

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 419/2023/BV

Datum:
03.11.2023

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Boxberg
"Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im
Eichwald 8"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	21.11.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	14.12.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 01) wie in Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.

2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ in der Fassung vom 16.10.2023 (Anlage 3 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 16.10.2023 (Anlage 4 zur Drucksache).

3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.

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 Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

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 9 Prozent 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 für den Boxberg (Drucksache 0114/2021/BV) 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. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss 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 Baugesetzbuch erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 18.05.2022.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch durchgeführt wird. 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.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit der Ergänzung zugestimmt, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorzusehen ist und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Das bisherige Verfahren ist in den Drucksachen Nummer 0081/2022/BV und 0226/2022/BV beschrieben.

Die Durchführung der Beteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 16.11.2022 im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht. Die Planung wurde in der Zeit vom 24.11.2022 bis zum 23.12.2022 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht. Mit Schreiben vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und gemäß Paragraph 4 Absatz 2 Baugesetzbuch am Verfahren beteiligt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind als Anlage 01 beigefügt und in Anlage 02 behandelt.

3. Änderung des Bebauungsplans nach Offenlage

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss wurde die Festsetzung einer Photovoltaikanlage bereits zur Offenlage der Bebauungsplanunterlagen ergänzt. Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Darüber hinaus wurden im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, aufgrund derer sich folgende Änderungen ergeben haben:

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zu Anliegen der archäologischen Denkmalpflege, Geotechnik und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen. Darüber hinaus wurde die textliche Festsetzung 1.6 zur Versickerungsfähigkeit von Stellplätzen und Zuwegungen präzisiert.

In der Begründung wurden die Ausführungen zum Artenschutzplan sowie zum Masterplan 100% Klimaschutz aktualisiert sowie redaktionelle Änderungen in den Kapiteln zu den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes, der Ver- und Entsorgung sowie zur Durchführung vorgenommen. Bei der Behandlung der Belange des Artenschutzes wurden Ausführungen zu Ersatzpflanzungen und Fällungen außerhalb der Vegetationsperiode ergänzt. Zwischenzeitlich wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt, die im Verzeichnis der Gutachten aufgeführt wird und als Anlage 05 beigefügt ist.

4. Beteiligung Bezirksbeirat

Der Bezirksbeirat Boxberg wurde im Rahmen des Aufstellungs- und des Offenlagebeschlusses beteiligt.

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	+	Ziel/e: Bedarfsgerechter Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder Begründung: Versorgungssituation mit Kinderbetreuungsplätzen ist zu verbessern
SL 5,6	+	Ziel/e: 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
SL 12		Ziel/e: Stärkere Funktionsmischung Begründung: Stadt der kurzen Wege, Betreuungsangebot

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
02	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
03	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 16.10.2023)
04	Begründung zum Bebauungsplan (Fassung vom 16.10.2023)
05	Artenschutzrechtliche Potentialanalyse vom 06.04.2023