

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Kirchheim - Bebauung  
Spinne / Ecke Heuauer Weg mit  
integriertem Einzelhandel  
hier: Zustimmung zum Entwurf und  
Beschluss über die öffentliche  
Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	03.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Kirchheim – „Bebauung Spinne / Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandel“ einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 23.05.2007 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand 23. Mai 2007
A 2	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 23..Mai 2007
A 3	Städtebaulicher Entwurf bestehend aus:
	A3-A Erdgeschoss/ Außenanlagen
	A3-B Grundriss Erdgeschoss
	A3-C Grundriss 1. OG
	A3-D Grundriss 2. OG
	A3-E Ansichten und Schnitte
	A3-F Lärmschutzwand
A 4	bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen:
	A4- A Stellungnahme RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 12.12.2006
	A4- B Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden bei Amt 31 (untere Immissionsschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde und Gewerbeaufsicht, vom 27.11.2006
	A4- C Stellungnahme BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Baden- Württemberg, Kreisgruppe Heidelberg, vom 25.11.2006
	A4-D SWH Stadtwerke Heidelberg vom 27.11.2006
	A4-E Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Gesundheitsamt vom 23.11.2007
A 5	Lärmgutachten, Stand
A 6	Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen

## I. 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:
SL3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und anderer Nutzungen kann dazu beitragen, das Stadtteilzentrum Kirchheim an der Spinne zu stärken. <b>Ziel/e:</b>
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf einem bereits bebauten und genutzten Standort in integrierter Lage. Mit dem Bauvorhaben soll eine höhere Dichte, aber auch eine Verbesserung des Ortsbilds erreicht werden.. <b>Ziel/e:</b>
SL 12	+	Stärkere Funktionenmischung
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ <b>Begründung:</b> Das Vorhaben trägt dazu bei, die Nahversorgung der angrenzenden Wohnbereiche zu verbessern und unterstützt somit sowohl die Funktionenmischung als auch die Stadt der kurzen Wege.

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

keine.



## II. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Die Firma LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Speyer möchte am vorhandenen Standort in Kirchheim, Ecke Heuauer Weg / Pleikartsförster Straße sein Einzelhandelsangebot vergrößern. Damit verbunden ist der Abbruch verschiedener vorhandener Gebäude. Der Markt soll insgesamt näher an die Straße rücken. Der Standort befindet sich an einem zentralen Bereich Kirchheims, so dass eine städtebaulich befriedigende Planung geschaffen werden muss, die das Vorhaben, insbesondere die erforderliche Stellplatzanlage, in den Platzbereich sinnvoll integriert.

Grundsätzlich steht dem Wunsch nach einer Verbesserung des Einzelhandelsangebots im Zentrum von Kirchheim nichts entgegen. Gemeinsam mit dem ebenfalls geplanten Einzelhandelsmarkt der Firma Aldi Ketsch GmbH & Co KG kann so die Nahversorgung im Stadtteil Kirchheim verbessert werden. Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort in „integrierter“ Lage, so dass unter Berücksichtigung der Einzelhandelsstrukturkonzeption zunächst nichts gegen die Ansiedlung des Vorhabens auf dieser Fläche spricht. Grundsätzlich ist ein solches Vorhaben geeignet, die Funktion des Stadtteilzentrums Kirchheim an der Spinne zu stärken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchheim – Bebauung Spinne / Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“ liegt zum Teil innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die beabsichtigte Nutzung entspricht jedoch nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchheim-West Änderungen“. Insbesondere überschreitet die Größe der Verkaufsfläche das zulässige Maß. Um den spezifischen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus einem Einkaufsmarkt ergeben, gerecht werden zu können, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Kirchheim – Bebauung Spinne / Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandel.

Das städtebauliche Konzept des Einzelhandelsmarktes wurde im Ergebnis einer Architektur-mehrfachbeauftragung entwickelt. Dieses sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Heuauer Weges und der Pleikartsförster Straße vor unter Beibehaltung der ortstypischen Struktur und Materialität. So entsteht eine markante lineare Bebauungszeile mit einem eindeutigen Kopfgebäude an der Kreuzung Heuauer Weg / Pleikartsförster Straße.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung gibt die Funktion des Gebäudes einen gewissen Gestaltungsrahmen vor. Es wird dennoch versucht, das im Vergleich zur Nachbarbebauung großvolumige Gebäude in die Umgebung gestalterisch einzufügen. Die Umgebung ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Bei den Dachformen überwiegen ziegelgedeckte Satteldächer. Einen markanten Punkt stellt die hohe Eckbebauung Heuauer Weg / Pleikartsförster Straße dar. Der Neubau knüpft hieran an, in dem das Pultdach des „Kopfgebäudes“ gedreht wird und der First die Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauung aufnimmt.

Der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Pleikartsförster Straße steht zum Teil unter Denkmalschutz und wird auch zukünftig die für diesen Bereich typische Bauform beibehalten.

## **2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 30.06.2005 gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 03.08.2005.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form eines Erörterungstermins am 29.11.2006 statt. In den folgenden zwei Wochen bestand ergänzend die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Hinweise vorgebracht, die in die Planung eingeflossen sind und im folgenden thematisch gegliedert dargelegt werden.

### ***Verkehr***

Der Hinweis, dass Fremdarker und Fremdnutzer auf dem Parkplatz ausgeschlossen werden sollten, deckt sich mit der Zielsetzung des Vorhabenträgers. Dieser wird die technischen Vorrichtungen für eine Schrankenanlage an der Parkplatzzufahrt installieren und die Schranke nachrüsten, sobald Fremdarker und Fremdnutzer festzustellen sind.

Der Hinweis, dass eine Verbindung zur Albert-Saur-Straße nicht entsehen sollte, entspricht den Planungsvorstellungen. Eine Durchfahrt für motorisierte Fahrzeuge ist nicht vorgesehen. In dem möglichen Überfahrtsbereich ist ein Zufahrtverbot zum Kundenparkplatz in diesem Bereich festgesetzt.

Der Hinweis, dass die Kreuzungssituation im Ein- und Ausfahrtsbereich des Lidl-Parkplatzes zwischen Privatfahrzeugen und Fahrzeugen des öffentlichen Nahverkehrs ein Gefahrenpunkt ist, entspricht den Einschätzungen des Planungsamtes. Die auf diesen Hinweis beruhende Verkehrsbeurteilung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Knotenpunkt problemlos funktioniert, wenn das Ein- und Ausfahren auf den besonderen Gleiskörper signaltechnisch gesichert ist. An der Grundstücksausfahrt ist somit ein Signal zu installieren, welches die Ausfahrt von Fahrzeugen stoppt und den Vorrang der Straßenbahn sichert. Auf dem Parkplatz steht hierfür ein ausreichender Stauraum zur Verfügung.

Der Hinweis, dass sich durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche die Verkehrsbelastung erhöht, wird zur Kenntnis genommen. Die zwischenzeitlich erfolgte Verkehrsbeurteilung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen zwar zunimmt, das vorhandene Verkehrsnetz den zusätzlichen Verkehr aber problemlos aufnehmen kann.

Dem Hinweis, dass innerhalb der Planung keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (auch mit Kinderanhänger) vorgesehen sind, wurde gefolgt. Eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätze wurde im Eingangsbereich vorgesehen.

Dem Hinweis, dass die Anzahl der Parkplätze im Bereich der Sondergebietsfläche zu hoch ist, wurde gefolgt. Zwischenzeitlich wurde die Stellplatzanzahl auf 89 Stellplätze reduziert.

### **Immissionsschutz**

Der Hinweis, dass in Folge einer möglichen Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten erhöhte Schallimmissionen entstehen können, wurde zur Kenntnis genommen. Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Tag wie auch bei Nacht einzuhalten. Die geltenden Immissionsschutzregelungen stellen sicher, dass keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

Der Hinweis, dass der öffentliche Fußweg durch die Errichtung einer Lärmschutzwand zu einem „tunnelartigen“ Weg werden könnte, ist sinnvoll. Dem Hinweis wurde gefolgt, indem die Lärmschutzwand auf eine Höhe von zwei Metern reduziert wurde und um einen Meter von der Grundstücksgrenze Richtung Osten abgerückt worden ist.

Der Hinweis, dass durch den neuen Einkaufsmarkt die angrenzenden Wohngebiete einer zunehmenden Verlärmung unterzogen werden, wird zur Kenntnis genommen. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den angrenzenden allgemeinen Wohngebiete die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

### **Stadtgestaltung/Ökologie/Grün**

Dem Hinweis, einen Grünstreifen entlang der Lärmschutzwand vorzusehen wird insoweit gefolgt, als dass ein 1,00 m breiter Grünstreifen zwischen Fußweg und Lärmschutzwand vorgesehen ist.

Der Hinweis, dass die Baumpflanzungen auf dem Lidl-Grundstück zu erfolgen haben, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht für jeweils vier Stellplätze einen Baum vor. Die Ausführung dieser Vorgabe muss innerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Öffentliche Flächen können dafür nicht in Anspruch genommen werden. Der Entwurf des Architekten erfüllt diese Vorgabe.

Der Hinweis, dass die Lärmschutzwand eine „hässliche, besprayed“ Betonwand werden könnte, wird zur Kenntnis genommen. Auch die Stadt Heidelberg hat Interesse daran, hier eine gestalterisch annehmbare Lösung zu finden. Die zwei Meter hohe Wand ist einen Meter von der Grundstücksgrenze nach Osten abgerückt und ist auf der Seite des öffentlichen Fußweges zu begrünen.

Der Hinweis, dass die Lärmschutzwand eine thermische Auswirkung hat, wurde zur Kenntnis genommen. Die Lärmschutzwand wurde auf zwei Meter reduziert und sieht zusätzlich auf der Westseite Begrünung vor.

Dem Hinweis, mögliche nicht einsehbare Ecken zu schließen, wird gefolgt. Der Bereich zwischen Anlieferung und Presse wird geschlossen.

### **Nutzung**

Der Hinweis, dass zu einem späteren Zeitpunkt im „Sondergebiet Einzelhandel“ eine andere Nutzung als Lebensmittelmarkt zulässig sein könnte, wurde zur Kenntnis genommen und ihm wurde gefolgt. Im Bebauungsplan wurden die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Sortimente festgesetzt, die üblicherweise in einem Discounter wie Lidl angeboten werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.11.2006 eingeleitet. Am 29.11.2006 fand – gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – ein Erörterungstermin statt.

Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

Das **Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (12.12.2006) trägt keine Einwände vor, weist aber auf die geologische Beschaffenheit des Geländes hin.

*Der Hinweis die Geotechnik betreffend wurde zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung aufgenommen.*

Seitens des **Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis Dezernat VI – Gesundheitsdezernat** (23.11.2006) werden keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung hervorgebracht, gleichwohl wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Konzeption Verkehrslärm und Anlagenlärm zu beachten sind. Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierte Beurteilung vorliegt, sind im Zuge des Verfahrens die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen zu konkretisieren.

*Zwischenzeitlich ist ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, Stand April 2007, erstellt worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass bei einem Bau einer zwei Meter hohen Lärmschutzwand entlang der Albert-Saur-Straße, der Asphaltierung der Verkehrsflächen auf der Sondergebietsfläche sowie einer Verwendung schallgedämmter Einkaufswagen die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.*

Das **BUND Umweltzentrum** (25.11.2006) hat keine Bedenken zur vorliegenden Planung. Gleichwohl wird „im Streben nach einer zukunftsweisenden Umweltvorsorge“ der Hinweis vorgetragen, dass der Bebauungsplan im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten alle Mittel ausschöpfen sollte, um einen hohen Energiestandard und die Nutzung regenerativer Energien vorzuschreiben und zu empfehlen. Es wird darum gebeten, den Passus unter 1.2 „Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes...“ des Entwurfes des Umweltberichtes um die Formulierung „Der sparsame Umgang mit Energie und Nutzung regenerativer Energien“ zu ergänzen.

*Der Hinweis auf das allgemeine Planziel „Sparsamer Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energien“ wird unter Ziffer 1.2 in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.*

Die **SWH, Stadtwerke Heidelberg AG** bestätigt mit ihrer Stellungnahme vom 27.11.2006, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Gas und Wasser möglich beziehungsweise bereits vorhanden ist. Allerdings ist für den geplanten Um-/ Erweiterungsbau die Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser nur über die bestehenden Anschlussleitungen im Heuauer Weg möglich. Weiterhin weist die SWH darauf hin, dass generell bei geplanten Baumstandorten ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu den vorhandenen Kabelanlagen sowie Gas- und Wasserversorgungs- und Anschlussleitungen einzuhalten ist. Bei Einbau eines Wurzelschutzes, zulasten des Verursachers, kann dieser auf 1,50 m verringert werden. Der geplante Baum in der Pleikartsförster Straße überbaut die bestehende Wasseranschlussleitung unzulässig. Der Baumstandort ist zu verschieben, so dass die geforderten Mindestabstände eingehalten werden. Ist dies nicht möglich, muss der Standort entfallen.

*Der Hinweis des Baumstandortes betreffend ist berücksichtigt, der Baumstandort wurde verschoben.*

Seitens des **Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Amt 31** (27.11.2006) das heißt. Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde und Gewerbeaufsicht werden erhebliche Bedenken gegen die dem schalltechnischen Immissionsgutachten zu Grunde gelegten Kfz-Bewegungen und die daraus resultierenden Berechnungen der Lärmimmission. Auch wird das Fehlen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den damit verbundenen Aussagen und Festsetzungen im Bebauungsplan über die konkrete Anzahl von Bäumen und sonstigen Begrünungselementen bemängelt.

*Die Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde konnten zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Auf Basis des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros für Bauphysik Wille vom 27.11.2006 in der Fassung vom 25.04.2007 liegen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben mehr vor. Die zusammenfassende Beurteilung prognostiziert zwar an zwei Immissionsorten nordwestlich des Parkplatzes eine Überschreitung zwischen 0,1 und 0,7 dB(A) des geltenden Immissionsrichtwerts für den Tagzeitraum; diese geringen Überschreitungen sind jedoch tolerierbar. Im Nachtzeitraum wird an allen gewählten Immissionsorten der geltende Immissionsrichtwert unterschritten.*

*Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung fehlende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung liegt zwischenzeitlich vor. Die damit verbundenen Aussagen und Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.*

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde in seiner Sitzung am 20.03.2007 über das Vorhaben informiert.

Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind der Drucksache als Anlage 4 beigelegt.

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Ergänzend wird zum Vorhaben Einzelhandelsmarkt gemäß § 11 Baugesetzbuch der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- die landespflegerischen Maßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
- die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg