

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0261/2019/BV**

Datum:  
27.08.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 24. Oktober 2019

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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Informationsveranstaltung	bis zu 1.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Im Verwaltungszuständigkeit Teilhaushalt des Stadtplanungsamtes (61)	bis zu 1.000 €
<b>Folgekosten:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das Ziel des Bebauungsplans ist es in der Erdgeschossenebene des „Iduna-Centers“ Wohnungen, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungstätten, 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.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2019

### 17 **Bebauungsplan Boxberg „Zentrum am Boxbergring“ hier: Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0261/2019/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt. Es werden keine Befangenheiten angezeigt.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass durch die Änderung des Bebauungsplans „Zentrum am Boxbergring“ die Nutzungen in der Erdgeschosebene geregelt werden sollen, um dort ungewollte Umnutzungen von Ladenflächen in Ferienwohnungen zu verhindern. Erste Umnutzungen seien erfolgt beziehungsweise beantragt. Die Belegung der Erdgeschossbereiche mit Beherbergungsbetrieben brächten die Gefahr einer zurückgehenden Frequenz des Platzbereiches mit sich, was sich negativ auf die anderen noch vorhandenen Gewerbeeinheiten auswirke.

Es bestehe ein erheblicher Zeitdruck durch die notwendige Einhaltung von Bearbeitungsfristen im Baugenehmigungsverfahren. Aus diesem Grund sei hier die Beteiligung des Bezirksbeirates noch nicht erfolgt, solle aber im Laufe des Verfahrens nachgeholt werden. Ansonsten müssten Baugenehmigungen zur Umnutzung in Beherbergungsbetriebe erteilt werden und man habe keine Chance, diese unerwünschte Fehlentwicklung zu unterbinden. Es bestehe im Laufe des Verfahrens noch die Möglichkeit, die Interessen des Bezirksbeirates zu berücksichtigen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Dr. Weiler-Lorenz, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Zieger, Stadträtin Dr. Schenk, Stadträtin Prof. apl. Dr. Marmé.

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Es sei generell sehr unglücklich, den Bezirksbeirat nicht oder nicht vor dem vorbereitenden Ausschuss einzubeziehen, das sei bei dieser Tagesordnung zweimal der Fall. Es werde darum gebeten, dies grundsätzlich zu vermeiden und in solchen Ausnahmefällen die Bezirksbeiräte gesondert schriftlich über den Grund zu informieren, damit die jeweiligen Bezirksbeiräte dies nachvollziehen können und das Vertrauensverhältnis nicht gestört wird.
- In diesem Fall sei es nicht von sehr großer Bedeutung, dass der Bezirksbeirat nicht einbezogen werde, weil noch nichts abschließend entschieden werde und die Verwaltung handlungsfähig bleibe. Man müsse dies aber nachholen.
- Der Bebauungsplan sei keine Lösung, er verhindere eine Fehlentwicklung und verschaffe lediglich Zeit. Es sei ein Konzept zu entwickeln, um Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen. Die Verwaltung solle dringend tätig werden und energischer vorgehen als bisher.
- Es wird bemängelt, dass diese Regelung im Bebauungsplan jetzt erst in Angriff genommen werde. Die Anwohner seien sehr frustriert über die derzeitige Situation und wünschten sich eine schnelle Lösung. Gewünscht werde beispielsweise eine Emma-App, um Waren an den einzigen noch vorhandenen Laden liefern lassen zu können, vielleicht als Überbrückungsmaßnahme.
- Greife hier nicht das Zweckentfremdungsverbot?

- Wenn kein Anbieter gefunden werde, bleibe das Problem. Seien nicht auch die Nutzer der Ferienwohnungen oder eines Boardinghaus Kunden für Einzelhändler? Sei das nicht besser als Leerstand?
- Welche Festsetzungen seien vorgesehen.

Erster Bürgermeister Odszuck antwortet, dass bereits mit verschiedenen Eigentümern Gespräche geführt worden seien und auch bereits Nutzungsmöglichkeiten gefunden worden seien. Die Verwaltung habe versucht, die Eigentümer zu beraten, allerdings sei die Vermietung als Ferienwohnung oder „Serviced Apartement“ deutlich lukrativer. Deswegen sei es notwendig, einerseits repressiv diese sehr lukrativen Nutzungen auszuschließen und andererseits aber auch die Initiative zu ergreifen, Interessenten für die Erbringung von Dienstleistungen zu finden. Ein Zweckentfremdungsverbot greife nicht, da es sich hier um gewerbliche Nutzungen handle und nicht um Wohnraum.

Die Verwaltung sei bemüht die Einbeziehung des Bezirksbeirates grundsätzlich möglich zu machen. Erster Bürgermeister Odszuck hält es für eine gute Idee, die Bezirksbeiräte im Ausnahmefall über die Gründe zu informieren und sagt dies zu.

Erster Bürgermeister Odszuck betont, dass es in diesem Fall nur darum gehe, die Nutzungen in der Erdgeschosszone zu regeln um eine Belebung zu erreichen, in den oberen Stockwerken sei durchaus Wohnen erwünscht. Die genauen Festsetzungen würden im Laufe des Verfahrens erfolgen, dabei sei eine Beteiligung noch möglich. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll zunächst eine unerwünschte Fehlentwicklung verhindert werden.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

**Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 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 § 13 a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird.*

**Weiter ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Die Mitglieder der Bezirksbeiräte sollen jeweils schriftlich über die Gründe informiert werden, wenn eine Vorlage ausnahmsweise nicht vor der ersten Beratung in einem Ausschuss oder dem Gemeinderat im Bezirksbeirat beraten wird, oder eine Einbeziehung des Bezirksbeirates ausnahmsweise unterbleibt.***

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

## Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2019

**10** **Bebauungsplan Boxberg „Zentrum am Boxbergring“**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**  
Beschlussvorlage 0261/2019/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2019 hin.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz vertritt die Auffassung, dass die Wirtschaftsförderung hier gefordert sei, um eine funktionierende Infrastruktur in Bezug auf den Einzelhandel zu schaffen. Er würde sich dazu eine Vorlage wünschen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bestätigt, dass das ein schwieriges Thema sei, und das Amt für Wirtschaftsförderung seit langem mit den Problemen dort befasst sei. Er betont, dass es zusätzlich ein gutes Stadtteilmanagement im Boxberg gebe.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, ruft er die **Beschlussempfehlung** des **Bau- und Umweltausschusses** zur **Abstimmung** auf.

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

1. *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 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 § 13 a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird.*

**Weiter ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Die Mitglieder der Bezirksbeiräte sollen jeweils schriftlich über die Gründe informiert werden, wenn eine Vorlage ausnahmsweise nicht vor der ersten Beratung in einem Ausschuss oder dem Gemeinderat im Bezirksbeirat beraten wird, oder eine Einbeziehung des Bezirksbeirates ausnahmsweise unterbleibt.***

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **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 Stadtmittelpunkt 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 Stadtmittelpunkt 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 zukunftsfähige 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 Erdgeschosssebene 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 <b>Begründung:</b> 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 <b>Begründung:</b> Durch den Bebauungsplan wird ein Impuls für die Sicherung und Stärkung der bestehenden Ladenangebote erwartet.
MO 7	+	Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> 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