verfügung. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird gebeten, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen. Zusätzlich muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgen:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Erläuterung: Für die genannte Leitung wird im Bebauungsplan eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Die Hinweise zur Sicherung der Leitungen während der Bauarbeiten betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Weitergehende Regelungen wie etwa der genannte Grundbucheintrag sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme und die beigefügte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Behandlung: Der Anregung wird hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzung eines Leitungsrechts gefolgt.

7.5 NABU, Gruppe Heidelberg, Schreiben vom 26.04.2015

Gemeinsame Stellungnahme des NABU-Naturschutzbundes Deutschland, LV Baden-Württemberg e.V., des LNV-Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V., und des BUND-Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV Baden-Württemberg.

Grundsätzlich wir die Position vertreten, städtische Flächen am Fluss nicht zu verkaufen sondern Gestaltungsmöglichkeiten langfristig zu sichern. Allgemein wird auf die Bedeutung der Flächen für die

Flussökologie, die Biotopvernetzung, die urbane Biodiversität, die städtische Vorsorge im Hinblick auf den Klimawandel den Erhalt der wohnortnahen Lebensqualität hingewiesen.

Das Vorhaben wird grundsätzlich abgelehnt.

- Hotelbedarf

Verweis auf die bisherige Argumentation der Begründung hinsichtlich des Hotelbedarfs und des überholten "Hotelleitbildes"

- Boden / Versiegelung

Es wird darauf hingewiesen, dass das bisher unversiegelte, nicht unterbaute Flurstück 4386/14 bebaut werden soll. Damit entstünde eine "weitere erhebliche Versiegelung". Die Wegeflächen sollen mit Verweis auf den Bestand mit wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden. Ein Vergleich von "Bodenfunktions- und Vegetationsvolumenzahlen" in Bestand und Planung wird angeregt.

- Schutzgut Mensch / geordnete Siedlungsentwicklung

Allgemein wird auf die hohe Baudichte Bergheims, die "Belastung durch den Kraftfahrzeugverkehr", fehlende Grün- und Naherholungsflächen hingewiesen. Die "Fläche des Penta-Parks" solle "in ihrer jetzigen Größe als wohnortnahe Grünfläche erhalten und weiterentwickelt werden".

Hinweis auf die Darstellung der Fläche als der Grünfläche im Flächennutzungsplan, Regionalplan Unterer Neckar, Stadtteilrahmenplan und Stadtplan. Eine Innenentwicklung solle "nicht auf Kosten dringend benötigter städtischer grüner Freiräume umgesetzt werden."

- Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wird angeregt anderweitige Standorte, etwa im Bereich innerörtlicher Konversionsflächen zu prüfen.

- Nicht berücksichtigte Zielbereiche des Stadtentwicklungsplanes

Der Bebauungsplan widerspreche wichtigen Zielbereichen des Stadtentwicklungsplanes:

....UM1 Umweltsituation verbessern,

....UM8 Umweltbewusstes Handeln und Eigeninitiative fördern,

....SL7 Leitbild Stadt an den Fluss,

....SL8 Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln,

....SL9 Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen,

....SL 11 Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern.

....SOZ6 Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen,

....SOZ10 Geeignete Infrastruktur für alte Menschen,

....SO13 Gesundheit fördern, gesündere Kindheit ermöglichen

- Klimawandel

Allgemein wird auf die negativen Folgen des Klimawandels und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der städtischen Bevölkerung hingewiesen. Die Bedeutung der Fläche als "Frischluftschneise und bioklimatischer Ausgleichsraum" sei nicht ausreichend berücksichtigt und abgewogen worden.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Erhebung einer "Vegetationsvolumenzahl" wird gefordert (vgl. Boden /Versiegelung).

Das Plangebiet sei Lebensraum geschützter Vogelarten. Eine fachgutachterliche Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorkommende Avifauna wird vermisst. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang und eine Bauzeitenbeschränkung gefordert. Die Funktion der vorhandenen Mauersegler-Nistkästen darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis auf Trauerweide die möglicherweise Lebensraum des geschützten Körnerbocks ist. Falls der Baum vom Körnerbock besiedelt sein sollte, sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Auf die Tiefgarage als potentiellen Fledermauslebensraum wird hingewiesen.

Insgesamt wird die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens gefordert.

- Gewässer / Uferbereich /Fällung von Bäumen

Die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des Gewässerrandstreifens seien nicht eingehalten. Hinweis auf die Bedeutung natürlich gestalteter Uferbereiche für die "ökologische Funktionsfähigkeit der Flüsse" und für die Tierwelt. Die im B-Plan / VE-Plan vorgeschlagene Gestaltung des Uferbereichs durch eine Auskragung wird mit Hinweis auf die entsprechenden Gesetze abgelehnt.

Die Darstellungen des "Baumfällplanes" werden angezweifelt. Es wird gefordert die Bäume außerhalb des Baufeldes zu erhalten. Die Pflanzenauswahl für die Dachbegrünung wird bemängelt, da diese nicht der heimischen Vogel- und Insektenwelt zugutekomme. Eine Nachbesserung der Dachbegrünung wird gefordert. insgesamt sollen für Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten festgesetzt werden.

- Fazit

... die Fläche ist als Naherholungsraum und klimatische Ausgleichsfläche unverzichtbar

... die Fläche soll im ganzen zum Wohl der Allgemeinheit erhalten bleiben

... der Uferbereich sollte sich zu einem natürlicheren Zustand entwickeln dürfen

... eine Flachwasserzone mit direktem Zugang zum Fluss und die Entwicklung eines "Naturerfahrungsraums" wird vorgeschlagen

... standortgerechte Pflanzenarten und Teilflächen für "spontane Sukzession" werden angeregt

Erläuterung:

- Hotelbedarf

Die bisherige Begründung zum Hotelbedarf / Übernachtungskapazitäten wird geändert. Zwischenzeitlich liegt eine aktuelle Darlegung der Heidelberg Marketing GmbH vor (vgl. Pkt.6.2)

- Boden / Versiegelung

Das genannte, bisher nicht unterbaute Flurstück 4386/14 hat eine Größe von ca. 1.550 m². Davon werden etwa 2/3 bebaut bzw. für Zufahrten und Wege versiegelt. Von der ursprünglichen, "U-förmigen" Planung wurde nur ein Seitenflügel weiterverfolgt. Das Vorhaben und die damit verbundenen Eingriffe wurden deutlich reduziert. Ein ausschließliches Errichten des Hotelbaukörpers auf den bisher bereits unterbauten Flächen ist aus stadträumlichen, konzeptionellen und (hotel-) organisatorischen Gründen nicht möglich.

Die Oberflächenmaterialien der Wege sind Gegenstand des VE-planes und des Durchführungsvertrages. Gewählt wurden die "Bergheimer Platte" als typische Gehwegbefestigung des Stadtteils und ein Farbasphalt, der in seiner glatten Oberfläche sowohl Radfahrer als auch Rollstuhlfahrer oder Benutzer von Rollatoren entgegenkommt. Auf wassergebundene Splitoberflächen wurde angesichts des höheren Pflegaufwandes und der geringeren Benutzerfreundlichkeit bewusst verzichtet. Die Wegeflächen werden mit Ausnahmen des straßenbegleitenden Radwegs alle in die seitlich angrenzenden Grünflächen entwässert. Die negativen Auswirkungen der Bebauung werden durch Dachbegrünung zumindest teilweise kompensiert. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ("Vergleich von "Bodenfunktions- und Vegetationsvolumenzahlen") ist aufgrund der Festsetzung "Kerngebiet" des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bergheim-ehemaliges Hafengebiet", nicht erforderlich. Die nun geplanten Eingriffe waren danach bereits zulässig und bedürfen keines Ausgleichs (§ 1a Abs.3 BauGB).

- Schutzgut Mensch / geordnete Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich des "Schutzgutes Mensch" sind insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion zu berücksichtigen. Der "Penta-Park" wird trotz der verringerten Flächengröße in seiner wohnungsnahen Funktion als Grünfläche aufgewertet. Es entsteht eine Fläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einem unmittelbaren Bezug zum Neckar. Zudem werden die Wegebeziehungen und deren Qualität deutlich verbessert.

Die veränderte Verkehrsbelastung und eine damit verbundene Veränderung der Schall-, Schadstoff- und Feinstaubsituation sind angesichts des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens so gering, dass keine nennenswerte Veränderung der vorhandenen Situation zu erwarten ist (vgl. Pkt. 2.2).

Zur Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan und anderen Planungen vergleiche Pkt. 6.1.

- Alternative Planungsmöglichkeiten

Frei werdende Konversionsflächen sind für das Vorhaben keine Alternative, da mit dem Vorhaben eine Ergänzung und Sicherung des vorhandenen Hotelstandortes angestrebt wird. Alternative Bebauungskonzepte wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft.

- Nicht berücksichtigte Zielbereiche des Stadtentwicklungsplanes

Die Zielbereiche/Oberziele des Stadtentwicklungsplans Heidelberg beinhalten naturgemäß auch sich widersprechende bzw. gegenläufige Ziele. So stehen etwa die Ziele "Flächenverbrauch senken, Innen- vor Außenentwicklung", "Flächen effektiv nutzen" und "Dichtere Bauformen" dem Ziel "groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und

entwickeln" entgegen. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist es, diese zum Teil gegenläufigen Ziele in die Planung einzustellen, entsprechend zu gewichten und abzuwägen.

Von den genannten Zielen sind einige von dem Verfahren nicht berührt:

- ...Umweltbewusstes Handeln und Eigeninitiative fördern
- ...Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen (hier ist die Einbettung in den Landschaftsraum gemeint)
- ...Gesundheit fördern, gesündere Kindheit ermöglichen

Erreicht werden die Ziele:

- ...Leitbild "Stadt am Fluss" berücksichtigen
- ...Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern
- ...Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen (durch Spiel-, Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten)
- ...Geeignete Infrastruktur für alte Menschen (durch Spiel-, Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten, z.B. Boulefeld, sowie durch weitgehend barrierefreie Gestaltung)

Nicht bzw. nur teilweise erreicht werden die genannten Ziele "Umweltsituation verbessern" und "Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln". Hier stehen die Ziele "Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung", "Dichtere Bauformen", "Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern" entgegen.

- Klimawandel

Zu Klimawandel und "Frischluftschneise" vergleiche Stellungnahme zu Pkt. 2.4 und 6.4

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zu Beginn des Verfahrens fanden eine Begehung des Geländes und eine erste fachliche Einschätzung durch das Umweltamt statt. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung, der vorhandenen Vegetation, Größe und Umgebung der Fläche und der angetroffenen Arten wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit streng geschützter Arten unwahrscheinlich ist und dass bei Einhaltung von Brut- und Rodungszeiten nicht mit naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen ist.

Aufgrund der vorliegenden Anregungen wurde am 04.08.2015 eine Begehung und Bestandsaufnahme durch ein Fachbüro durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag im Sinne einer "worst-case-Betrachtung" mit Empfehlungen von Maßnahmen liegt vor. Die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden so weit wie möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen:

- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. LED-Leuchten).
- Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
- Für Nischen- und Höhlenbrüter sind mind. 12 Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- Für Fledermäuse sind mind. 4 Nisthilfen / Spaltenquartiere fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Unterhalb des auskragenden Terrassenbereichs am Neckar sind 3 Brutröhren für den Eisvogel anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Für solitär lebende Insektenarten ist eine mind. 2m² große Nisthilfe ("Bienenhotel") herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens 200m² der Grünfläche sind als sandiger Ruderalstandort anzulegen und mit Strukturelementen (z.B. Totholz, Steinhaufen, Trockenmauer) anzureichern, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Für Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind mind. 50 % heimische und standortgerechte Bäume bzw. Gehölze zu verwenden.

Die bestehenden Mauersegler-Nistkästen, deren Erhalt und Funktionsfähigkeit sind bereits Gegenstand des Durchführungsvertrages. Die genannte Trauerweide beherbergt keinen Körnerbock. Der abgängige Baumstamm soll als Totholzelement in die geplante Ruderalfläche verbracht werden. Der Kraut- und Vegetationsbestand am Neckarufer bleibt im Böschungsbereich in einem Teilbereich unterhalb der Terrasse und in dem nicht durch die Terrasse überdeckten Böschungsbereich erhalten. Dieser Bereich steht auch künftig Teichhühnern und Stockenten als potentielles Bruthabitat zur Verfügung. Der nicht von der Terrasse überdeckte Böschungsbereich liegt außerhalb des Bebauungsplans. Für den im Überflug beobachteten Sperber gibt es auch künftig ausreichend hohe Bäume für potentielle Brutstätten - sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in unmittelbarer Umgebung. Die beiden in der artenschutzrechtlichen Untersuchung genannten Platanen an der Vangerowstraße können als Schlafplätze für Krähen nicht erhalten werden, da die beiden Bäume unmittelbar im Bereich des geplanten Radwegs liegen. Die beiden Bäume sollen zugunsten der Verbesserung der Radwegesituation entfernt werden. Wenige Meter weiter sind entsprechende Ersatzpflanzungen als Lückenschluss der Baumreihe vorgesehen.

- Gewässer / Uferbereich / Fällung von Bäumen

Die Freihaltung eines innerörtlichen Gewässerrandstreifens dient primär dem ungehinderten Wasserabfluss und den Belangen des Hochwasserschutzes. Vor diesem Hintergrund kann für die geplante Terrasse (Überkragung eines Teils des Gewässerrandstreifens) eine Befreiung erteilt werden. Eine entsprechende Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Gewerbeaufsicht und Energie liegt vor (vgl. Pkt. 7.6).

Hinsichtlich der Anregung "natürlich gestalteter Uferbereiche" vgl. Kap.6.5

Der genannte Baumfällplan ist Teil des VE-Plans und basiert auf einer Vermessung der Einzelbäume ab ca. 45 cm Stammumfang und einer fachlichen Beurteilung des beteiligten Landschaftsarchitekten. Insgesamt wurden 35 Einzelbäume kartiert. Davon entfallen 6 im unmittelbaren Baufeld, 6 Bäume im Zufahrts- und Wegebereich und aufgrund des verlegten Radwegs, weitere 8 Bäume sind überwiegend abgängig oder bruchgefährdet. Die Baumreihe entlang der Westgrenze (zum IBM-Gebäude) bleibt erhalten und wird ergänzt. Den entfallenden 20 Bäumen stehen 22 Neupflanzungen mit überwiegend heimischen Arten gegenüber.

Die Pflanzliste wird dahin gehend ergänzt, dass mindestens die Hälfte der Gehölzpflanzungen aus heimischen Gehölzen bestehen muss. Dies gilt nicht nur für die Dachbegrünung, sondern für alle Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Gestaltung des Uferbereiches mit dem Ziel eines möglichst naturnahen Biotops ist angesichts der innerstädtischen Lage, der vielfältigen Nutzungsansprüche und der vorhandenen Rahmenbedingungen nicht sinnvoll. Der Schwerpunkt des Konzeptes liegt

vielmehr bei der Gestaltung einer urbanen, möglichst vielfältig nutzbaren, dem Wohnumfeld dienenden Grün- und Aufenthaltsfläche. Trotz des urbanen Gestaltungsanspruchs und der auskragenden Terrasse bleiben die Gehölz- und Krautvegetation im unteren Bereich der Böschung weitgehend erhalten. Dieser liegt außerhalb des Bebauungsplanes.

Behandlung:

Den Anregungen zur fachgutachterlichen Beurteilung des Artenschutzes wurde gefolgt. Die Freiflächenplanung des VEP und die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend der Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages überarbeitet bzw. ergänzt.

Den Anregungen wird damit teilweise gefolgt.

7.6 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 27.04.2015

Unter Beachtung nachfolgender Forderungen und Hinweise bestehen keine grundsätzlichen Bedenken:

- Überschwemmungsgebiete (§ 65 WG, §§ 76, 78 WHG)

Als Überschwemmungsgebiete gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistische einmal in hundert Jahren vorkommt (HQ 100). Die Wasserspiegellage bei einem HQ 100 liegt im Bereich des Vorhabens bei 107,6 m ü.NN; die geplante Auskragung liegt bei ca. 110 m ü.NN und damit nicht im Überschwemmungsbereich. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Unterkonstruktion der Auskragung außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.

- Gewässerrandstreifen (§ 29 WG, § 38 WHG)

Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich 5 m breit und bemisst sich in der Regel ab der Linie des Mittelwasserstandes. In den Gewässerrandstreifen sind u.a. bauliche und sonstige Anlagen verboten. Auch sind in Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten. Gemäß dem Kommentar zum neuen Wassergesetz sollen durch die Festsetzung der Gewässerrandstreifen im Innenbereich insbesondere die Sicherung des Wasserabflusses gewährleistet und der Belang des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung gestärkt werden.

Aufgrund der Höhenlage der Auskragung werden der Wasserabfluss und die Belange des Hochwasserschutzes nicht negativ tangiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde Befreiungen von einem Verbot erteilen kann.

- Wasserschutzgebiet

Es wird angemerkt, dass der Bebauungsplan aktuell in der Zone IIIb des neu festgesetzten Wasserschutzgebietes Mannheim-Rheinau liegt, das mit der Rechtsverordnung der Stadt Mannheim vom 07.01 .2014 festgesetzt wurde.

- Gehölze

Die Entfernung der Gehölze zur Bauvorbereitung darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Bezüglich der Gehölze auf den Dachflächen des neuen Gebäudes ist folgendes festzusetzen: „50% der Gehölzpflanzungen müssen aus heimischen Gehölzen bestehen“.

Die Gehölzliste ist entsprechend mit einheimischen standortgerechten Gehölzarten zu ergänzen.

Erläuterung:

- Überschwemmungsgebiete

Kenntnisnahme; das Hotel, die Außenanlagen, und die Auskragung für den Uferterrassenbereich liegen deutlich über der Wasserspiegellage eines "hundertjährigen Hochwassers" (HQ 100) und oberhalb der Wasserspiegellage eines Extremhochwassers (HQ extrem).

Die Stützkonstruktion der Terrasse liegt oberhalb der Wasserspiegellage HQ 100. Belange des Hochwasserschutzes sind damit nicht betroffen.

- Gewässerrandstreifen

Nach Auskunft des Wasser- und Schifffahrtsamtes Heidelberg entspricht der Mittelwasserstand im Bereich des Vorhabens einem Pegelwert von 211 cm (des Oberwassers am Wehr Wieblingen). Dies entspricht einer NN-Höhe von 105,37 m ü.NN .

Der gesetzlich erforderliche, innerörtliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite 5 m liegt damit im Bereich der bisherigen, weitgehend geschotterten Böschung. Die genannte Befreiung ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

- Wasserschutzgebiet

Kenntnisnahme; die Begründung wurde entsprechend aktualisiert

- Gehölze

Die genannten Fällzeiten und Gehölze werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Behandlung: den Anregungen wird gefolgt

7.7 Naturschutzbeauftragter Dr. Raque über Amt 31, Schreiben vom 27.04.2015

Hinweis auf die Stellungnahme vom 18.10.2013 und die erforderliche ökologische Aufwertung.

Es wird begrüßt, dass die bisherigen Anregungen hinsichtlich Anpflanzungen und ökologischen Strukturelementen wie Trockenmauern, Blumenwiese und Stauden aufgegriffen wurden. Die Errichtung eines "Bienenhotels" an geeigneter Stelle wird vorgeschlagen.

Dem überarbeiteten Fassadenentwurf und der überarbeiteten Dachbegrünung wird zugestimmt. Die vorgeschlagene Artenliste für die Gehölze der Dachbegrünung sollten jedoch durch autochthone einheimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden.

Als weitere ökologische Aufwertung wird entsprechend der letzten Stellungnahme die Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen für Mauersegler und weitere höhlenbrütende Vogelarten vorgeschlagen.

Das Ziel der vorgesehenen Bau- und Umgestaltungsmaßnahme muss hierbei sein, die verbleibende öffentliche Grünfläche als attraktiven Aufenthalts- und Erholungsbereich für die Bevölkerung und durch ökologische Aufwertung als Lebensraum neu zu gestalten.

Erläuterung:

Die Anregung zur Errichtung von Nisthilfen für solitär lebende Insekten ("Bienenhotel"), Nisthilfen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten wird aufgegriffen und entsprechend festgesetzt.

Bezüglich der Mauersegler gibt es bereits Regelungen im Durchführungsvertrag.

Die Artenliste für die Gehölze der Dachbegrünung wird entsprechend ergänzt. Mindestens die Hälfte der Gehölzpflanzungen müssen aus heimischen Gehölzen bestehen (vgl. 7.6, Stellungnahme Umweltamt).

Behandlung:

Den Anregungen wird weitgehend gefolgt