

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan
Kirchheim - Bebauung Spinne / Ecke
Heuauer Weg mit integriertem
Einzelhandelsmarkt**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	07.06.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Kirchheim	08.06.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	30.06.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat Kirchheim empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gem. § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchheim – Bebauung Spinne / Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan / Abgrenzung des Geltungsbereiches
A 2	Lageplan der Bauvoranfrage

(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien)

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

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: **Ziel/e:**
(Codierung)

SL 3 Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken

Begründung:

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und anderer Nutzungen kann dazu beitragen, das Stadtteilzentrum Kirchheim an der Spinne zu stärken.

Ziel/e:

SL 5 Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6 Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

SL 11 Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen,
Aufenthaltsqualität verbessern

Begründung:

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf einem bereits bebauten und genutzten Standort in integrierter Lage. Mit dem Bauvorhaben soll eine höhere Dichte, aber auch eine Verbesserung des Ortsbilds erreicht werden.

Ziel/e:

SL 12 Stärkere Funktionenmischung

MO 7 „Stadt der kurzen Wege“

Begründung:

Das Vorhaben trägt dazu bei, die Nahversorgung der angrenzenden Wohnbereiche zu verbessern und unterstützt somit sowohl die Funktionenmischung als auch die Stadt der kurzen Wege.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: **Ziel/e:**
(Codierung)

(keine)

Begründung:

(keine)

Begründung:

Verschiedene Entwicklungen geben Anlass den Bereich der Einmündung Pleikartsförsterstraße / Heuauer Weg städtebaulich neu zu ordnen und hierfür das erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

1.

Die Firma Lidl plant am vorhandenen Standort ihr Einzelhandelsangebot zu vergrößern und zu verbessern. Dafür wird der Abriss der bestehenden Bebauung (Sonnenstudio, Chinesisches Restaurant, Backwaren) in Kauf genommen. Es ist beabsichtigt, das geplante Gebäude näher an der Straße zu präsentieren und durch die Gebäudestellung und die Anordnung der Stellplätze einen latenten Konflikt mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung zu lösen. Dafür liegt mittlerweile eine Bauvoranfrage vor. Mit der Bauvoranfrage strebt die Firma Lidl an, Planungssicherheit auch im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Grundstückskauf zu erlangen.

Grundsätzlich steht dem Wunsch, nach einer Verbesserung des Einzelhandelsangebots im Zentrum von Kirchheim nichts entgegen. Gemeinsam mit dem ebenfalls geplanten Einzelhandelsmarkt der Firma Aldi Ketsch GmbH & Co KG kann so die Nahversorgung im Stadtteil Kirchheim verbessert werden. Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort in „integrierter“ Lage, so dass unter Berücksichtigung der Einzelhandelsstrukturkonzeption zunächst nichts gegen die Ansiedlung des Vorhabens auf dieser Fläche spricht. Grundsätzlich ist ein solches Vorhaben geeignet, die Funktion des Stadtteilzentrums Kirchheim an der Spinne zu stärken.

Nicht zufriedenstellend ist jedoch die geplante Anordnung der Stellplätze zum Platzbereich der Spinne bzw. zum Heuauer Weg. Sollte die verbleibende Fläche an der Ecke Pleikartsförsterstraße / Heuauerweg unbebaut bleiben, so ist eine wichtiger zentraler Platz für das Ortsbild von Kirchheim stadtgestalterisch unbefriedigend gelöst. Dass Handlungsbedarf für den großen unübersichtliche Platz der sogenannten Kirchheimer Spinne besteht, wurde bereits 1992 in einem eigens dafür ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerb „Kirchheim Spinne“ thematisiert. Die Anordnung von platzbildenden Gebäuden war das zentrale Thema aller eingereichten Wettbewerbsarbeiten. Bereits durch die Genehmigung der mittlerweile entstandenen eingeschossigen Gebäudezeile am Heuauerweg konnte die Stadt Heidelberg die Ergebnisse des Wettbewerbs nicht adäquat umsetzen. Der nun beabsichtigte Parkplatz würde die Situation noch einmal deutlich verschlechtern. Daher sollte die Anordnung der Stellplätze auch vor dem Hintergrund einer Integration in eine bauliche Anlage in Form einer Tiefgarage, eines Parkdecks oder einer Mischform untersucht werden. Diese könnte mit einer Bebauung im Eckbereich der Pleikartsförsterstraße (z.B. Wohn- und Geschäftshaus) kombiniert werden.

2.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können über den Bestand hinaus gehende Aspekte der Erschließung näher geprüft werden. Dazu gehört die Überprüfung auf mögliche Konflikte mit der geplanten Straßenbahn. Ein Erfordernis der Planaufstellung besteht des weiteren darin, dass im Bereich des geplanten Bauvorhaben am Übergang der Grundstücks zum Gehweg Flächen für den Umbau des Heuauerwegs im Zusammenhang mit der geplanten, bereits planfestgestellten Straßenbahn benötigt werden.

3.

Gemäß dem „Grundsatzbeschluss zur Anhörung der Bezirksbeiräte bei Planungsverfahren des Stadtplanungsamtes“ (DS 94/2001) ist eine Beteiligung des Bezirksbeirates Kirchheim zum jetzigen Planungsstand nicht zwingend erforderlich. Da der Bezirksbeirat am 08.06.2005 zeitnah tagt und es sich um eine für den Stadtteil wichtige Angelegenheit handelt, soll der Bezirksbeirat Kirchheim bereits zum Aufstellungsbeschluss beteiligt werden.

gez.

Beate Weber