

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Kirchheim - Einzelhandelsmarkt,  
Pleikartsförster Straße 13-15":  
Zustimmung zum Vorhaben- und  
Erschließungsplan und Beschluss zur  
öffentlichen Auslegung der Planunterlagen**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	20.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Kirchheim	11.10.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	13.10.2005	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:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen A1-A, A-1B, A1-C zur Drucksache) zu.*
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans.*
- 3. Der Gemeinderat nimmt die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlagen A2 zur Drucksache) zur Kenntnis und stimmt der Wesentlichkeit der Stellungnahmen hinsichtlich der Umweltrelevanz, dem Entwurf des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans "Kirchheim – Einzelhandelsmarkt Pleikartsförster Straße 13 – 15" (Anlage A3 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage A4 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.*

r

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 08.08.2005, bestehend aus: A1-A: VEP 1 - Grundriss, Schnitt A1-B: VEP 2 - Ansichten A1-C: VEP 3 - Außenanlagen
A 2	Bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen: A 2 –A: Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörde (untere Immissionsschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, Gewerbeaufsicht), vom 24.05.2005 A 2 –B: Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörde (untere Bodenschutzbehörde), vom 25.05.2005 A 2 –C: Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde), vom 06.06.2005
A 3	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: 10.08.2005
A 4	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: 08.08.2005
A 4-A	Kurzfassung Schalltechnisches Gutachten „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandelsmarkt Pleikartsförster Straße“, vom 08.08.2005, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim
A 4-B	Zusammenfassung zu orientierenden umwelt- und geotechnischen Standortuntersuchungen „Neubau einer Aldi-Verkaufsstelle am Standort des Autohauses Kunz in der Pleikartsförster Straße 13 in 69124 Heidelberg-Kirchheim - vom 08.08.2005, erstellt durch das Ingenieurbüro Baugrund und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr
A 4-C	Kurzfassung der Verkehrstechnischen Stellungnahme „Einzelhandelsmarkt Pleikartsförster Straße“ vom 17.03.2005, erstellt durch Modus Consult, Ulm
A 5	Bebauungsplan Großformat (Auf Papier je einmal für die Fraktionen und die Arbeitsgemeinschaft).

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

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL 3	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Der geplante Einzelhandelsmarkt liegt am Rand des Stadtteilzentrums. Dem Ziel wird damit Rechnung getragen, zumal mit einer verstärkten Kaufkraftbindung im Stadtteil positive Synergieeffekte für das Stadtteilzentrum zu erwarten sind.
SL 5	<b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
UM 9	Dem Trend zur Zersiedlung entgegen steuern <b>Begründung:</b> Der geplante Einzelhandelsmarkt entsteht auf einer bereits baulich genutzten Fläche.
SL 8	<b>Ziel/e:</b> Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln <b>Begründung:</b> Durch die (Teil-)Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes wird das Grünflächendefizit in Kirchheim gemindert..
SL 10	<b>Ziel/e:</b> Barrierefrei bauen <b>Begründung:</b> Der geplante Einzelhandelsmarkt wird barrierefrei errichtet.
SL 12	<b>Ziel/e:</b> Stärkere Funktionsmischung <b>Begründung:</b> Der geplante Einzelhandelsmarkt liegt inmitten der Wohnbebauung von Kirchheim und sichert angesichts seiner städtebaulich integrierten Lage eine stärkere Funktionsmischung.
AB 5	<b>Ziel/e:</b> Erhaltung der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Negative Auswirkungen auf die in Kirchheim ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zu erwarten, da gemäß der Einzelhandelsstrukturuntersuchung in Kirchheim noch ausreichend Potenzial für die Ansiedlung weiteren Einzelhandels besteht.
MO 1	<b>Ziel/e:</b> Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern
MO 7	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Der geplante Einzelhandelsmarkt befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort und kann somit zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr günstig erreicht werden.

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

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

SL 1            Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren

**Begründung:**

Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum von Kirchheim sind nicht zu erwarten. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf das historische Erbe des Stadtteils

**Ziel/e:**

UM 1            Umweltsituation verbessern

UM 2            Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima

**Begründung:**

Durch die Planung wird eine bestehende, ungenügende Umweltsituation in geringem Maß verbessert. Verschlechterungen der Umweltsituation ergeben sich nicht.

**Ziel/e:**

UM 4            Klima- und Immissionsschutz vorantreiben

MO 2            Minderung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr

**Begründung:**

Durch die zu erwartende Verkehrsvermeidung bzw. Verkürzung von Einkaufsfahrten ergibt sich im Kfz-Bereich eine Emissionsminderung.

### **Begründung:**

Die Fa. ALDI Ketsch GmbH & Co KG beabsichtigt im Zuge ihrer weiteren Filialentwicklung die Errichtung eines Einzelhandelsmarkts zur Versorgung von Heidelberg-Kirchheim. Anlass der Ansiedlung ist insbesondere der hohe Anteil von Kunden aus Kirchheim in den bestehenden Märkten in Heidelberg-Rohrbach sowie in Leimen und Sandhausen. Nach mehrjähriger Suche nach einem geeigneten Standort hat die Fa. ALDI im Jahr 2004 das Gelände des bisherigen Autohauses Kunz, Pleikartsförster Straße 13 – 15, erworben. Bewusst wurde dabei ein Standort in städtebaulich integrierter Lage gewählt.

Aus Sicht der Stadt Heidelberg ist eine Verbesserung der Versorgung in Kirchheim erforderlich. Nachdem sich das Baugrundstück im Ortszentrum von Kirchheim befindet, kann der von der Fa. ALDI angestrebte Standort angesichts seiner städtebaulich integrierten Lage akzeptiert werden, zumal der geplante Markt ausschließlich der Versorgung des Stadtteils Kirchheim dient und ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet weder beabsichtigt noch angesichts der Lage der in Rohrbach, Leimen und Sandhausen vorhandenen ALDI-Märkte zu erwarten ist.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht jedoch nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchheim-West Änderungen“. Insbesondere können die überbaubaren Grundstücksflächen nicht eingehalten werden. Um den spezifischen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus einem Einkaufsmarkt ergeben, gerecht werden zu können, erfolgt anstelle einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans die Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.02.2005 der Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 09.03.2005.

Zwischenzeitlich wurden vom Vorhabenträger ein mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan, der Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die erforderlichen Fachgutachten vorgelegt. Die vorgelegten Unterlagen berücksichtigen die städtebaulichen Zielsetzungen sowie die umweltrechtlichen Anforderungen, die insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes an die Planung zu stellen sind.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

Die seitens der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen sind überwiegend in die Planung eingeflossen. Die vom Baurechtsamt geforderte Reduzierung der Stellplatzanzahl von 85 auf ca. 50 erfolgt jedoch nicht, da die Stellplatzanzahl auf den Spitzenbedarf auszulegen ist und eine Parkierung im öffentlichen Straßenraum vermieden werden soll. Zur Verbesserung der Grüngestaltung erfolgt dennoch eine Reduzierung der Stellplatzzahl auf 74.

Die Bedenken der Polizeidirektion hinsichtlich der Zu- und Ausfahrt sind nicht stichhaltig, da die Ausfahrtsbreite aus dem Parkplatz in die Pleikartsförster Straße mit 13,50 m die Breite an typischen innerörtlichen Knotenpunkten (z.B. Pleikartsförster Straße/Lochheimer Straße; Pleikartsförster Straße/Alstater Straße) deutlich übersteigt. Relevante Verkehrskonfliktsituationen an solchen Knotenpunkten in den dicht bebauten Ortslagen sind in Verbindung mit einer Tempo-30-Regelung nicht zu erwarten. Verkehrskonflikte durch die Anlieferung sind nicht zu erwarten, da die Liefer-Lkw zuerst in das Grundstück einfahren und dann in die Anlieferungsrampe zurücksetzen. Rangierbewegungen auf der Pleikartsförster Straße finden nicht statt.

Den Anregungen aus der Öffentlichkeit zum Immissionsschutz ist insoweit Rechnung getragen, als durch verschiedene Maßnahmen sichergestellt wird, dass die maßgebenden schalltechnischen Richtwerten der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit zur Stadt-, Grün- und Freiflächengestaltung haben zu einer Verstärkung der Durchgrünung geführt (20 Bäume im Bereich der Stellplätze anstatt ursprünglich 13, Fassadenbegrünung und Heckenpflanzung entlang der Albert-Sauer Straße). Eine Reduzierung der Firsthöhe um einen Meter erfolgt nicht, da ansonsten ein weitgehendes Flachdach entstehen würde, welches sich städtebaulich nicht in die umgebenden Strukturen einfügen würde.

Der Anregung aus der Öffentlichkeit, die Auswirkungen verschiedener Planungen im Innerortsbereich (Straßenbahn, ALDI, ggf. LIDL-Erweiterung) nicht isoliert zu betrachten, sondern als Gesamtkonzeption, wurde Rechnung getragen. Dies liegt auch im Interesse der Stadt und wurde entsprechend berücksichtigt. So baut das Verkehrsgutachten zum geplanten Vorhaben auf der Verkehrskonzeption der genehmigten Planung zur Straßenbahn auf, die in der Pleikartsförster Straße auch künftig einen Zwei-Richtungsverkehr vorsieht. Eine künftige LIDL Erweiterung wird sich im Rahmen des erforderlichen Verfahrens ebenfalls mit den vorhandenen verkehrlichen Rahmenbedingungen und Vorbelastungen auseinandersetzen. Das durch den geplanten Markt und die sonstigen Planungen im Innerortsbereich hervorgerufene erhöhte Verkehrsaufkommen wird die Lebens- und Wohnqualität und in der Folge den Wert der Grundstücke und Immobilien in den an das Vorhaben angrenzenden Straßen nicht erheblich negativ beeinflussen. Die angestellten gutachterlichen Untersuchungen zeigen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne der zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke und Normen entstehen.

Auch strukturell versucht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung bestimmte Defizite zu mindern, die ursächlich nicht mit dem Bauvorhaben Aldi zusammenhängen. So wird auf einer Teilfläche (rd. 140m<sup>2</sup>) des Geltungsbereichs die Teilfläche eines öffentlichen Kinderspielplatzes festgesetzt, die durch eine weitere Teilfläche im Rahmen der LIDL Planung zu ergänzen ist. Durch die Konzeption eines wohngebietsnahen und vom Verkehrsaufkommen abgewandten Kinderspielplatzes zwischen den beiden Bauvorhaben, soll ein Beitrag zum Abbau des in Kirchheim vorhandenen Spielflächendefizits geleistet werden.

Die bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind der Drucksache in Anlage beigefügt (s. Anlagen 2 zur Drucksache), sie sind nach den neuen Verfahrensvorschriften des EAG-Bau öffentlich auszulegen.

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**