

**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

**Beschlusslauf!**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	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“*

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

**(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien)**

## Sitzung des Bauausschusses vom 07.06.2005

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 07.06.2005

### 5 **Bebauungsplan Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt** **Beschlussvorlage 0144/2005/BV**

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Rehm, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Gund.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Frau Friedrich vom Stadtplanungsamt erläutert die Hintergründe und Ziele des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Spinne sicherstellen. Die vorliegende Bauvoranfrage der Firma Lidl entspricht nicht dieser Zielsetzung.

Herr Bender vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz merkt an, dass der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist und man die Bauvoranfrage seines Erachtens positiv bescheiden muss.

Frau Friedrich/Stadtplanungsamt wird bis zur Gemeinderatssitzung am 30.06.2005 klären, ob die vorangefragte Bebauung durch den Aufstellungsbeschluss verhindert werden kann.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

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

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 1

**Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 08.06.2005**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 14 Nein 00 Enthaltung 00 Befangen 00

## Sitzung des Gemeinderates vom 30.06.2005

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.06.2005

- 11 **Bebauungsplan Kirchheim**  
– **Bebauung Spinne / Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt**  
Beschlussvorlage 0144/2005/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Gundel, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Hommelhoff

Oberbürgermeisterin Weber stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angemeldet.

Sie teilt mit, dass die Firma Lidl an einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Stadt interessiert sei und deshalb die Bauvoranfrage zurückgezogen werde. Weiterhin sei vereinbart worden, dass sich die Verwaltung nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat mit der Firma Lidl in Verbindung setze, um die Entwicklung des Bereiches gemeinsam abzustimmen und die weitere Entwicklung durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Auf die Frage von Stadtrat Lachenauer, ob die Linie 6 in den Planungen zur Kirchheimer Spinne von 1994 berücksichtigt sei, teilt Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg mit, dass die Straßenbahnführung bereits 1994 integriert war.

Stadträtin Hommelhoff würde gerne die Planungen zur Kirchheimer Spinne von 1994 nochmals sehen. Im Bauausschuss sollte das Thema auch unter dem Gesichtspunkt der neuen Straßenbahn beraten werden. Sie stellt daher den **Antrag**

Rückverweisung in den Bauausschuss
------------------------------------

Oberbürgermeisterin Weber weist darauf hin, dass die Vorlage bereits im Bauausschuss und im Bezirksbeirat beraten wurde.

Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg macht darauf aufmerksam, dass dieser Aufstellungsbeschluss für die weitere Bearbeitung notwendig sei. Gerne könne man einen Vorentwurf erstellen, um die Planungen für die Spinne darzustellen.

Oberbürgermeisterin Weber stellt den **Verweisungsantrag** von Stadträtin Hommelhoff zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** bei 6 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Sie stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung.

**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“*

gez.

Beate Weber

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
Ja 27 Nein 1 Enthaltung 6

## **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 ausgeschrieben 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**