

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Kirchheim "Im Bieth"**  
hier:  
- Ergebnis der Planauslegung  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10  
Baugesetzbuch

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	28.03.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	30.03.2006	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 der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur Information der Träger öffentlicher Belange zu.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Kirchheim "Im Bieth" in der Fassung vom 06.03.2006, gemäß § 10 BauGB als Satzung.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplan
A 2	Begründung
A 2.1	Anlagen 1 – 9 zur Begründung
A 2.2	Anlage 10 zur Begründung

## 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:
WO2	+	<p>Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan soll die Grundlage dafür sein, das Angebot an preiswertem Wohnraum, für den es in Heidelberg Bedarf gibt, zu erweitern.</p>
SL5	+	<p>Ziel/e: Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung</p>
SL6	+	<p>Ziel/e: Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, mit Flächen sorgsam umzugehen. Eine innerstädtische Nachverdichtung und somit die Förderung kompakter Siedlungsstrukturen wird hier gewährleistet.</p>
UM3	+	<p>Ziel/e: Verbrauch von Rohstoffen zu vermindern</p>
UM4	+	<p>Ziel/e: Klima- und Immissionsschutz vorantreiben</p> <p>Begründung: Mit diesem Bebauungsplan werden ökologische und energiesparende Baustandards festgesetzt. Der Einsatz regenerativer Energien und die Schonung natürlicher Ressourcen (z.B. durch Versickerung des Regenwassers) werden hier beachtet.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:  
keine Zielkonflikte erkennbar

### Begründung für die Eilbedürftigkeit der Vorlage

Auf Grund des zeitlich engen Aufeinanderfolgens von Bauausschuss und Gemeinderat sind zwischen diesen beiden Terminen nur zwei Tage Abstand. Ein Verschieben auf einen späteren Gemeinderatstermin ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Grundsätzlich sind alle Bebauungspläne, die nicht aus dem FNP 1982 entwickelt wurden, dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen.
- Die derzeit zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungspläne werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vor der Änderung im Juli 2004 durchgeführt. Entscheidend ist, dass mit der Novellierung im Juli 2004 erhebliche Verfahrensänderungen zum Tragen gekommen sind (Umweltbericht, usw.). Das Gesetz bietet allerdings durch Überleitungsvorschriften die Möglichkeit Bebauungspläne, die zum genannten Termin bereits begonnen worden sind, noch nach dem bis dato gültigen Recht abzuschließen. Der Abschluss muss allerdings bis zum 20.07.2006 erfolgen.
- Daraus folgt, dass die Bebauungspläne, die nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurden, so zu terminieren sind, dass eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium erteilt und der Bebauungsplan noch vor Fristende bekannt gemacht werden kann. Das Fristende für die Einreichung beim RP bestimmt sich nach dem Ablaufdatum 20.07.2006, abzüglich der Drei-Monatsfrist, die dem Regierungspräsidium für eine Genehmigungsprüfung zur Verfügung steht.

Zusätzlich ist noch der Zeitraum für die Bekanntmachung (ca. 1 Woche) einzukalkulieren. Damit ist der 09.04.2006 als Fristende für den Eingang der Unterlagen beim RP festzuhalten. Die Satzungsbeschlüsse müssten somit spätestens am 30.03.2006 (BA 28.03.2006) gefasst werden.

- Sollte ein Beschluss und eine nachfolgende Genehmigung innerhalb der genannten Fristen nicht möglich sein, hätte dies zur Folge, dass die Bebauungsplanverfahren nach neuem Recht wiederholt werden müssten.

## **Begründung:**

### **1. Verhandlungsgegenstand**

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 sollten 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 des Verfahrens wurde das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplans mehrfach geändert, bis schließlich eine städtebauliche Rahmenplanung vorgeschaltet wurde, die die Grundlage für diesen Bebauungsplan lieferte: Zum einen soll entlang der Speyerer Straße und dem Cuzaring mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) eine Entwicklung des Wohngebiets in zeitlicher Unabhängigkeit von einer gewerblichen Nutzung ermöglicht werden und zum anderen sollen die gewerblichen Bauflächen mit einer größeren Flexibilität zugunsten der Nachfrage nach Flächen für Handwerk und Kleingewerbe ausgestattet werden.

### **2. Verfahren und Abwägung**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 12.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Kirchheim „Im Bieth“. Der Geltungsbereich entsprach bis auf geringe Abweichungen in den Randbereichen am Cuzaring dem des vorliegenden Bebauungsplans. Ziel war es überwiegend Flächen für Wohnungsbau zu entwickeln. Entlang der Speyerer Straße sollten Flächen für wissenschaftliche Einrichtungen geschaffen werden, die durch ihre Anordnung Lärmschutzfunktion für die rückliegende Wohnbebauung übernehmen sollten.

#### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 15.10.1990 bis einschließlich 02.11.1990 durch Planaushang sowie durch eine öffentliche Anhörungsveranstaltung am 17.10.1990 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch einen Anhörungstermin am 29.11.1991.

#### **Öffentliche Auslegung**

Für den Entwurf in der Fassung vom 10.06.1994 wurde schließlich am 07.07.1994 von dem Gemeinderat die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 05.09.1994 bis einschließlich 04.10.1994 statt.

#### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.09.1994 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der im Rahmen der Offenlage sowie der in der Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken stellte sich jedoch heraus, dass insbesondere die Lärm- und Schadstoffbelastung der Speyerer Straße sowie das Thema Elektrosmog im Zusammenhang mit der im Plangebiet vorhandenen Umspannanlage, die Ausweisung eines Baugebiets mit Schwerpunkt Wohnen an diesem Standort im ursprünglich beabsichtigten Umfang nicht sinnvoll erschienen ließ. Das Konzept für das Plangebiet wurde vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastung mit entsprechend neuen Zielsetzungen konzipiert:

- Reduzierung der Wohnbauflächen,
- Entwicklung von Gewerbeflächen entlang der Speyerer Straße mit Lärmschutzfunktion,
- räumliche Trennung der beiden Nutzungen durch einen Streifen Dauerkleingärten sowie eine öffentliche Grünfläche.

Der Gemeinderat beschloss daraufhin in seiner Sitzung am 24.10.1996, den Gesamtbebauungsplan in den Grenzen der Offenlage von 1994 auf der Grundlage dieses neuen bzw. geänderten Strukturplans vom 24.05.1996 weiterzuverfolgen.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Auf der Grundlage dieser neuen Konzeption wurde eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 10.07.2000 bis 23.07.2000 durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde für das weitere Verfahren geteilt, um das Gewerbegebiet mit der erforderlichen Lärmschutzbebauung entlang der Speyerer Straße zuerst zur Rechtskraft zu bringen.

### **Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Im Bieth- Teilbereich Gewerbegebiet“**

Am 12.07.2001 beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Im Bieth-Teilbereich Gewerbegebiet“. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.08.2001 bis einschließlich 21.09.2001.

### **Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Im Bieth“ in der Fassung vom 06.05.2005**

Der Gemeinderat hat am 27.07.2005 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs und der Begründung, beide in der Fassung vom 06.05.2005 beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 10.08.2005 fand die öffentliche Auslegung vom 29.08.2005 bis einschließlich 30.09.2005 statt.

### **Anregungen und Bedenken der Bürger gegenüber dem Entwurf i.d.F. vom 06.05.2005**

Anregungen zum Bebauungsplanverfahren durch Bürger/-innen während der erneuten Offenlage wurden nicht vorgebracht.

### **Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange gegenüber dem Entwurf i.d.F. vom 06.05.2005**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. August 2005 um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die planungsrelevanten Stellungnahmen mit einem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist in der Begründung unter Punkt 8 - Verfahren und Abwägung enthalten.

Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen führten zu:

#### Änderungen bei:

Planstraße Typ B/2 hinsichtlich darin, dass der direkte Anschluss an die Speyererstr. L600a herausgenommen wurde;

Ergänzungen bei :

A Textliche Festsetzungen, 7.2 Maßnahmenfläche M2;

C „Nachrichtliche Übernahmen“, 5. Bauschutzbereich im Luftverkehrsgesetz;

Korrekturen bei

E Anlagen 1. Pflanzenliste

Korrekturen (Ergänzender und Redaktioneller Art) in der Begründung.

**Weitere Änderungen gegenüber dem Entwurf i.d.F. vom 06.05.2005:**

Im Laufe des Verfahrens wurden aus städtebaulichen Gründungen folgende Ergänzungen vorgenommen:

A Textliche Festsetzungen, 9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.

**Beteiligung Bezirksbeirat**

Am 12.10.2004 wurde der Bezirksrat in seiner Sitzung über den neuen Geltungsbereich und das städtebauliche Konzept informiert. Die vom Bezirksbeirat gegebene Anregungen wurden soweit als möglich in das Konzept aufgenommen. Da es gegenüber dieser Konzeption vom 12.10.2004 keine grundlegenden Änderungen mehr gab, wurde eine weitere Beteiligung des Bezirksbeirates Kirchheim als nicht notwendig erachtet.

**3. Antrag**

Es wird beantragt, den Änderungs- und Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zuzustimmen und den Bebauungsplan Kirchheim – „Im Bieth“ einschließlich der Begründung zu beschließen.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**