

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0261/2019/BV

Datum:
27.08.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Boxberg "Zentrum am Boxbergring"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	17.09.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Zentrum am Boxbergring“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich zwischen dem Boxbergring und dem Haselnussweg.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Informationsveranstaltung	bis zu 1.000 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Im Verwaltungszuständigkeit Teilhaushalt des Stadtplanungsamtes (61)	bis zu 1.000 €
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Das Ziel des Bebauungsplans ist es in der Erdgeschossenebene des „Iduna-Centers“ Wohnungen, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten, Spielstätten und Wettbüros auszuschließen, um das Einkaufszentrum als zukunftsfähiges Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum zu sichern. In den Obergeschossen gilt es in diesem Zuge Wohnnutzungen allgemein zulässig zu erklären, da diese bislang nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans sind.

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Boxberg und wird im Norden und Osten durch den Haselnussweg und im Süden und Westen durch den Boxbergring begrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet das sogenannte „Iduna-Center“ sowie die darüber liegende Wohnbebauung des Boxbergrings 12 - 16.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 0,86 Hektar.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1. Ausgangslage

Das „Iduna“-Einkaufszentrum wurde in den 60 er Jahren mit einer Kombination aus einem Angebotsspektrum von verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnungsbau in den Obergeschossen eröffnet. Die städtebauliche Grundstruktur des Bauwerks besteht aus einem gemeinsamen Innenhof um den sich die Gebäudeteile sowie die Läden im Erdgeschoss orientieren. Die Adresse des Gebäudes befindet sich im Innenhof, sodass zum Boxbergring und Haselnussweg überwiegend verwinkelte Rückseiten vermittelt werden. Die Gebäudeteile variieren zwischen einer 2- bis teilweise 8-Geschossigkeit.

Das Einkaufszentrum hat über viele Jahre als Stadtteilmittelpunkt die Nahversorgung von rund 4.000 Einwohnenden in der direkten Umgebung übernommen. Zwischenzeitlich hat sich das Gesicht des Einkaufszentrums gewandelt. Angebote und Läden haben teilweise geschlossen und die Verkaufsflächen wurden verkleinert. Aktuell befinden sich in der Laden- und Geschäftszone im Erdgeschoss des Einkaufszentrums neben einem Gastronomiebetrieb unter anderem ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Friseur, eine Postfiliale, ein Bekleidungsgeschäft, eine Volksbank- und eine Sparkassenfiliale. Drei Ladenlokaleinheiten stehen derzeit leer.

Durch den Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2016 (Drucksache 0355/2016/BV) wurde im Jahr 2017 ein Stadtteilmanagement auf dem Boxberg eingerichtet, welches seinen Sitz ebenso im „Iduna-Center“ hat. Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Stadtteilmanagements wurde die Verwaltung beauftragt ein Integriertes Handlungskonzept für den Boxberg zu erarbeiten. Ein zentraler Punkt ist hierbei die Aufwertung des „Iduna-Centers“, um zum einen die Nahversorgung im Stadtteil zu sichern und zum anderen das „Iduna-Center“ wieder zu einem Stadtteilmittelpunkt werden zu lassen.

2.2. Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ setzt für die Erdgeschosszone des Centers derzeit ein Sondergebiet Ladenzone fest. Hierbei sind Einzelhandelsbetriebe, öffentliche Einrichtungen wie Post, Polizei und Bücherei, Bankinstitute, Lichtspieltheater, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Im Zusammenhang mit Geschäftsaufgaben wurde in einer ehemaligen Laden- und Geschäftszone bereits ein Boardinghouse untergebracht. Da derzeit unter anderem im Erdgeschoss des zentralgelegenen Gebäuderiegels in der Hauptachse des Centers weitere Leerstände zu verzeichnen sind, besteht die Gefahr einer Erweiterung dieser Ferienwohnnutzung. Eine Manifestierung des Wohnens in der Erdgeschosszone würde allen Bestrebungen, das Center zu einem zukunftsfähigen Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Stadtteil zu machen, entgegenstehen. Dementsprechend sind mittels des aufzustellenden Bebauungsplans Regelungen zu finden, die den Erhalt und die Stärkung des beschriebenen Centers in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum stützen. Dementsprechend sollen in der Erdgeschossebene zukünftig die Errichtung von Wohnungen, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten, Spielstätten und Wettbüros ausgeschlossen werden. In den Obergeschossen hingegen sollen Wohnnutzungen allgemein zulässig sein, da diese bislang nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind.

3. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens

Für den Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ Nummer 12.03.00 (Anlage 02 und 03). Dieser Bebauungsplan wurde am 09.10.1964 rechtskräftig. Mit dem vorliegenden Planverfahren soll der hiervon betroffene Planbereich zur Sicherung der Nahversorgung überplant werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB soll in diesem Fall verzichtet werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2015/20 mit Rechtskraft vom 13.07.2006 als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Beteiligung Bezirksbeirat

Aufgrund der Dringlichkeit der Entscheidung ist eine Beteiligung des Bezirksbeirates zeitlich nicht möglich. Im weiteren Verfahren wird eine ausreichende Beteiligung sichergestellt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

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	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Durch die Einrichtung eines Stadtteilmanagements wird dieses Ziel bereits aktiv verfolgt. Hier gibt es bereits Kontakte zu der Eigentümergemeinschaft um hier ein untereinander abgestimmtes Vorgehen, zur Sicherung aller erforderlichen Versorgungsfunktionen, zu erreichen. Der vorliegenden Bebauungsplan dient dazu Nutzungsregeln zu finden, die die Erreichung des Zieles unterstützen.
AB 5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Durch den Bebauungsplan wird ein Impuls für die Sicherung und Stärkung der bestehenden Ladenangebote erwartet.
MO 7	+	Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Durch die Gewährleistung einer Grundversorgung im Wohngebiet kann das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr verringert werden

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich, Stand: 23.05.2019
02	Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Datum vom 25.Juni 1964
03	Textliche Festsetzungen mit Datum vom 25.07.1963