

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 3 8 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
12.02.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim –
Erweiterung Marriott-Hotel
hier: Nachtrag zum Durchführungsvertrag**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 05. Juli 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	23.02.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.03.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	24.06.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Anlage 01 beigefügten Vertrags zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• einmalige / laufende Einnahmen Finanzhaushalt	bis zu 400.000
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Für den Fall, dass die Herstellung einer auskragenden Terrasse über dem Neckarufer nicht realisiert werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Beteiligung an einer anderen Ersatzmaßnahme zur Nutzung des Neckarufers im Bereich Bergheim.

**digitale Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses
vom 23.02.2021**

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 08 Nein 03 Enthaltung 03

Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

**13 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel
hier: Durchführungsvertrag
Beschlussvorlage 0038/2021/BV**

Aufgrund der im vorhergehenden Tagesordnungspunktes 12 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“ hier: Bekräftigung des Beschlusses“ (Drucksache 0075/2021/BV) getroffenen Entscheidung, den Tagesordnungspunkt in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss zu verweisen, wird als sinnvoll erachtet, den vorliegenden Tagesordnungspunkt 13 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel hier: Durchführungsvertrag“ auch in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss zu verweisen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt daher den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Rückverweisung in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss zur Abstimmung
--

Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 10 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen

Stadtrat Breer bittet darum, für eine erneute Diskussion im Ausschuss auch zu prüfen, inwieweit die Stadtverwaltung Möglichkeiten habe, in Insolvenz geratene Hotels, wie beispielsweise aktuell das Star-In, zu kaufen und in Studentenapartments umzuwandeln.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bemerkt dazu, dass diesbezüglich bereits Gespräche liefen, jedoch die Stadtverwaltung nicht immer eine Mitwirkungsmöglichkeit habe. Hierüber werde man jedoch im Ausschuss dann im Detail beraten.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: verwiesen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

digitale Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021

Ergebnis der digitalen öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim – Erweiterung Marriott-Hotel hier: Nachtrag zum Durchführungsvertrag Informationsvorlage 0038/2021/BV

Erster Bürgermeister Odszuck schlägt vor, die Vorlage ohne Beschlussempfehlung in den Gemeinderat zu geben, nachdem der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss im vorangehenden Tagesordnungspunkt (Drucksachennummer 0075/2021/BV) beschlossen habe, dass der Abwägungs- und Satzungsbeschluss aufgehoben werden solle. Dem wird aus dem Gremium nicht widersprochen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2021

4 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“ hier: Nachtrag zum Durchführungsvertrag** Beschlussvorlage 0038/2021/BV

Die Tagesordnungspunkte 3 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“, hier: Bekräftigung des Beschlusses“ (Drucksache 0075/2021/BV) und 4 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel“, hier: Nachtrag zum Durchführungsvertrag (Drucksache 0038/2021/BV) werden gemeinsam zur Beratung aufgerufen.

Die ausführliche Darstellung des Diskussionsverlaufs ist unter Tagesordnungspunkt 3 dargestellt.

Die **Abstimmung über den Beschlussvorschlag der Verwaltung entfällt**, da der Satzungsbeschluss zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** durch Beschluss bei Tagesordnungspunkt 3 der heutigen Sitzung **aufgehoben** wurde.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: ohne Beschluss

Begründung:

Die Stadt und die Vorhabenträgerin haben im Jahr 2015 einen Grundstücks-Kaufvertrag und einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Erweiterung Marriott-Hotel“ geschlossen. (Drucksache 0274/2015/BV). Diese Verträge sind noch nicht rechtswirksam geworden, da zunächst ein Wegerecht auf dem benachbarten Grundstück nachgewiesen werden musste. Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses wurde ebenfalls zurückgestellt. Die Voraussetzungen für die Zustimmung der Stadt liegen nun vor. Die Genehmigung der Eigentümergemeinschaft des Nachbargrundstückes zur Eintragung des Wegerechtes wurde zwischenzeitlich erteilt.

Die Vorhabenträgerin ist laut Durchführungsvertrag verpflichtet, vor dem neu zu errichtenden Hotelgebäude und dem aufgewerteten Park eine auskragende Terrasse herzustellen, die diesen Bereich als Promenade aufwertet. Diese Maßnahme soll den durch die Bebauung entfallenden Parkbereich ersetzen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich herausgestellt, dass die genannte Terrasse aufgrund zwischenzeitlich erlassener gewässerschutzrechtlicher Bestimmungen möglicherweise nicht realisiert werden kann. Die Stadt Heidelberg strebt weiter die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung an. Für den Fall, dass dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte, wurde ein Ersatz für Aufenthaltsflächen nachverhandelt.

Die Stadt Heidelberg plant entlang des Neckars eine Promenade (Vergleiche auch Machbarkeitsstudie Neckaruferpromenade (Drucksache 0071/2019/BV). Als Ersatz für eine entfallende Terrasse verpflichtet sich die VT mit dem als Anlage 01 beigefügten Vertragsentwurf zur Zahlung eines Betrages von bis zu 400.000 Euro zur Finanzierung eines Promenadenwegs im Bereich Bergheim, soweit Kosten in diesem Umfang bis 5 Jahre nach der Nutzungsaufnahme des neuen Hotelgebäudes nachgewiesen werden.

Aufgrund der langen Zeitspanne seit der Beschlussfassung soll auch der Satzungsbeschluss erneuert werden, sobald alle Verträge wirksam geworden sind. Die Gelegenheit wurde genutzt, die Regelungen zum Baum- und Artenschutz zu aktualisieren und ergänzende Regelungen zu treffen. So sind unter anderem die im Bereich des zukünftigen Parks derzeit noch erhaltenswerten Bäume zu berücksichtigen und die Realisierung gegebenenfalls schrittweise umzusetzen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat vom Menschen mit Behinderungen wurde bei der Ausgestaltung des Durchführungsvertrags beteiligt.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziele:
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 8	+ -	Ziele: Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln

- UM 2 + **Ziele:**
Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima.
Begründung:
Die Fläche liegt am Rande des Zentrums und weist eine hervorragende Verkehrsanbindung auf. Allerdings würde mit einer Überbauung eine vorhandene Freifläche verkleinert.
- AB 1 + **Ziele:**
Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
Begründung:
Die zentrale Lage entspricht dem oben genannten Ziel. Es entstehen neue Arbeitsplätze und langfristig wird der Verbleib des Marriott-Hotels gesichert

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die teilweise Überbauung der Grünfläche führt dazu, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden können. Die Maßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche und der Promenade am Fluss wirken dem entgegen. Es entstehen neue Arbeitsplätze in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Nachtrag zum Durchführungsvertrag (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Sachantrag GAL vom 18.03.2021 Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2021