

**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, "Kurfalzhof"  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## 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 dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz. 1 Baugesetzbuch (Anlage 1 zur Drucksache) und die Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (Anlage 3 zur Drucksache) werden zur Kenntnis genommen. Die Behandlung der Stellungnahmen wird, wie in der Anlage 2 und Anlage 4 vorgeschlagen, beschlossen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.*
- 2. Der Bebauungsplan Kirchheim, „Kurpfalzhof“ (Anlage 5 zur Drucksache) und die örtliche Bauvorschrift Kirchheim, „Kurpfalzhof“ werden gemäß § 10 Baugesetzbuch und § 74 Landesbauordnung einschließlich der Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (Anlage 6 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 20.02.2006 – als Satzung beschlossen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange
A 2	Abwägung der Behörden- / Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen
A 3	Anregungen der Bürger
A 4	Abwägung der Bürger - Anregungen
A 5	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 20.02.2006
A 6	Begründung vom 20.02.2006

## 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:
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
		<b>Begründung:</b> 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).
AB 6	+	Produktionsstätten erhalten
		<b>Begründung:</b> Durch die Planung soll die Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe auch künftig gesichert werden.
		<b>Ziel/e:</b>
UM 6	+	Biotop- und Artenschutz unterstützen, Vielfalt der Landschaft erhalten und fördern
		<b>Begründung:</b> Durch verschiedene Maßnahmen, wie Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird der Biotop- und Artenschutz unterstützt und das Landschaftsbild erhalten und gefördert.

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

(keine)

### 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:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kurpfalzhof“ wurde 1996 vom Gemeinderat 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. Danach sollen einerseits andere Nutzungen (z.B. Wohnen) ermöglicht, andererseits aber auch die noch bestehenden Landwirtschaftsbetriebe gesichert werden.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, sowie den allgemeinen Zielen der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch

- soll die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein für die Funktionalität notwendiges Maß minimiert werden,
- sollen die Eingriffe in Natur, Klimahaushalt und Landschaft minimiert und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden,
- sind die vorhandenen Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln, sowie das Ortsbild entsprechend zu gestalten,
- sind die Belange der Landwirtschaft, ebenso wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Ver- und Entsorgung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll nunmehr als Satzung beschlossen werden.

### **2. Verfahren:**

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 29.02.1996 hat eine frühzeitige Bürgeranhörung (gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch) im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.07.2003 stattgefunden, wobei folgende Anregungen von Bürgern vorgebracht wurden:

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

Die Anregungen wurden soweit wie möglich in den Entwurf eingearbeitet (siehe Begründung).

Der Offenlagebeschluss erfolgte durch den Gemeinderat am 10.11.2005.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Stadtblatt Nummer 46 am 16.11.2005 erfolgte vom 28.11.2005 bis einschließlich 09.01.2006 die öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch) im Technischen Bürgeramt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch) wurde zusammen mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Bürger verschiedene Anregungen ein. Die Anregungen sind als Anlage 3 der Drucksache beigefügt. Die Behandlung der einzelnen Anregungen mit einem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung liegt der Drucksache als Anlage 4 bei. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden die textlichen Festsetzungen unter Punkt A 6.3 dahingehend geändert, dass nunmehr zur Ausbildung des Ortsrandes nur noch die Anlage einer Obstbaumwiese zulässig ist. Die alternativ dazu bisher festgesetzte Feldgehölzhecke wurde (auch in Absprache mit den entsprechenden Behörden) gestrichen. Ebenso wurden die Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Punkt A 4 ergänzt.

Außerdem wurde eine Baugrenze aufgrund der Anregung eines Bürgers geringfügig verändert.

Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen führten zu Ergänzungen bei den „Nachrichtlichen Übernahmen“ in den Punkten B 2 („Baubeschränkungen im Bereich eines Landeplatzes“), Punkt 4 („Geotechnik“) und Punkt 5 („Altlasten“). Aufgrund einer Anregung des BUND wurde unter Punkt A 4 eine ergänzende Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser aufgenommen.

### **3. Beteiligung des Bezirksbeirates:**

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde am 19.03.1996 über den Aufstellungsbeschluss informiert. Die gegebene Anregungen bezogen sich im Wesentlichen die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzungen und eine Beschränkung der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Diese Anregungen wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Da sich an dem Standort und der geplanten Nutzung gegenüber dem Vorentwurf keine Änderungen ergeben haben, wurde im weiteren Verfahren eine erneute Beteiligung des Bezirksbeirates für nicht erforderlich gehalten.

### **4. Antrag**

Es wird beantragt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zuzustimmen und den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift Kirchheim, „Kurpfalzhof“ einschließlich der Begründung als Satzung zu beschließen.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**