

**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 Einzelhandel,  
hier:  
- Ergebnis der öffentlichen Planauslegung  
- Stellungnahmen der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
- Satzungsbeschluss nach § 10  
Baugesetzbuch**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Kirchheim	29.01.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	12.02.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	06.03.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem in der Vorlage enthaltenen Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu (Anlagen 1, 2 und 3 zur Drucksache).*

*Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplan Kirchheim – Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt vom 4. Dezember 2007 zu (Anlage 4 zur Drucksache) und beschließt den Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch als Satzung.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Prüfung der Stellungnahmen
A 2	Stellungnahmen zur Offenlage
A 3	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange
A 4	Bebauungsplan vom 04.12.2007
A 5	Begründung zum Bebauungsplan
A 5.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
A 5.2	Untersuchungsbericht

## I. 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:	Ziel/e:
SL3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und anderer Nutzungen kann dazu beitragen das Stadtteilzentrum Kirchheim an der Spinne zu stärken. <b>Ziel/e:</b>
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern <b>Begründung:</b> 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.. <b>Ziel/e:</b>
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ <b>Begründung:</b> Das Vorhaben trägt dazu bei, die Nahversorgung der angrenzenden Wohnbereiche zu verbessern und unterstützt sowohl die Funktionsmischung als auch die Stadt der kurzen Wege.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

### 1 Ausgangslage

Die Firma LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Speyer möchte am vorhandenen Standort in Kirchheim, Ecke Heuauer Weg/Pleikartsförster Straße ihr Einzelhandelsangebot vergrößern. Damit verbunden ist der Abbruch verschiedener vorhandener Gebäude. Der Markt soll insgesamt näher an die Straße heran rücken. Der Standort befindet sich an einem zentralen Bereich Kirchheims, so dass eine städtebaulich befriedigende Planung geschaffen werden muss, die das Vorhaben, insbesondere die erforderliche Stellplatzanlage, in den Platzbereich sinnvoll integriert.

Grundsätzlich steht dem Wunsch nach einer Verbesserung des Einzelhandelsangebots im Zentrum von Kirchheim nichts entgegen. Gemeinsam mit dem neu errichteten 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 in „integrierter“ Lage, so dass unter Berücksichtigung der Einzelhandelsstrukturkonzeption 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“ liegt zum Teil innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die beabsichtigte Nutzung entspricht aber nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchheim-West Änderungen“. Insbesondere überschreitet die Größe der Verkaufsfläche das zulässige Maß. Um den spezifischen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus großflächigen Einzelhandelseinrichtung ergeben, gerecht werden zu können, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt.

Das städtebauliche Konzept des Einzelhandelsmarktes wurde als Ergebnis einer Architekturmerkmalsbeauftragung entwickelt. Es sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Heuauer Weges und der Pleikartsförster Straße unter Beibehaltung der ortstypischen Struktur und Materialität vor. Auf diese Weise entsteht eine markante lineare Bebauungszeile mit einem eindeutigen Kopfgebäude an der Kreuzung Heuauer Weg/Pleikartsförster Straße.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung gibt die Funktion des Gebäudes einen gewissen Gestaltungsrahmen vor. Es wird dennoch versucht, das im Vergleich zur Nachbarbebauung großvolumige Gebäude in die Umgebung gestalterisch einzufügen. Die Umgebung ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Bei den Dachformen überwiegen ziegelgedeckte Satteldächer. Einen markanten Punkt stellt die hohe Eckbebauung Heuauer Weg/Pleikartsförster Straße dar. Der Neubau knüpft hieran an, in dem das Pultdach des „Kopfgebäudes“ gedreht wird und der First die Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauung aufnimmt.

Der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Pleikartsförster Straße steht zum Teil unter Denkmalschutz und soll auch zukünftig die für diesen Bereich typische Bauform beibehalten.

## **2 Verfahren**

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 30.06.2005 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß Paragraph 2 Baugesetzbuch. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – am 03.08.2005.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form eines Erörterungstermins am 29.11.2006 statt. In den folgenden zwei Wochen bestand ergänzend die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht, die in die Planung eingeflossen sind:

- Verkehr,
- Immissionsschutz (insbes. Schallschutz),
- Stadtgestaltung, Ökologie, Grünordnung,
- geplante Einzelhandelsnutzung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.11.2006 eingeleitet. Am 29.11.2006 fand – gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – ein Erörterungstermin statt.

Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und fanden Eingang in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans.

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde in seiner Sitzung am 20.03.2007 über das Vorhaben informiert.

Ergänzend wurde zum Vorhaben Einzelhandelsmarkt gemäß Paragraph 11 Baugesetzbuch ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen,
- die grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten,
- die aufgrund des schallschutztechnischen Immissionsgutachtens erforderlichen Maßnahmen umzusetzen,
- die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von drei Bürgern Anregungen vorgebracht. Ein Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahmen und ihrer Berücksichtigung ist als Anlage 1, die Stellungnahmen sind als Anlage 2 der Vorlage beigefügt. Eine Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 3 angefügt.

Der Bebauungsplanentwurf Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt vom 4.12.2007 kann gemäß des Beschlussvorschlages 2 als Satzung beschlossen werden.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg