

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Kirchheim - "Einzelhandelsmarkt
Pleikartsförster Straße 13 - 15"
hier:
- Ergebnis der Planauslegung
- Satzungsbeschluss gemäß § 10
Baugesetzbuch**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	18.05.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	23.05.2006	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. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 zur Drucksache) in der Fassung vom 30.03.2006 zu.*
- 3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- 4. Der Gemeinderat stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kirchheim - Einzelhandelsmarkt Pleikartsförster Straße 13 - 15" in der Fassung vom 30.03.2006 (Anlage 6 zur Drucksache) und der Begründung (Anlage 7 zur Drucksache) zu und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
A 2	Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
A 3	Stellungnahmen der Bürger
A 4	Behandlung der Stellungnahmen der Bürger
A 5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 28.07.2005, VEP 1 - Grundriss, Schnitt
A 5.2	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 28.07.2005, VEP 2 - Ansichten
A 5.3	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 28.07.2005, VEP 3 – Außenanlagen
A 6	Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: 30.03.2006
A 7	Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: 30.03.2006

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 3	+	Ziel/e: Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Der geplante Einzelhandelsmarkt liegt am Rand des Stadtteilzentrums. Dem Ziel wird damit Rechnung getragen, zumal mit einer verstärkten Kaufkraftbindung im Stadtteil positive Synergieeffekte für das Stadtteilzentrum zu erwarten sind.
SL5	+	Ziel/e: Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
UM 9	+	Dem Trend zur Zersiedlung entgegen steuern Begründung: Der geplante Einzelhandelsmarkt entsteht auf einer bereits baulich genutzten Fläche.
SL 8	+	Ziel/e: Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Begründung: Durch die Übertragung einer Teilfläche für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche wird das Grünflächendefizit in Kirchheim gemindert.
SL 10	+	Ziel/e: Barrierefrei bauen Begründung: Der geplante Einzelhandelsmarkt wird barrierefrei errichtet.
SL 12	+	Ziel/e: Stärkere Funktionsmischung Begründung: Der geplante Einzelhandelsmarkt liegt inmitten der Wohnbebauung von Kirchheim und sichert angesichts seiner städtebaulich integrierten Lage eine stärkere Funktionsmischung.
AB 5	+	Ziel/e: Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Negative Auswirkungen auf die in Kirchheim ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zu erwarten, da gemäß der Einzelhandelsstrukturuntersuchung in Kirchheim noch ausreichend Potenzial für die Ansiedlung weiteren Einzelhandels besteht.
MO 1	+	Ziel/e: Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Der geplante Einzelhandelsmarkt befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort und kann somit zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr günstig erreicht werden.

MO 2	+	Ziel/e: Minderung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr Begründung: Durch die zu erwartende Verkehrsvermeidung bzw. Verkürzung von Einkaufsfahrten ergibt sich im Kfz-Bereich eine Emissionsminderung.
------	---	---

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine Zielkonflikte erkennbar

Begründung:

Vorhaben

Die Firma ALDI Ketsch GmbH & Co KG beabsichtigt im Zuge ihrer weiteren Filialentwicklung die Errichtung eines Einzelhandelsmarkts zur Versorgung von Heidelberg-Kirchheim. Anlass der Ansiedlung ist insbesondere der hohe Anteil von Kunden aus Kirchheim in den bestehenden Märkten in Heidelberg-Rohrbach sowie in Leimen und Sandhausen. Nach mehrjähriger Suche nach einem geeigneten Standort hat die Firma ALDI im Jahr 2004 das Gelände des bisherigen Autohauses Kunz, Pleikartsförster Straße 13 – 15, erworben. Bewusst wurde dabei ein Standort in städtebaulich integrierter Lage gewählt.

Aus Sicht der Stadt Heidelberg ist eine Verbesserung der Versorgung in Kirchheim erforderlich. Nachdem sich das Baugrundstück im Ortszentrum von Kirchheim befindet, kann der von der Firma ALDI angestrebte Standort angesichts seiner städtebaulich integrierten Lage grundsätzlich akzeptiert werden, zumal der geplante Markt ausschließlich der Versorgung des Stadtteils Kirchheim dient und ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet weder beabsichtigt noch angesichts der Lage der in Rohrbach, Leimen und Sandhausen vorhandenen ALDI-Märkte zu erwarten ist.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht jedoch nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchheim-West Änderungen“. Insbesondere können die überbaubaren Grundstücksflächen nicht eingehalten werden. Um den spezifischen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus einem Einkaufsmarkt ergeben, gerecht werden zu können, erfolgt anstelle einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch.

Verfahren

Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Baugesetzbuch wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 18.01.2005 in der Gemeinderatssitzung am 24.02.2005 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 09.03.2005.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form eines Erörterungstermins am 01.06.2005 statt. In den folgenden zwei Wochen bestand ergänzend die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Anregungen zu den Bereichen Verkehr, Immissionsschutz, Stadtgestaltung/Öko-logie/Grün, Verfahren vorgebracht und so weit möglich in die Planung mit einbezogen. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 8.2, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Seite 20 folgende)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.05.2005 eingeleitet. Am 01.06.2005 fand – gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – ein Erörterungstermin statt.

Offenlagebeschluss

Die Änderungen der Planung, die sich aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ergaben, sind, soweit möglich, in das Planverfahren eingearbeitet worden und bilden die Grundlage für den Planungsstand Offenlage.

1. Sitzung des Bauausschusses vom 20.09.2005

Die Offenlage des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirchheim – Einzelhandelsmarkt, Pleikartsförster Straße 13 - 15“ (Drucksache 0240/2005/BV) wurde am 20.09.2005 im Bauausschuss vorberaten. Es wurden die Punkte Zufahrtsmöglichkeiten und Belästigung der Anwohner durch Anlieferungsverkehr angesprochen.

Während der Sitzung wurde ein Antrag gestellt, der folgende Punkte enthielt:

- a. Hinter der Hecke entlang der Albert-Saur-Straße wird eine Lärmschutzwand erstellt.
- b. Das 63 Meter lange Gebäude soll an der Nordseite aus optischen Gründen besser untergliedert werden.
- c. Der Grünstreifen an der Nordseite wird auf 1 Meter verbreitert.
- d. Die Lärmschutzwand (Anlage A1-C) an der Pleikartsförster Straße sollte noch 1 Meter länger sein.
- e. Über einen Spielplatz zwischen den Parkplätzen wird erst entschieden, wenn die Gesamtplanung des angrenzenden Areals vorliegt.
- f. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Überfahrt über das angrenzende Lidl-Grundstück wird nochmals überprüft.

Der Antrag wurde einstimmig angenommen und der Bauausschuss empfahl dem Bezirksbeirat Kirchheim und dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen A1-A, A-1B, A1-C zur Drucksache) mit folgender Maßgabe zu:
 - a. Hinter der Hecke entlang der Albert-Saur-Straße wird eine Lärmschutzwand erstellt.
 - b. Das 63 Meter lange Gebäude soll an der Nordseite aus optischen Gründen besser untergliedert werden.
 - c. Der Grünstreifen an der Nordseite wird auf 1 Meter verbreitert.
 - d. Die Lärmschutzwand (Anlagen A1 – C) an der Pleikartsförster Straße sollte noch 1 Meter länger sein.
 - e. Über einen Spielplatz wird erst entschieden, wenn die Gesamtplanung des angrenzenden Areals vorliegt.
 - f. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Überfahrt über das angrenzende Lidl-Grundstück wird nochmals überprüft.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Der Gemeinderat nimmt die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlagen A2 zur Drucksache) zur Kenntnis und stimmt der Wesentlichkeit der Stellungnahmen hinsichtlich der Umweltrelevanz, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kirchheim – Einzelhandelsmarkt Pleikartsförster Straße 13-15“ (Anlage A3 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage A4 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

2. Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 11.10.2005

Der Bezirksbeirat stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im wesentlichen zu. In der sich anschließenden Diskussion bittet der Bezirksbeirat, die Vorschläge des Bauausschusses vom 20.09.2005 wie folgt zu modifizieren:

Die *Ziffern 1 a. - 1 d.* werden mehrheitlich übernommen.

Zu Ziffer 1 e.

Über die Nutzung der Grünfläche zwischen den Parkplätzen wird erst entschieden, wenn die Gesamtplanung des angrenzenden Areals vorliegt.

Bemerkung: Der Bezirksbeirat sieht an dieser Stelle keine Dringlichkeit, einen Spielplatz einzurichten.

Zu Ziffer 1 f.

Die gemeinsame Überfahrt über das angrenzende Lidl-Grundstück wird ausdrücklich **nicht gewünscht**.

Die Prüfung einer gemeinsamen Überfahrt über das Lidl-Grundstück entfällt.

Ziffer 2 behält folgenden Wortlaut:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ziffer 3 behält folgenden Wortlaut:

Der Gemeinderat nimmt die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlagen A2 zur Drucksache) zur Kenntnis und stimmt der Wesentlichkeit der Stellungnahmen hinsichtlich der Umweltrelevanz, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kirchheim – Einzelhandelsmarkt Pleikartsförster Straße 13 – 15“ (Anlage A3 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage A4 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

3. Sitzung des Gemeinderates vom 13.10.2005

Während der Beratung des Gemeinderates werden Bedenken bei der Zufahrt über die Pleikartsförster Straße zum Ausdruck gebracht und es wird an der Ziffer 2 der Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 20.09.2005 festgehalten. Es wird beantragt:

Die Möglichkeit einer gemeinsamer Überfahrt über das angrenzende Lidl-Grundstück wird nochmals überprüft.

Dieser Antrag wird abgelehnt.

Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber ruft den in der Bezirksbeiratssitzung vom 11.10.2005 modifizierten Beschlussvorschlag zur Abstimmung auf, der mehrheitlich mit Änderungen beschlossen wurde:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen A1-A, A-1B, A1-C zur Drucksache) zu.*
 - a. *Hinter der Hecke entlang der Albert-Saur-Straße wird eine Lärmschutzwand erstellt.*
 - b. *Das 63 Meter lange Gebäude soll an der Nordseite aus optischen Gründen besser untergliedert werden.*
 - c. *Der Grünstreifen an der Nordseite wird auf 1 Meter verbreitert.*
 - d. *Die Lärmschutzwand (Anlage A1 – C) an der Pleikartsförster Straße sollte noch 1 Meter länger sein.*
 - e. *Über die Nutzung der Grünfläche zwischen den Parkplätzen wird erst entschieden, wenn die Gesamtplanung des angrenzenden Areals vorliegt.*
 - f. *Die gemeinsame Überfahrt über das angrenzende Lidl-Grundstück wird nicht hergestellt.*
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
3. Der Gemeinderat nimmt die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlagen A2 zur Drucksache) zur Kenntnis und stimmt der Wesentlichkeit der Stellungnahmen hinsichtlich der Umweltrelevanz, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kirchheim – Einzelhandelsmarkt Pleikartsförster Straße 13 – 15" (Anlage A3 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage A4 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses wurde gemäß Punkt 1 des Gemeinderatsbeschlusses geprüft, inwieweit die Planungen des Vorhabenträgers zu überarbeiten sind. Die Anregungen wurden zwischen Verwaltung und Vorhabenträger erörtert und abgestimmt. Die Ergebnisse wurden dem Bauausschuss in der Sitzung am 29.11.2005 vorgestellt:

Zu 1.a. *Hinter der Hecke entlang der Albert-Saur-Straße wird eine Lärmschutzwand erstellt.*

Eine derartige Lärmschutzlösung ist in Hinblick auf die Auswirkungen auf den Straßenraum der Albert-Saur-Straße städtebaulich nicht vertretbar, zumal die vorhandene Hecke angesichts der Höhe der Lärmschutzwand bautechnisch nicht erhalten werden könnte (Arbeitsraum für die Fundamentgründungen).

Eine Lärmschutzwand entlang der Albert-Saur-Straße wird daher nicht vorgesehen.

Zu 1.b. *Das 63 Meter lange Gebäude soll an der Nordseite aus optischen Gründen besser untergliedert werden.*

Der Vorhabenträger ist bereit, das geplante Gebäude an der Nordseite besser zu untergliedern. Hierzu wird die bislang weitgehend geschlossene Fassade durch insgesamt 3 Oberlichtfenster gegliedert. Weiterhin werden die Stützen prägnanter ausgebildet; die Rankgitter der Fassadenbegrünung werden nicht mehr auf die Fassade montiert, sondern zwischen die Stützen gespannt.

Zu 1.c. *Der Grünstreifen an der Nordseite wird auf 1 Meter verbreitert.*

Der Vorhabenträger hat einer Verbreiterung des Grünstreifens an der Nordseite von 0,70 Meter auf 1,00 Meter zugestimmt.

Zu 1.d. *Die Lärmschutzwand (Anlage A1 – C) an der Pleikartsförster Straße sollte noch 1 Meter länger sein.*

Der Vorhabenträger hat einer Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der Pleikartsförster Straße von 4 Meter auf 5 Meter Länge zugestimmt.

Zu 1.e. *Über die Nutzung der Grünfläche zwischen den Parkplätzen wird erst entschieden, wenn die Gesamtplanung des angrenzenden Areals vorliegt.*

Um eine Entscheidung hinsichtlich der Nutzung der Grünfläche zwischen den Parkplätzen ALDI und LIDL erst nach Vorlage der Gesamtplanung des angrenzenden Areals zu ermöglichen, wird die Grünfläche aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeklammert. Sie soll statt dessen – je nach Erforderlichkeit in Abhängigkeit vom angestrebten Nutzungszweck – zu gegebener Zeit in den Bebauungsplan zum angrenzenden Lidl-Areal integriert werden.

Zu 1.f. *Die gemeinsame Überfahrt über das angrenzende Lidl-Grundstück wird **nicht hergestellt.***

Eine gemeinsame Überfahrt über das benachbarte Lidl-Grundstück wird nicht hergestellt. Dies wird als Vorgabe im anhängigen Bebauungsplanverfahren „Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“ berücksichtigt.

Der Bauausschuss war mit dem vorgestellten Ergebnis und der Offenlage des Planes in der geänderten Fassung einverstanden.

Offenlage

Die öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch) erfolgte in der Zeit vom 09.01.2006 bis einschließlich 19.02.2006 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. Die Anregungen der Bürger führten zu keiner Planänderung.

Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 1 der Drucksache beigefügt. Die Behandlung der einzelnen Anregungen mit einem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung liegt der Drucksache als Anlage 2 bei. Die eingegangenen Stellungnahmen führten dazu, dass das Gebäude um 0,80 Meter von der Straßenkante der Pleikartsförster Straße zurückversetzt wurde und die Lärmschutzwand einen Abstand von 1,40 Meter zum Straßenrand erhielt.

Antrag

Es wird beantragt, den Änderungs- und Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zuzustimmen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchheim – "Einzelhandelsmarkt Pleikartsförster Straße 13 – 15" einschließlich der Begründung zu beschließen.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg