

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan und örtliche
Bauvorschriften Kirchheim "Im Bieth"
Beschluss des Entwurfs zur öffentlichen
Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	05.07.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	27.07.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Kirchheim „Im Bieth“ (Anlage 1 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 2 zur Drucksache) zu, und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zu und beschließt die öffentliche Auslegung.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf
A 2	Begründung zum Bebauungsplanentwurf
A 2.1	Rahmenplanung "Im Bieth", Konzept Nutzung und Struktur
A 2.2	Rahmenplanung "Im Bieth", Konzept Verkehr/Erschließung
A 2.3	Rahmenplanung "Im Bieth", Konzept Grün- und Freiraum
A 2.4	Rahmenplanung "Im Bieth", Konzept Entwässerung
A 2.5	Rahmenplanung "Im Bieth", Konzept Energie, Büro Ebök
A 2.6	Lage der Altablagerung, Übersichtskarte
A 2.7	Tabelle zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
A 2.8	Straßennetz 2005=2015
A 2.9	Verkehrsbelastungen Prognose maximale Verkehrsstärke

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

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n:
(Codierung) Ziel/e:

SL6 Flächenverbrauch senken, Fläche effektiv nutzen

SL8 Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln

SL13 Dichtere Bauformen

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan wird ein Angebot zur Realisierung kompakter, jedoch städtebaulich für diesen Bereich verträglicher Bauformen geschaffen. Das Gebiet wird in ein Freiraumkonzept eingebunden, welches die Ziele des Freiflächenstrukturkonzeptes hinsichtlich der Entwicklung des Kirchheimer/Rohrbacher Rings als Erholungs- und Grünraum mit entsprechenden Wegeführungen aufgreift, bestehende Strukturen integriert und neue Flächen schafft.

Ziel/e:

SL12 Stärkere Funktionsmischung

AB 9 Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

Begründung:

Durch die Ausweisung eines Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem neuen Gewerbestandort wird die Funktionsmischung soweit unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten möglich, unterstützt.

Ziel/e:

AB 4 Stärkung von Mittelstand und Handwerk

AB 7 Innovative Unternehmen ansiedeln

Begründung:

Das Gewerbegebiet wird in sich gegliedert und setzt in einem Teilbereich ausdrücklich die Ansiedlung von Handwerksbetrieben fest. Insgesamt deckt das Gewerbegebiet durch seine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungen ein breites Spektrum an Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe ab, so dass auch innovative Betriebe ein Angebot bekommen. Darüber hinaus wird durch eine angemessenen Infrastruktur (Erschließung, Aufenthalt- und Erholungsflächen) die Möglichkeit für ein attraktives Umfeld gegeben, dass als Standortvorteil für die Ansiedlung von Unternehmen genutzt werden kann.

Ziel/e:

WO 1 Wohnraum für alle

WO 2 Preiswerter Wohnraum

Begründung:

Das städtebauliche Konzept sieht unterschiedliche Wohnformen und unterschiedliche Grundstücksgrößen vor, so dass unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden.

WO 9 **Ziel/e:**
Ökologisches Bauen fördern
Begründung:
Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der energetischer Grundsätze überprüft und optimiert. Die Anforderungen der Energiesparverordnung können generell bei allen Bautypen eingehalten werden. Der Passivhausstandard kann theoretisch an jeder Stelle erreicht werden, erscheint jedoch nicht bei allen Baufeldern sinnvoll. Der Heidelberger Standard sowie KfW60 kann für alle Typen bei moderat erhöhtem Wärmeschutz bzw. regenerativer Versorgung realisiert werden.

UM 1 **Ziel/e:**
Umweltsituation verbessern
UM 2 Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM 4 Klima- und Immissionsschutz vorantreiben
UM 6 Biotop- und Artenschutz unterstützen
Begründung:
Die Anforderungen an die o.g. Ziele sind verfahrensimmanent in einem Bebauungsplan zu bearbeiten (hier Lärmschutz, Versickerung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, etc., s. hierzu auch Umweltbericht).

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

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

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 12.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Kirchheim „Im Bieth“ beschlossen. Ziel war es Flächen für Wohnungsbau zu entwickeln. Ergänzend sollte entlang der Speyerer Straße Flächen für wissenschaftliche Einrichtungen geschaffen werden, die der rückliegenden Wohnbebauung als baulicher Lärmschutz gegen den Verkehrslärm der Speyerer Straße dienen sollten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Entwurfs stellte sich aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken jedoch heraus, dass insbesondere die Lärm- und Schadstoffbelastung der Speyerer Straße sowie das Thema Elektromog im Zusammenhang mit einer im Plangebiet vorhandenen Umspannanlage die Ausweisung eines Baugebietes mit Schwerpunkt Wohnen an diesem Standort im ursprünglich beabsichtigten Umfang nicht sinnvoll erscheinen ließen. Das Konzept wurde aufgrund der erheblichen Vorbelastung mit veränderten Zielsetzungen überarbeitet. Die Wohnbauflächen wurden reduziert, anstelle der Mischgebietsnutzungen entlang der Speyerer Straße wurden gewerbliche Bauflächen angeordnet, ein Streifen mit Dauerkleingärten sowie eine öffentliche Grünfläche nördlich des Umspannwerkes trennten die Wohnnutzung von dem gewerblichen Baugebiet. Der Gemeinderat beschloss daraufhin in seiner Sitzung am 24.10.1996, den Bebauungsplan auf der Grundlage des geänderten Strukturplans vom 24.05.1996 weiterzuverfolgen. Nach der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans geteilt, um das Gewerbegebiet mit der erforderlichen gewerblichen Lärmschutzbebauung entlang der Speyerer Straße zuerst zur Rechtskraft zu bringen.

Am 12.07.2001 beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Im Bieth-Teilbereich Gewerbegebiet“. Im Rahmen der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde die Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Altablagerung gefordert. Weitere Überarbeitungsbedarf ergab sich aus dem zu führenden Nachweis der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie der Erarbeitung einer Versickerungskonzeption.

Unabhängig von dem fachlichen Überarbeitungsbedarf stellte sich eine weitere Schwierigkeit hinsichtlich der Umsetzung des Projektes dar.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Teilbereich Gewerbegebiet wäre die Entwicklung der Wohnbauflächen abhängig von der Realisierung des Gewerbegebiets im Bereich der Speyerer Straße. Diese Abhängigkeit stellt sich vor dem Hintergrund des Immobilienmarkts in Heidelberg jedoch als sehr schwierig heraus. Während auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor große Nachfrage besteht, werden gewerbliche Immobilien, insbesondere im Dienstleistungs- und Bürobereich nur untergeordnet nachgefragt. Dies zeigt auch der Leerstand des bestehenden Bürogebäudes an der Speyerer Straße. Die diesbezügliche Lagegunst der Fläche an der Speyerer Straße als Haupteinfallstraße scheint die periphere Lage innerhalb der Gesamtstadt nicht zu kompensieren. Da die gewerblichen Bauflächen entlang der Speyerer Straße aufgrund des Zuschnitts vorrangig für die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden geeignet waren, bestand die Gefahr, dass die rückwärtige Bebauung aufgrund der nicht erfüllten Lärmschutzanforderungen gar nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung hätte realisiert werden können. Die zeitliche Abhängigkeit zwischen der Realisierung des baulichen Lärmschutzes entlang der Speyerer Straße und der hierdurch zu schützenden Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich, stand somit einer zeitnahe Umsetzung des Wohngebiets entgegen.

Vor diesem Hintergrund wurde nunmehr nochmals das Gesamtkonzept in seiner ursprünglichen Ausdehnung geprüft. Dem Bebauungsplanverfahren wurde eine städtebauliche Rahmenplanung vorgeschaltet. Ziel der Rahmenplanung war es, zum einen entlang der Speyerer Straße und dem Cuzaring mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) eine Entwicklung des Wohngebiets in zeitlicher Unabhängigkeit von einer gewerblichen Entwicklung zu ermöglichen, und zum anderen die gewerblichen Bauflächen mit einer größeren Flexibilität zugunsten der Nachfrage nach Flächen für Handwerk und Kleingewerbe auszustatten. Darüber hinaus wurden die Themen Versickerung und Altlasten näher untersucht.

Die Rahmenplanung wurde dem Bezirksbeirat in seiner Sitzung am 12.10.2004 und dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 19.10.2004 vorgestellt. Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf zur Offenlage erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf übernimmt das städtebauliche Grundgerüst der vorgestellten Rahmenplanung und beinhaltet keine wesentlichen Abweichungen. Vor diesem Hintergrund wird zur Gewährleistung eines zügigen Verfahrensablaufes auf eine nochmalige Beteiligung des Bezirksbeirates verzichtet.

Es wird um Zustimmung gebeten.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg