

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift Kirchheim, „Kurpfalzhof“

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Fassung vom: 20.02.2006



**Stadt
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

Inhalt

I. Bebauungsplan

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –Ziele	4
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	4
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planung	
2.1	Landesentwicklungsplan Baden Württemberg (LEP)	5
2.2	Regionalplan.....	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen.....	5
3.1	Modell räumlicher Ordnung (MRO).....	5
3.2	Stadtteilrahmenplan	6
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	6
4.1	Siedlungsstrukturkonzept (SSK).....	6
4.2	Freiflächenstrukturkonzept (FSK)	6
4.3	Umweltplan (UP).....	6
4.4	Schallimmissionsplan	7
5	Städtebauliche Planungskonzeption.....	7
5.1	Verkehr	7
5.2	Nutzung und Struktur	7
5.3	Grün- und Freiraum	7
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 5 Nr. 1-10 BauGB)	8
6.1	Belange des Wohnens / gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
6.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung und der Bevölkerungsentwicklung	8
6.3	Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten	8
6.4	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.....	8
6.5	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.....	8
6.6	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima, (siehe Kapitel Umweltbericht)	8
6.7	Belange der Landwirtschaft, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung und der Sicherung von Rohstoffvorkommen.....	9

6.8	Ergebnisse sonstiger von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung.....	9
6.9	Aus den Belangen abzuleitende besondere Themen.....	9
7	Umweltbericht.....	9
7.1	Prüfung der UVP-Pflicht.....	9
7.2	Beschreibung des Vorhabens.....	10
7.3	Darstellung der Merkmale der Umwelt, des derzeitigen Umweltzustandes sowie dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans (Nullvariante)	10
7.4	Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ..	12
7.5	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden.....	13
7.6	Monitoring.....	15
8	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	155
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	155
8.2	Nachrichtliche Übernahmen	18
8.3	Hinweise	19
9	Verfahren und Abwägung.....	19
9.1	Aufstellungsbeschluss	19
9.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	19
9.3	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung.....	19
10	Durchführung und Kosten.....	20
10.1	Flächenbilanz.....	20
10.2	Eigentumsverhältnisse.....	21
10.3	Umlegung	21
10.4	Kosten.....	21
11	Anlagen.....	21
II	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg	

I. Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat hat 1996 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kurpfalzhof“ mit folgendem Ziel beschlossen:

Die aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft bereits eingetretene Entwicklung (vorgenommen durch bauliche bzw. Nutzungsänderungen) soll in eine städtebauliche Ordnung eingebunden werden. Außerdem sollen die noch bestehenden Landwirtschaftsbetriebe gesichert werden.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –Ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kurpfalzhof“ gilt es in diesem Sinne

- die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein für die Funktionalität notwendiges Maß zu minimieren,
- Eingriffe in Natur, den Klimahaushalt und die Landschaft zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen,
- die vorhandenen Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln, sowie das Orts- und Landschaftsbild entsprechend zu gestalten,
- die Belange der Landwirtschaft, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Ver- und Entsorgung zu berücksichtigen.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kurpfalzhof“ besteht bisher kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der „Kurpfalzhof“ ist auch nicht als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB zu betrachten und momentan folglich dem Außenbereich i.S.d § 35 BauGB zuzuordnen.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich, außerhalb des Stadtteils Kirchheim und wird im Norden, Westen, Osten und Süden durch Ackerflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstücke ganz: 44164/8, 44164/9, 44166/5
- Flurstücke teilweise: 44166, 44166/3, 44166/1, 44166/4, 44164/4, 44164/1, 44164/3, 44164
- Straßen- und Wegeparzellen teilweise: 44165, 44164/2, 44166/2

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 6 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 20.02.2006

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden Württemberg (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Dabei sind folgende, für das Plangebiet relevante Ziele zu beachten:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit,
- Ausrichtung am Bestand, Vorrang der Innenentwicklung,
- Sicherung ausreichender Freiräume,
- Erhaltung gut geeigneter Böden für die Land- und Forstwirtschaft, Beschränkung der Eingriffe auf das Unvermeidbare

Der Bebauungsplan „Kurpfalzhof“ entspricht diesen Zielen.

2.2 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan Unterer Neckar (Dezember 1992) stellt das Plangebiet als „landwirtschaftlich wertvollen Bereich“ bzw. „schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft“ in einem „regionalen Grünzug“ dar, bei dem „aus landespflegerischer Sicht eine Durchgrünung der Feldflur erfolgen sollte“. Außerdem liegt das Gebiet im „Wasserschutzgebiet der Zone III B“ und in einer „Baubeschränkungsfläche im Bereich eines Landeplatzes“. Es ist im Süden, Westen und Norden von Bereichen für die „Rohstoffsicherung der Kategorie I“ umgeben.

Die schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft werden erhalten. Dem Strukturwandel von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnnutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls Rechnung getragen. Weder die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet, noch die Bestimmungen bezüglich der Baubeschränkungsfläche-Landeplatz haben Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 25.02.83 stellt das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche / Aussiedlerhöfe“ dar.

Der zur Zeit in Aufstellung befindliche FNP sieht im Entwurf vom Dezember 2005 im Bereich des Kurpfalzhofes ein Dorfgebiet vor.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem künftigen FNP entwickelt.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Modell räumlicher Ordnung (MRO)

Das MRO beschreibt die geplanten Schwerpunkte der künftigen räumlichen Entwicklung der Stadt Heidelberg. Es zeigt die mögliche Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen auf. Im MRO ist für den Bereich der Kurpfalzhöfe „überwiegend landwirtschaftliche Fläche“ vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung durch die Festsetzung eines Dorfgebietes gesichert werden.

3.2 Stadtteilrahmenplan

Der Stadtteilrahmenplan soll den Rahmen für das zukünftige Handeln der öffentlichen und privaten Akteure beschreiben und unter Mitwirkung der Bürger/innen eine geordnete städtebauliche Entwicklung fördern.

Der Stadtteilrahmenplan für Kirchheim (November 1995) sieht ein Biotopvernetzungs-konzept vor, wobei ca. 6 % der Kirchheimer Feldflur mit neuen Biotopen und landschaftsgestaltenden Elementen zu versehen sind. Das Plangebiet „Kurpfalzhöfe“ liegt dabei auf einer Schwerpunktklinie, auf der bevorzugt Gehölze und extensive Grünflächen entstehen sollen, um die bereits bestehenden Biotopflächen miteinander zu vernetzen.

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten soll die Vernetzung mit den bereits bestehenden Biotopen gefördert werden.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept (SSK)

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg besteht aus den Teilen 'Städtebaulicher Leitplan' und 'Baudichtenplan'. Im städtebaulichen Leitplan wird das Plangebiet als „landwirtschaftlich geprägte Fläche“ dargestellt. Im Baudichteplan wird dies durch „gebietsprägenden Einzelbau-körper“ mit geringer Dichte konkretisiert.

Diese Struktur wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)

Für die Stadt Heidelberg erfolgte eine flächendeckende Erfassung der Biotopausstattung der un-bebauten Flächen. Sie bildet die wesentliche Grundlage zur Bewertung der Bestandssituation hinsichtlich ökologischer und landschaftsgestalterischer Aspekte. Das Freiflächenstrukturkonzept schlägt wie der Stadtteilrahmenplan eine Vernetzung der vorhandenen Biotopstrukturen im Bereich der „Kurpfalzhöfe“ vor, sowie die Randausbildung um die Siedlungsinsel, begleitende Baumreihen im Bereich der Straßen und Wege und die Weiterentwicklung der strukturreichen Gärten, die das Gebiet in Ost-West-Richtung durchziehen.

Die Ränder um die Siedlungsinsel sollen durch eine Bepflanzung so gestaltet werden, dass dadurch ein Abschluss des Ortsrandes geschaffen wird. Im Anger-Bereich vorhandene Bäume sollen durch Pflanzung von weiteren Bäumen zu begleitenden Baumreihen ergänzt werden. Erhaltungsgebote für bestehende Bäume und Bepflanzungen und entsprechend angeordnete Baufenster sollen soweit wie möglich die strukturreichen Gärten bewahren helfen.

4.3 Umweltplan (UP)

Im Umweltplan der Stadt Heidelberg (März 1999) werden bezogen auf das gesamte Stadtgebiet die Umweltbelange dargestellt und bewertet. Betrachtungsgegenstand des Umweltplanes sind in erster Linie die Umweltmedien Boden, Wasser, Klima/Luft. Mit diesem Planwerk und den sektoralen und teilräumlichen Zielvorgaben steht umfangreiches Grundlagen- und Planungsmaterial zur weiteren Sicherung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge zur Verfügung.

Nach dem Umweltplan liegt der Siedlungsbereich der „Kurpfalzhöfe“ über Grundwasserspeichern überregionaler Bedeutung (Porengrundwasserleiter), auf schluffigen bis tonigen Lehmböden und in der Wasserschutzzone III B. Es liegt außerdem in einem „klimaökologischen Ausgleichsraum“, der als „Kaltluftentstehungszone“ spezifiziert wird. Das Leitmodell sieht deshalb einen Bereich mit ökologischem Entwicklungsbedarf vor.

Die Planung versucht durch entsprechende ökologische Maßnahmen und die Eingrenzung der Erweiterungsflächen diesen Vorgaben gerecht zu werden.

4.4 Schallimmissionsplan

Heidelberg hat als eine der ersten Gemeinden in Baden-Württemberg 1998 einen Schallimmissionsplan erstellt. In dem Plan wird der Lärm getrennt nach den Schallquellen Straßenverkehr, Straßenbahnverkehr, Fernbahnverkehr, Freizeit und Gewerbe jeweils für die Tages- und Nachtzeit sichtbar gemacht. Er gibt Hinweise für Gebiete, die vorrangig vor Lärm zu schützen sind.

Nach dem Schallimmissionsplan besteht im Plangebiet nur eine geringe Schallbelastung, die sowohl tags als auch nachts unter den Grenz-, Richt- und Orientierungswerten für Lärmimmissionen nach DIN 18005 und 16. BImSchV liegt. Anforderungen an die weitere Planung ergeben sich somit nicht.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

Städtebauliches Ziel ist es, den Gebietscharakter, der durch die landwirtschaftlichen Grundstrukturen und die besondere Bebauungsform der Hofstellen geprägt ist, zu sichern. Dabei sollen sowohl Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft, als auch andere Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Beherbergungsbetriebe etc.) geschaffen werden. Deshalb soll der Bereich als „Dorfgebiet“ (MD gemäß § 5 BauNVO) festgesetzt werden. Die historische und gebietsprägende Bebauung wird durch Baugrenzen und die Stellung der baulichen Anlagen definiert. Dabei konzentrieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Erhaltung der städtebaulichen Situation entlang des Angers. Ein äußerer Pflanzstreifen um die Gehöfte herum soll den Abschluss der Bebauung zur Landschaft hin bilden und ist gleichzeitig Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der L 600. Die „Kurpfalzhöfe“ werden durch eine bestehende Straße erschlossen, die sich in der Mitte zu einem Anger ausweitet. Von dort aus schließt jeweils ein Fuß- / Radweg an. Die neue Planung ändert nichts an dieser vorhandenen Situation.

5.2 Nutzung und Struktur

Die historische Nutzung durch landwirtschaftliche Hofstellen (Aussiedlerhöfe) ist noch zum Teil vorhanden. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den vergangenen Jahren einige der Hofstellen teilweise oder vollständig aufgegeben und zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken umgenutzt. Der Bebauungsplan soll nun durch die Festsetzung eines Dorfgebietes zum einen den Standort weiterhin für die Landwirtschaft sichern, jedoch darüber hinaus auch andere Nutzungen zulassen.

Die besondere Bebauungsform der Höfe (Dreiseithöfe) soll dabei erhalten werden und durch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Struktur ergänzbar sein.

5.3 Grün- und Freiraum

Die vorhandene Grünstruktur (bestehende Biotope, Einzelbäume und Gärten) soll erhalten und durch entsprechende Pflanzgebote verbessert werden. Dabei soll der mittlere Angerbereich als grüne Insel erhalten bleiben bzw. vervollständigt werden und ein 7 m breiter Pflanzgebotsstreifen zur Abgrenzung zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche festgesetzt werden. Dies entspricht den Forderungen in den bestehenden formellen und informellen übergeordneten Planungen und ermöglicht es, dass der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft u.a. dadurch schon ausgeglichen ist.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-10 BauGB)

6.1 Belange des Wohnens / gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich werdende Schaffung von Wohngebäuden kommt den Belangen des Wohnens entgegen. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch entsprechende wohngerechte Festsetzungen (offene Bauweise, max. zwei Geschosse, Ergänzung des vorhandenen Bestandes, Grünanordnung) geschaffen.

6.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung und der Bevölkerungsentwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Festsetzung eines Dorfgebietes wird die Errichtung von nicht-privilegierten Wohngebäuden in Zukunft möglich. Dadurch können die im Gebiet vorhandenen Bedürfnisse nach weiteren Wohnhäusern und der damit einhergehenden Eigentumsbildung befriedigt werden, zumal die Wohnnutzung in diesem Bereich mit der noch bestehenden Nutzung „Landwirtschaft“ vereinbar ist und sich diese in letzter Zeit auch schon in Richtung Wohnen verändert hat.

6.3 Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten

Belange der Familien, von jungen und alten Menschen werden insoweit beachtet, dass es sich um einen ruhigen und landschaftlich reizvoll gelegenen Standort handelt, der es den Bewohnern durch die vorgesehenen Erweiterungen möglich macht, in ihrem bisherigen Lebensumfeld zu bleiben. Die Lage des Gebietes bietet den Bewohnern sehr gute Erholungsmöglichkeiten, weitere Infrastruktureinrichtungen sind in den umliegenden Ortsteilen zu finden.

6.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Durch die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft hat sich der Bereich der Kurpfalzhöfe schon verändert und wird sich in Zukunft noch weiter verändern. Um das vorhandene harmonische Orts- und Landschaftsbild trotzdem zu erhalten und auch fortzuentwickeln, werden verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, wie z.B. Baugrenzen in Form der bestehenden Dreiseithöfe, die Stellung der baulichen Anlagen, sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume.

6.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt. Die städtebaulich erhaltenswerte Situation der symmetrisch um einen zentralen Anger gruppierten Dreiseithöfe wird durch die vorgesehenen Festsetzungen in seinen wesentlichen Teilen bewahrt.

6.6 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima, (siehe Kapitel Umweltbericht)

Durch die weitgehende Erhaltung des Grünbestandes, die vorgesehene Erweiterung durch Pflanzgebote im Bereich des Angers und entlang des Ortsrandes, aber auch durch

die möglichst geringe Bodenversiegelung (wasserdurchlässige Beläge) und Dachbegrünungen, aber auch durch die Begrenzung der Erweiterungsflächen werden die o.g. Belange so weit wie möglich berücksichtigt.

6.7 Belange der Landwirtschaft, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung und der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die Belange der Landwirtschaft werden durch den vorgesehenen Bestandsschutz, die Festsetzung eines Dorfgebietes und die möglichen Erweiterungsflächen, sowie Ausnahmeregelungen für landwirtschaftliche Gebäude oder Anlagen berücksichtigt. Die Belange des Verkehrs werden nicht wesentlich berührt, da sich an der bestehenden Situation nichts Grundlegendes ändert.

6.8 Ergebnisse sonstiger von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung

Die aus den anderen von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planungen hervorgehenden Ergebnisse werden wie unter Punkt 3 und 4 beschrieben berücksichtigt.

6.9 Aus den Belangen abzuleitende besondere Themen

a) Altlasten

Es gibt im süd-östlichen Bereich des Plangebietes (Flst.Nr. 44164/4) eine Altablagerungsfläche (Nr. 02143), die laut Altlastenkataster der Stadt Heidelberg (Stand 19.05.2003) in Kategorie B („belassen bis zur Nutzungsänderung“) eingestuft ist. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um Bauschuttablagerungen, die für die geplante Nutzung keine Gefährdung darstellen und auch keine Sondierung erforderlich machen. Insofern besteht im Vorfeld entsprechend den vorliegenden Informationen derzeit kein Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung ist formal nicht erforderlich. Die Fläche wird künftig auch nicht mehr im Altlastenkataster geführt werden.

7 Umweltbericht

7.1 Prüfung der UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung ist im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verankert. Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kurpfalzhof“ bereits 1996 gefasst wurde, und vor dem 20. Juli 2006 zur Rechtskraft gebracht werden soll, besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Überprüfung nach Anlage 1 UVPG in der die Vorhabentypen aufgeführt sind, für die eine UVP durchzuführen ist:

Vorhabentyp: Nr. 18.7 Sonstiges Städtebauprojekt. Bau eines Städtebauprojektes, für den im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. UVP Pflicht besteht für Vorhaben die eine festgesetzte Grundfläche von 100.000 qm oder mehr ermöglichen. Für Bebauungspläne die eine festgesetzte Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm erreichen besteht die Pflicht zur Vorprüfung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet (Aussiedlerhöfe). Durch den Bebauungsplan ergeben sich lediglich Erweiterungsmöglichkeiten im Umfang von ca. 15.700 qm.

Das Vorhaben unterliegt somit nicht der Pflicht zur Vorprüfung nach § 3 UVPG.

7.2 Beschreibung des Vorhabens

Der Siedlungsbereich „Kurpfalzhof“ ist momentan noch durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft vor allem hin zu Wohn- und gewerblicher Nutzung hat aber auch hier schon begonnen.

Durch die vorgesehene Planung soll einerseits die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe mit den dazu notwendigen Infrastruktureinrichtungen gesichert werden, andererseits soll die Möglichkeit der maßvollen Erweiterung, Erneuerung und Umnutzung der baulichen Anlagen geschaffen werden. Dies soll durch die Ausweisung eines Dorfgebietes und entsprechende Baufelder ermöglicht werden.

Zurzeit werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt genutzt:

Gebäude: ca. 1,0 ha

Straßen, Wege, Zufahrten, Stellplätze (versiegelte Flächen): ca. 1,7 ha

Vegetationsflächen: ca. 3,3 ha

7.3 Darstellung der Merkmale der Umwelt, des derzeitigen Umweltzustandes sowie dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans (Nullvariante)

7.3.1 Schutzgut Mensch (Erholungs- und Landschaftsbildpotential)

Bestand:

Der Siedlungsbereich der Kurpfalzhöfe ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Der Dorfkern bildet dabei die grüne Mitte und ist gleichzeitig zentrales Erschließungselement der verschiedenen Einzelhöfe. Diese schließen sich mit ihren vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzungsbereichen hieran an. Dabei prägen teilweise noch vorhandene Gärten und Obstbäume das Bild und bilden zumindest im Süden und Norden einen Rand bzw. Übergang zur freien Landschaft. Diese ist geprägt durch reine Landwirtschaftsflächen. Die ersten Siedlungshöfe liegen etwa 100 m nördlich der stark befahrenen L 600.

Bestandsbewertung:

Schutzziel ist die Existenzsicherung der bäuerlichen Betriebe als Wohn- und Arbeitsstätten inklusive der Wohnumfeldfunktion und der Erholungsfunktion für die Landwirte, deren Familien und Gäste. Der Strukturwandel von der reinen Landwirtschaft hin zu Wohn- und gewerblicher Nutzung ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Nach dem Schallimmissionsplan (1998) liegen die Lärmbelastungen unter den zulässigen Werten für Dorfgebiete. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind danach nicht zu treffen. Sonstige Belange sind nicht betroffen, da es sich in der Hauptsache um Bestandserhaltung handelt.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Arten- und Biotoppotential)

Bestand:

Bei den Flächen außerhalb der Siedlung handelt es sich vor allem um langjährig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Deshalb sind besondere Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen stark reduziert.

Auch im unmittelbaren Umfeld der Siedlung befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der für sie typischen Tier- und Pflanzenwelt.

Nur wenige Randbereiche können als Übergangszonen zwischen verschiedenen Lebensräumen (hier offene Landschaft und Siedlungsgebiet) aufgrund ihres breiteren Spektrums verschiedener Strukturen und Habitate eine höhere Artenzahl als die angrenzenden

Lebensbereiche aufweisen. Am südlichen Rand der Kurpfalzhöfe befindet sich im Grenzbereich zur Feldflur ein Biotop nach § 32 Absatz 1 Nummer 6 Nat SchG-BW (Biotopnummer 0017 der Kartierung BW), eine Hecke und Feldgehölz mit überwiegend gebietstypischen Baum- und Straucharten.

Bestandsbewertung:

Nach folgendem Wertungsrahmen sind die vorhandenen Einzelstrukturen bzw. Biotoptypen in ihrer Schutzbedürftigkeit hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum und ihrer Ersetzbarkeit bewertet worden.

Wertung (Wert nach Kaule)	Indikatoren	Flächen- anteil ca.
sehr hoch (6)	Sehr strukturreiche Grünbestände (Obstwiesen, Verbuschungsflächen, Feldholzhecken ohne erkennbare Nutzung.....)	0,65 ha
hoch (5)	Strukturreiche Flächen (Grünfläche mit Baumbeständen, Wiesen, strukturreiche Gärten).....)	0,61 ha
mittel (4)	Strukturarme Flächen (Vorgärten, Zierpflanzungen, intensive Wiesenflächen)	1,18 ha
niedrig (3)	Äußerst strukturarme Flächen (Intensivrasen, Ackerflächen)	0,83 ha
ohne Wert (1)	Befestigte Straßen-, Wege- und Platz- und Hofflächen, Dächflächen....	2,74 ha
Summe		6,01 ha0

Es zeigt sich, dass ca. 20% der Gesamtfläche eine hohe bis sehr hohe ökologische Qualität aufweist. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und relativ isolierten Lage der einzelnen Flächen ist die Arten- und Biotopfunktion im Planungsgebiet als wenig schutzwürdig einzustufen.

7.3.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Die Flächen im Plangebiet dienen vor allem der landwirtschaftlichen Nutzung. Nach dem Umweltplan der Stadt Heidelberg handelt es sich vor allem um schluffige bis tonige Lehmböden.

Bestandsbewertung:

Es ist keine wesentliche Änderung der Flächennutzung vorgesehen.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand:

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Flurabstand zum oberen Grundwasserleiter beträgt ca. 10 – 12 m. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungswerke Eppelheim. Die Nitratbelastung des Trinkwassers der Wasserwerke Eppelheim liegt über dem zulässigen Grenzwert der Trinkwasserverordnung und muss durch Verschneidung mit nitratarmen Trinkwasser über Fernbezug nutzbar gemacht werden.

Auf den ackerbaulich genutzten Flächen ist aufgrund des Dünger- und Pestizideinsatzes eine gewisse Gefährdung des Grundwassers gegeben, die aber durch den großen Flurabstand von ca. 10 – 12 m und der Filterfähigkeit der Böden abgemildert wird.

Bestandsbewertung:

Im vorliegenden Fall ist der Flurabstand beträchtlich, so dass von einer mäßigen Empfindlichkeit des Grundwassers auf diesem Standort ausgegangen werden kann und eine nennenswerte Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft (Klimapotential)

Bestand:

Das Plangebiet liegt in einem „klimaökologischen Ausgleichsraum“, der als „Kaltluftentstehungszone“ wirkt.

Im Wirkungsraum Kurpfalzhöfe kann sich analog zum Wirkungsraum Kirchheimer Hof aufgrund seiner geringen baulichen Ausdehnung und der Leistung der benachbarten Ausgleichsräume ein günstiges Eigenklima bilden.

Bestandsbewertung:

Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Änderung der baulichen Ausdehnung.

7.3.6 Nullvariante

Sollten die Planabsichten nicht umgesetzt werden, besteht ebenso die Möglichkeit, dass die heutige landwirtschaftliche Nutzung sukzessive durch andere Nutzungen (Wohn- oder gewerbliche) im Zuge von einmaligen Entprivilegierungen verdrängt wird.

Insofern besteht kein wesentlicher Unterschied zur vorgesehenen Planung. Diese bietet vielmehr die Möglichkeit, bestimmte Entwicklungen zu steuern, z.B. das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, einzelne Grünbestände zu sichern oder Ersatzpflanzungen zu verlangen. Insofern wird sich der derzeitige Umweltzustand aufgrund der Planung im Vergleich zu einer Nicht-Planung / Nullvariante nicht verschlechtern.

7.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

7.4.1 Schutzgut Mensch (Erholungs- und Landschaftsbildpotential)

Der Plan trägt vor allem zur Bestandserhaltung bei. Deshalb sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Arten- und Biotoppotential)

Da nur maßvolle Erweiterungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gebäuden vorgesehen sind, sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

7.4.3 Schutzgut Boden

Der Boden im Bereich neuer Gebäude wird überbaut. Die Anzahl neuer Gebäude wird sehr gering sein, da das Maß der baulichen Nutzung beschränkt ist und nur relativ geringe Erweiterungen möglich sind. Darüber hinaus sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Die möglichen Änderungen werden sich nicht wesentlich auf das Schutzgut Wasser auswirken.

7.4.5 Schutzgut Klima / Luft (Klimapotential)

Die möglichen Änderungen werden sich nicht wesentlich auf das Schutzgut Klima / Luft auswirken.

7.5 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden

Eingriffs-Ausgleich-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist im Anhang der Begründung (Anlage 1) dargestellt.

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt dienen die Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 14 (Versickerung), Nr. 15 (Grünflächen), Nr. 20 (Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft) und Nr. 25 a/b (Anpflanzen, Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Wie die Bilanzierung zeigt, können die Eingriffe durch o.g. Festsetzungen auf den Grundstücken selbst ausgeglichen werden, so dass keine nachteiligen erheblichen Eingriffe verbleiben.

Weitere Kompensationsmaßnahmen oder externe Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

7.5.1 Maßnahmen zum Schutz des Erholungs- und Landschaftsbildpotentials

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt nach außen durch einen 7 m breiten Pflanzstreifen in Form einer Obstbaum-Hochstammreihe mit mind. 7 m breitem Wiesenstreifen.

Prägend für das Bild im Innern der Siedlung ist der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Anger, der unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume mit einer neuen Baumreihe umgeben wird. Der Anger kann von den Bewohnern multifunktional genutzt werden. Zusätzliche Festsetzungen im Bereich der privaten Freiflächen ergänzen diese Maßnahmen.

Bewertung:

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich nicht wesentlich verändern, es soll in geringem Umfang verbessert werden.

Der Ausgleichserfüllungsgrad liegt bei ca.80 %.

7.5.2 Maßnahmen zum Schutz des Arten- und Biotopotentials

Zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung des Angers als öffentliche Grünfläche und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes durch weitere Pflanzgebote und Steuerung der Wiesenfläche.
- Festsetzung eines Pflanzgebots- bzw. Pflanzbindungsstreifens um das bebaute Gebiet.
- Allgemeine grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung von Bepflanzungen auf privaten Freiflächen.

Bewertung:

Durch die festgesetzten Maßnahmen kann ein hoher Anteil des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Der Ausgleichserfüllungsgrad beträgt ca. 100 %.

7.5.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziel der Planungen ist die Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Hierzu sollen folgende Festsetzungen dienen:

- Relativ enge Baugrenzen, die Erweiterungen nur in geringem Umfang zulassen.
- Herstellung von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Keine Stellplätze und Garagen in den Vorgarten- und Gartenbereichen.

Bewertung:

Die Eingriffe in den Boden werden durch die beschriebenen Maßnahmen minimiert.

Der Ausgleichserfüllungsgrad liegt bei ca. 86%.

7.5.4 Maßnahmen zum Schutz des Wassers

Zur Minimierung der Eingriffe werden folgende Maßnahmen getroffen:

Für befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten oder Hofflächen etc. sind wasserdurchlässige Materialien ebenso festgesetzt, wie die extensive Dachbegrünung von flach-geneigten Dächern. Dadurch kann die Verdunstung erhöht, der Niederschlagsabfluss reduziert, zwischengespeichert und verzögert werden. Außerdem ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgeschrieben.

Bewertung:

Durch die geplanten Maßnahmen wird die Grundwasserneubildung weitgehend erhalten.

Der Ausgleichserfüllungsgrad liegt bei ca. 71 %.

7.5.5 Maßnahmen zum Schutz des Klimas

Zur Verbesserung der klimatischen Situation sind grünordnerische Maßnahmen zu fördern, die in ihrer Summenwirkung thermische Belastungen merklich reduzieren können, deshalb wurde im Bebauungsplan Entsprechendes festgesetzt:

- Minimierung von Flächenversiegelungen
- Anlage von Grünflächen
- Pflanzbindungen und Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich
- Extensive Dachbegrünungen bei flachgeneigten Dächern

Bewertung:

Mit den festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff weitgehend ausgeglichen werden.

Der Ausgleichserfüllungsgrad liegt bei ca. 93%.

7.6 Monitoring

Da es sich um die Erhaltung vorhandener Strukturen handelt und Neubaumaßnahmen nur in geringem Umfang zu erwarten sind, ist die Durchführung und der Erhalt von Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen in Intervallen von zwei Jahren von der zuständigen Behörde zu überprüfen.

8 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung:

Dorfgebiet (MD)

Gemäß § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete in erster Linie der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Um dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, hat der Ordnungsgeber daneben auch weitere Nutzungen im Bereich Wohnen, Gewerbe und Handwerk als zulässig erklärt. Aufgrund der zulässigen Nutzungsmischung können Dorfgebiete auch als „ländliche“ Mischgebiete bezeichnet werden. Allerdings hat der Ordnungsgeber auch klargestellt, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

„Im Dorfgebiet sind die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 1-8 BauNVO zulässig.

Die gemäß § 5 Abs.2 Nr.9 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässigen Tankstellen sind ebenso wie die gemäß § 5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.“

Begründung:

Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes wird die Erhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ermöglicht und zusätzlich werden Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Struktur geschaffen. Gleichzeitig wird der schon begonnene Wandel von landwirtschaftlicher zu Wohnnutzung im Bereich der Dreiseithöfe nicht behindert. Durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen die Belange einer erweiterten Wohnnutzung besser berücksichtigt werden.

b) Maß der Baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,6, der GFZ auf 1,2 und der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei als Obergrenze festgesetzt.

Begründung:

Damit soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftig mögliche Bebauung in die vorhandene Struktur einfügt und einen verträglichen Umfang nicht überschreitet, Erweiterungsmöglichkeiten jedoch trotzdem gegeben sind.

8.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) Bauweise

Es wird offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt.

Begründung:

Die vorhandene Gebäudestruktur kann entsprechend ergänzt und weitergeführt werden.

b) Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig, aber nur, wenn es sich dabei um für landwirtschaftliche Betriebe notwendige Erweiterungsgebäude oder –anlagen handelt.

Begründung:

Die vorhandene Bebauungsform der Dreiseithöfe soll erhalten bleiben. Deshalb nehmen die festgesetzten Baugrenzen diese Form auf, ergänzt durch entsprechende Erweiterungsflächen. Um die landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Erweiterungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan nicht einzuschränken, wird nur für diese Nutzungen die Ausnahme der Baugrenzenüberschreitung aufgenommen. Dadurch wird dem Vorrang von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Dorfgebiet Rechnung getragen.

c) Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Auch durch diese Festsetzung wird angestrebt, die vorhandene, noch relativ homogene Bebauungsstruktur der Dreiseithöfe zu erhalten.

8.1.3 Flächen für Nebenanlagen Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Bereich der Vorgärten entlang der Straße und im Bereich der rückwärtigen Gärten sind sie unzulässig.

Begründung:

Das einheitliche städtebauliche Bild entlang der Straße und des Angers mit den auf beiden Seiten einheitlich angeordneten Dreiseithöfen und ihrer Vorgartenzone soll erhalten bleiben. Das Stadt- und Landschaftsbild soll nicht durch Anordnung von Stellplätzen oder Garagen im äußeren Bereich gestört werden.

8.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich / Mischflächen“ bzw. „Fuß- / Radweg“ festgesetzt.

Begründung:

Die in Angerform angelegte Erschließung der Hofstellen soll in ihrem Bestand erhalten bleiben, ebenso wie die vorhandene Nutzung als Mischfläche für Fußgänger und Fahrzeuge. Dies erscheint vor allem bei der Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und der geringen Verkehrsdichte angebracht.

Die daran anschließenden Wege in der Mitte des Gebietes sollen ebenfalls entsprechend der bestehenden Nutzung als Fuß- und Radweg erhalten werden. Dies schließt selbstverständlich die landwirtschaftliche Nutzung der Wege mit ein.

8.1.5 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr 14 BauGB)

Befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc.) sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Gewerblich genutzte Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe eingesetzt oder umgeschlagen werden sind wasserundurchlässig herzustellen und in das Kanalnetz zu entwässern.

Das auf Grundstücken von befestigten Flächen und von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig. Dachflächen mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sind extensiv zu begrünen.

Begründung:

Da die Bodenversiegelung grundsätzlich auf das unvermeidliche Maß zu beschränken ist, sollten notwendige Flächenbefestigungen zumindest wasserdurchlässig gestaltet werden. Das Niederschlagswasser kann auf den großen Grundstücken, dem Randstreifen und der angrenzenden Feldflur problemlos versickert werden.

Es soll verhindert werden, dass durch unbeschichtete Metalle Schadstoffe in den Wasserkreislauf gelangen oder wassergefährdende Stoffe durch wasserdurchlässige Beläge in diesen versickern.

Durch die extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern kann die produktive Verdunstung erhöht, der Niederschlagsabfluss reduziert, zwischengespeichert und verzögert und das Kleinklima verbessert werden

8.1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im Bereich des Angers wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Begründung:

Der Grünbestand im Bereich des Angers soll erhalten bzw. durch entsprechende Neupflanzungen ergänzt werden und auch die Nutzung als „multifunktionale Fläche“ in der Mitte des Gebietes soll in ihrer Funktion bestehen bleiben.

8.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die natürliche Geländeform zu erhalten ist, befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc.) auf das notwendigste Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind und auf privaten Grundstücksflächen vorhandene Bäume zu erhalten und ggf. durch standortgerechte neue zu ersetzen sind.

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen dazu, die nach § 1a BauGB festgeschriebenen umweltschützenden Belange in den BPlan aufzunehmen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

8.1.8 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen wird ebenso festgesetzt wie ein Pflanzgebots- bzw. Pflanzbindungsstreifen, der die Bebauung zur freien Landschaft hin umgibt. Wertvolle bestehende Bäume und die bisher nach § 32 Absatz 1 Nummer 6 NatSchG-BW geschützten Biotope am südlichen Rand des Plangebietes sind entsprechend zu erhalten und werden in die Maßnahmen miteingebunden.

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen dazu, die geforderte Biotopvernetzung weiter voranzutreiben, ökologisch oder gestalterisch wertvollen Bestand zu schützen und die zu erwartenden Eingriffe möglichst zu vermeiden oder wenigstens teilweise auszugleichen. Der die Bebauung umgebende Pflanzstreifen schafft eine Abgrenzung zum Landschaftsraum und bietet ebenfalls die Möglichkeit Eingriffe teilweise auszugleichen.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen

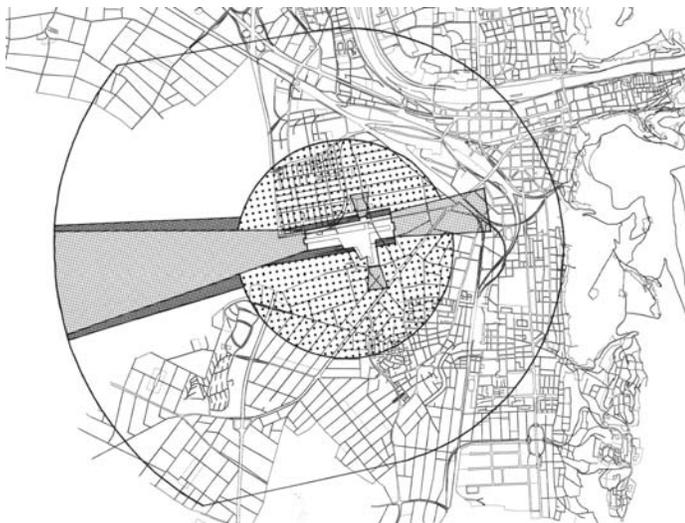
8.2.1 Bodenfunde

Im Zuge von Erdarbeiten angeschnittene Archäologische Fundstellen oder Einzelfunde sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden zu melden, damit diese sofort entsprechende Untersuchungen bzw. Sicherungsmaßnahmen einleiten können.

8.2.2 Baubeschränkungen im Bereich eines Landeplatzes (§ 12 LuftVG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der „Schutzbereichsanforderungen“ der US-Streitkräfte um den Flugplatz Heidelberg-Pfaffengrund. In der Schutzbereichsanforderung werden insgesamt 5 Schutzzonen definiert, für die unterschiedliche Beschränkungen gelten. Das Plangebietes liegt innerhalb der Zone 5 (Sicherheitszone 2). Diese Zone umfasst einen Umkreis mit 3,0 km Radius nach Osten, Norden und Süden und erweitert sich nach Westen auf einen Radius von 4,0 km. Für diesen Bereich gilt folgende Beschränkung: *„Die Errichtung von Neubauten oder Objekten, die eine Höhe von 45 m (150 Fuß) überschreiten, ist nur nach vorheriger Absprache mit dem US-Flugplatzkommandanten zulässig.“* Als Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist 105,00 m über NN festgelegt.

Da der Bebauungsplan eine Beschränkung der Bauhöhen auf zwei Vollgeschosse festsetzt, kann dies jedoch ausgeschlossen werden.



Außerdem wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist.

8.2.3 Wasserschutzgebiet

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet der Zone IIIB verbieten vor allem die Ablagerung und das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von abwassergefährlichen Betrieben (siehe Anlage D 4).

Die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen werden dadurch nicht eingeschränkt.

8.3 Hinweise

8.3.1 Bauvorlagen

Um den Vollzug vor allem der grünordnerischen Festsetzungen zu gewährleisten, ist das Einreichen eines entsprechenden Freiflächenplanes zwingend erforderlich.

8.3.2 Bodenschutz

Auf die gesetzlichen Verpflichtungen, die sich aus dem Bodenschutzgesetz und dem § 1a BauGB ergeben, wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.

8.3.3 Fassaden

Eine Fassadenbegrünung der Gebäude ist zulässig und erwünscht. Geeignete Pflanzenarten sind in der Anlage D2 aufgelistet und werden zur Verwendung empfohlen.

Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein.

8.3.4 Geotechnik

Auf die lokale Setzungsempfindlichkeit und die daraus eventuell resultierende geringere Stand- und Tragfestigkeit des Bodens wird hingewiesen und ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

8.3.5 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes (Flst.Nr. 44164/4) ist eine Altablagerungsfläche (Nr. 02143) bekannt, die laut Altlastenkataster der Stadt Heidelberg (Stand 19.05.2003) in Kategorie B („belassen bis zur Nutzungsänderung“) eingestuft ist. Wahrscheinlich handelt es sich um Bauschuttablagerungen, die für die geplante Nutzung keine Gefährdung darstellen und auch keine Sondierung erforderlich machen. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

9 Verfahren und Abwägung

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Kirchheim „Kurpfalzhof“ wurde (nach Vorberatung im Bauausschuss am 06.02.1996) vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 29.02.1996 gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.04.1996 im Heidelberger Stadtblatt.

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nach Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt vom 02.07.2003 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung als Informationsveranstaltung (im „Badischen Hof“, Kirchheim) am 10.07.2003.

Daran anschließend wurde am 15.07.2003 der entsprechende Planungsbrief Nr.3 an die Teilnehmer der Bürger – Informationsveranstaltung verschickt.

Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung waren:

1. Erhalt der bisherigen Nutzung des Angerbereichs als Multifunktionsfläche
2. Anpassung an bestehende Nutzung: Aufnahme einer Grundstückszufahrt in den Geltungsbereich (südöstlicher Bereich)
3. Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
4. Bei Erforderlichkeit eines Ausgleichs für entstehenden Eingriff: Prüfung der Versickerung als Kompensationsinstrument
5. Gleichbehandlung aller Grundstücke hinsichtlich der überbaubaren Flächen, Festsetzung von gleich großen Baufenstern

Zu 1-3: Die Anregungen Nr.1–3 wurden in den Entwurf zur Offenlage eingearbeitet.

Zu 4: Anregung Nr.4 wird durch die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und Versickerung von Niederschlagswasser weitgehend aufgenommen. Weitere, darüber hinaus gehende Festsetzungen zu Versickerungsmaßnahmen sind entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz jedoch nicht erforderlich.

Zu 5: Die Festsetzung von gleich großen Baufenstern entsprechend Anregung Nr.5 konnte nicht absolut umgesetzt werden, da sich die Flurstücke seit der historischen gleichen Flächenzuteilung schon verändert haben. Ausgehend von diesen heute vorhandenen Flurstücken, dem Baubestand und der städtebaulichen Situation wurde versucht, die Baufenster so festzusetzen, dass alle Grundstücke so weit als möglich gleichbehandelt werden.

9.3 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung

Nach Bekanntmachung im Stadtblatt vom 16.11.2005 wurde die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB vom 28.11.2005 bis einschließlich 09.01.2006 durchgeführt

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 1 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigelegt. Sie haben zum Teil zu geringfügigen Ergänzungen beim Bebauungsplan und der Begründung geführt. Der Vorschlag zur Behandlung der für den Bebauungsplan relevanten Anregungen liegt als Anlage 2 der o.g. Drucksache bei.

Die Seitens der Bürger eingegangenen Anregungen sind als Anlage 3 der o.g. Drucksache beigelegt. Sie haben zu geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans und der Begründung geführt. Der Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Anregungen ist als Anlage 4 der o.g. Drucksache beigelegt.

10 Durchführung und Kosten

10.1 Flächenbilanz

- Bauflächen	5,2084 ha
- Erschließung	0,4967 ha
- Öffentliche Grünflächen	0,3121 ha
Gesamtfläche	6,0172ha

10.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind weitgehend in privatem Eigentum. Ausnahme sind Straßen und Wege (Flst. 44165, 44165/1, 44166/2, 44164/2).

10.3 Umlegung

Da es sich um eine bestehende Siedlung handelt, in der durch die Planung nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, wird eine Umlegung nicht notwendig.

10.4 Kosten

Kosten in Höhe von ca. 11.200 € entstehen lediglich für Baumpflanzungen im Bereich des Angers (16 Bäume „Tilia intermedia ‚Pallida‘“ à ca. 700 €).

11 Anlagen

Anlage 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
Anlage 2: Bestandsplan
Anlage 3: Bewertungsplan

II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg

Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf max. 2,5 m begrenzt. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufe anzubringen.

Begründung:

Der Kurpfalzhof ist aufgrund seiner Lage an der L 600 ein attraktiver Standort für Werbeanlagen. Fremdwerbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken. Das meist übersteigerte Bedürfnis nach Selbstdarstellung führt zu immer neuen Varianten. Damit ist die jedoch aus städtebaulich gestalterischer Sicht die Gefahr verbunden, dass zum einen das Orts- und Landschaftsbild und zum anderen die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs negativ beeinflusst werden. Aus diesem Grund wurden mit der obigen Festsetzung die Werbeanlagen für das Plangebiet entsprechend reglementiert.

Heidelberg, den

Annette Friedrich
Stadtplanungsamt