

**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 Bauvorschrift  
Kirchheim "Kurpfalzhof"  
hier: Beschluss des Entwurfs zur  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	18.10.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	10.11.2005	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 „Kurpfalzhof“ (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.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift vom 19.09.2005
A 2	Begründung mit Umweltbericht vom 19.09.2005

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

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

	Ziel/e:
SL 1	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren
SL 5	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 8	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
SL 13	Dichtere Bauformen

#### Begründung:

Durch die Planung soll sowohl das historische Erbe bezüglich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur bewahrt, als auch neue Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Nicht mehr benötigte Flächen können nachgenutzt werden, Freiflächen werden erhalten und entwickelt (Anger).

	Ziel/e:
AB 6	Produktionsstätten erhalten

#### Begründung:

Durch die Planung soll die Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe auch künftig gesichert werden.

	Ziel/e:
UM 6	Biotop- und Artenschutz unterstützen, Vielfalt der Landschaft erhalten und fördern

#### Begründung:

Durch verschiedene Maßnahmen, wie Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird der Biotop- und Artenschutz unterstützt und das Landschaftsbild erhalten und gefördert.

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

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

### Begründung:

#### Anlass und Ziel der Planung:

Städtebauliches Ziel ist es, den Gebietscharakter, der durch die landwirtschaftlichen Grundstrukturen und die besondere gebietsprägende Bebauungsform der Dreiseithöfe geprägt ist, zu sichern. Dadurch sollen sowohl Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft, als auch andere Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Beherbergungsbetriebe etc.) ermöglicht werden.

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 nicht-privilegierte Nutzungen zulassen.

### **Planungskonzept:**

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch eine Straße, die von der L 600 abzweigt und sich in der Mitte des Gebietes zu einem Anger ausweitet.

Auch 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. durch Bäume vervollständigt werden. Ein äußerer Pflanzstreifen um die Gehöfte herum soll den Abschluss der Bebauung zur Landschaft hin bilden und auch einen gewissen Schutz vor Staubentwicklungen, ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, bewirken.

Dies entspricht weitgehend den Forderungen in den bestehenden formellen und informellen übergeordneten Planungen und ermöglicht es, dass der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

### **Verfahren:**

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 29.02.1996 hat eine frühzeitige Bürgeranhörung (gemäß § 3 Abs.1 BauGB) im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.07.2003 unter Leitung des Stadtplanungsamtes stattgefunden, wobei folgende Anregungen von Bürgern vorgebracht wurden:

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

Diese Anregungen wurden so weit wie möglich in den Entwurf zur Offenlage eingearbeitet (siehe Begründung).

Gemeinsam mit der Offenlage (gemäß § 3 Absatz 2 BauGB) soll die Behördenbeteiligung (gemäß § 4 BauGB) durchgeführt werden.

**gez.**

**B. Weber**