

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 2 6 / 2 0 2 2 / B V

Datum:
14.07.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Bebauungsplan "Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8" hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. Oktober 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Boxberg	19.07.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	20.09.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	13.10.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Boxberg empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ einschließlich der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022.

2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.06.2022 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu.

3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes mit einer Kindertagesstätte im Erd- und Untergeschoss und Wohnräumen in den oberen Geschossen geschaffen werden. Nach Einleitung des Verfahrens wurde der Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet, der im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt werden soll.

Sitzung des Bezirksbeirates Boxberg vom 19.07.2022

Ergebnis: beschlussunfähig

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 20.09.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 20.09.2022

5 **Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“, hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss des öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0226/2022/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und erläutert kurz die Gründe für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Befangenheiten werden nicht angezeigt. Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Stolz, Stadtrat Wetzel

- Nach dem Wortlaut der Festsetzungen des Bebauungsplans solle eine Photovoltaikanlage installiert werden. Es gebe den Grundsatzbeschluss, Photovoltaik immer flächendeckend vorzusehen.
- In der Begründung seien 4 Baumpflanzungen genannt, dies sei aus dem Plan nicht genau zu erkennen.
- Photovoltaikanlagen seien zwischenzeitlich gesetzlich vorgeschrieben. Eine Änderung sei entbehrlich.
- Bei der Betrachtung des Planes stelle man einen hohen Versiegelungsgrad fest. Könne man dies begründen. Wie laute die Geschossflächenzahl im Vergleich zu den Nachbargrundstücken?

Stadträtin **Dr. Nipp-Stolzenburg** stellt den **Antrag**:

In den Regelungen des Bebauungsplanentwurfs ist eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorzusehen.

Stadtrat **Michelsburg** stellt den **Antrag**:

Es sollen Wohnungen für das Kita-Personal vorgesehen werden.

Erster Bürgermeister Odszuck weist darauf hin, dass dies im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden könne, er werde den Wunsch nach Personalwohnungen aber an den Vorhabenträger weitergeben.

Stadtrat Michelsburg **zieht den Antrag zurück.**

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert die vorgesehenen Baumpflanzungen und die vorgesehene Versiegelung für den Nutzungszweck. Herr Rebel, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes, ergänzt, dass eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sei. Dies bedeute, dass nur 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfe. Zusätzlich versiegelt werden Zuwegungen und einzelne Flächen für Außenspielflächen. Es sei jedoch auch eine Grünfläche ausgewiesen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, stellt er den **Antrag** von **Stadträtin Nipp-Stolzenburg** zur Abstimmung

In den Regelungen des Bebauungsplanentwurfs ist eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 07:03:04 Stimmen

Im Anschluss stellt er den **um den beschlossenen Antrag ergänzten** Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung

**Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses
(Änderung und Arbeitsauftrag in fett dargestellt):**

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Boxberg empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ einschließlich der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022, mit der Maßgabe, dass in den Regelungen des Bebauungsplans eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorzusehen ist.

2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.06.2022 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu.

3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022.

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Der Wunsch nach Personalwohnungen wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en und Arbeitsauftrag

Sitzung des Gemeinderates vom 13.10.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.10.2022

- 11** **Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg; Änderung im Bereich Im Eichwald 8“**
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung
Beschlussvorlage 0226/2022/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängen Pläne im Sitzungsbereich aus.

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 20.09.2022 und die dort festgehaltene Änderung und den erteilten Arbeitsauftrag hin.

Da es keinen Aussprachebedarf gibt, stellt er direkt die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen und Arbeitsauftrag in **fett** dargestellt):

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ einschließlich der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022, **mit der Maßgabe, dass in den Regelungen des Bebauungsplans eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorzusehen ist.***
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.06.2022 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022.*

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Der Wunsch nach Personalwohnungen wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Änderung/en und Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Anlass zur Planaufstellung

Für das Kindergartenjahr 2021/2022 wurde in der Bedarfsplanung (Drucksache 0096/2021/BV) für den Boxberg eine Versorgungsquote von lediglich 15,3 Prozent inklusive Tagespflege im Krippenalter (0-3 Jahre) und eine Versorgungsquote von 63,5 Prozent im Kindergartenalter (3-6 Jahre) ermittelt. Der Bedarf ist auch im Integrierten Handlungskonzept festgehalten. Zur Verbesserung der Versorgungssituation mit Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil ist der Bau eines Gebäudes mit einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung im Erd- und Untergeschoss und Wohnräumen in den oberen Geschossen vorgesehen.

Im gültigen Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ ist für den Bereich ein „Sondergebiet Ladenzone“ festgesetzt. Das Konzept des Bebauungsplans im Norden und Süden des Stadtteils, zusätzlich zum Iduna-Zentrum, dezentrale Einzelhandelsangebote anzubieten, ist seit langem jedoch nicht mehr funktional. Beide dezentralen Standorte werden nicht mehr für Einzelhandel genutzt. Entsprechend dem Integrierten Handlungskonzept Boxberg und dem Einzelhandelsstrukturkonzept soll das Iduna-Zentrum als Nahversorgungszentrum des Stadtteils gestärkt werden.

Das geplante Vorhaben entspricht bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht dem aktuell gültigen Bebauungsplan. Auch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans, wie beispielsweise eine maximal eingeschossige Bebauung, stehen dem Vorhaben entgegen. Zur effektiven Ausnutzung des Flurstücks und zur Umsetzung des Vorhabens ist daher eine Änderung des Bebauungsplans für den betroffenen Teilbereich erforderlich. Realisiert werden soll das Vorhaben durch die Grundstückseigentümerin.

2. Einleitungsbeschluss und Verfahren

Der Einleitungsbeschluss gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.05.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 18.05.2022.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach Paragraph 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen. Im vorliegenden Verfahren sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

3. Planungskonzeption und Bebauungsplanentwurf

Das brachliegende Grundstück stellt eine Baulücke im Stadtteil dar, welche mit einem Hybridgebäude aus einer Kindertagesstätte und Wohnungen in den oberen Geschossen geschlossen werden soll. Die Orientierung des Gebäudes erfolgt zur Straße „Im Eichwald“, an welcher durch die Bus-Haltestelle eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist. Es soll ein Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen bereitgestellt werden. Eine Besonderheit ist, dass in einer Erschließungsfuge zwischen den Wohnungen gemeinschaftlich nutzbare Räume für die Anwohnenden zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Umgebung des Plangebiets besteht aus einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Form von Zeilenbauten und Solitären. Das Gebäude vermittelt zwischen den bestehenden Gebäuden, indem Baufluchten und Typologien aufgenommen werden und vier Geschosse plus Staffelgeschoss ausgebildet werden. Als Art der Nutzung wird entsprechend der Umgebung ein reines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, der Zahl der Vollgeschosse sowie der offenen Bauweise soll sichergestellt werden, dass sich der Gebäudekörper in die bestehende Bebauung in der Umgebung einfügt.

Das Flachdach des Gebäudes ist zu mindestens 75 Prozent extensiv zu begrünen und soll mit Photovoltaik-Anlagen versehen werden. Darüber hinaus wird eine Fassadenbegrünung festgeschrieben.

Um die notwendigen Stellplätze bereitzustellen, ist eine Tiefgarage mit einem Fahrzeugaufzug innerhalb des Baufensters vorgesehen. Oberirdische Stellplätze, welche für die Kindertagesstätte genutzt werden können, sind lediglich in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Zur Straße „Im Eichwald“ entsteht vor dem Gebäude ein kleiner Vorplatz, in dessen Umfeld Fahrradstellplätze geplant sind.

Im Bebauungsplan sind sowohl Bäume festgesetzt, die zu erhalten sind, als auch mindestens vier Baum-Neupflanzungen im Bereich der Außenspielfläche. Hierdurch soll dem Charakter der Waldparksiedlung Rechnung getragen werden.

Durch die leicht abfallende Topographie besteht im Untergeschoss ein direkter Zugang zum Freibereich der Kindertagesstätte, welcher eine Größe von circa 650 Quadratmetern aufweist. Dieser ist als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt und lässt die notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb als Außenspielfläche der Kindertagesstätte zu.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Die Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen werden im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren berücksichtigt.

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:
SOZ 5	+	Bedarfsgerechter Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder Begründung: Versorgungssituation mit Kinderbetreuungsplätzen ist zu verbessern
SL 5,6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung / Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Es handelt sich um eine Baulücke, die mit einer effizienteren Bebauung entwickelt werden soll
		Ziel/e:

SL 12 Stärkere Funktionsmischung
 Begründung:
 Stadt der kurzen Wege, Betreuungsangebot

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung), Fassung vom 08.06.2022
02	Entwurf der Begründung, Fassung vom 08.06.2022