

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0125/2020/BV**

Datum:  
05.03.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Boxberg "Zentrum am Boxbergring"  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Boxberg	16.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Boxberg und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften „Zentrum am Boxbergring“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.12.2019.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.12.2019 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Zentrum am Boxbergring“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan soll das Einkaufszentrum als zukunftsfähiges Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Stadtteil gesichert werden. Konkret soll in der Erdgeschosszone des „Iduna-Centers“ ein breites Spektrum an Nutzungen zur Versorgung und Belebung des Stadtteils ermöglicht werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Waldparksiedlung Boxberg" von 1964, wurde das Einkaufszentrum im Mittelpunkt der Siedlung geplant. In baulichem Zusammenhang wurde das Einkaufszentrum in den 60er Jahren mit einer Kombination aus einem Angebotsspektrum von verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistungen im Erdgeschoss (unter anderem eine Postfiliale, Polizeistation, Filiale der Stadtbücherei) und Wohnungsbau in den Obergeschossen eröffnet. Die städtebauliche Grundstruktur des Bauwerks besteht bis heute aus einem gemeinsamen Innenhof, um den sich die Gebäudeteile sowie die Läden im Erdgeschoss orientieren. Die Gebäudeteile variieren zwischen zwei bis teilweise acht Geschossen.

Das Einkaufszentrum hat über viele Jahre als Stadtteilmittelpunkt die Nahversorgung für die rund 4.000 Einwohner des Boxbergs in der direkten Umgebung übernommen. Zwischenzeitlich hat sich die Struktur des Einkaufszentrums gewandelt. Läden haben teilweise geschlossen und die Verkaufsflächen wurden verkleinert. Derzeit befinden sich in der Laden- und Geschäftszone im Erdgeschoss neben einem Gastronomiebetrieb unter anderem ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Friseur, eine Postfiliale, ein Bekleidungsgeschäft, Bankfilialen sowie Räumlichkeiten des Stadtteilmanagements. Drei Ladenlokaleinheiten stehen derzeit leer. Im vergangenen Jahr wurden in einer ehemaligen Laden- und Geschäftseinheit, auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, zwei Ferienwohnungsbetriebe zunächst befristet genehmigt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Einkaufszentrum als zukunftsfähiges Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Stadtteil zu sichern. Konkret soll daher in der Erdgeschosszone des „Iduna-Centers“ ein breites Spektrum an Nutzungen zur Versorgung und Belebung des Stadtteils ermöglicht, Wohnungen, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungstätten hingegen ausgeschlossen werden. In den Obergeschossen soll ausschließlich das Wohnen zulässig sein.

### **2. Bestehende informelle Planung**

#### **2.1. Stadtteilrahmenplan**

Der Stadtteilrahmenplan für den Boxberg wurde zwischen 1994 und 2004 aufgestellt. Das Entwicklungskonzept des Stadtteilrahmenplans Boxberg sieht in der Stärkung des Einkaufszentrums ein wichtiges städtebauliches Ziel für den Boxberg. Durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innenhof könnte sich demnach das Einkaufszentrum zu einem belebten Stadtteilmittelpunkt entwickeln. Damit würde es der ihm ursprünglich zugeordneten Funktion als städtebauliches und kommunikatives Zentrum auf dem Boxberg besser gerecht.

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 Räumlichkeiten 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 dessen ist 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. Nahversorgungskonzept und Analyse**

Das Nahversorgungskonzept für Heidelberg aus dem Jahr 2013 vom Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung bewertet die Versorgung im Stadtteil Boxberg als unterdurchschnittlich. Das Konzept empfiehlt den Erhalt und die Erweiterung des Angebots sowie die Ansiedlung kleinflächiger Nahversorgungsbetriebe. Auch die Bestandsaufnahme und Analyse der Nahversorgung aus dem Jahr 2016 vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik bewertet die Versorgung des Stadtteils, mit einem Lebensmittelmarkt, einer Bäckerei und einer Apotheke im sogenannten „Iduna-Center“ Boxberg als unterdurchschnittlich.

## **3. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.10.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 06.11.2019.

## **4. Bebauungsplanentwurf**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zentrum am Boxbergring“ werden mit Ausnahme der Gebietsart vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ übernommen. Das ursprüngliche Sondergebiet „Ladenzentrum“ wird in ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dahingehend angepasst, dass in der Erdgeschosebene des „Iduna-Centers“ Wohnungen, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und in den Obergeschossen ausschließlich Wohnen zulässig ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

## **5. Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Boxberg konnte zum Aufstellungsbeschluss aus zeitlichen Gründen nicht beteiligt werden. Die geplante Rückstellung eines Baugesuchs hätte ansonsten nicht erfolgen können. Daher wird der Bezirksbeirat zum Offenlagebeschluss erstmalig beteiligt. Es ist vorgesehen den Bezirksbeirat im Rahmen des Satzungsbeschlusses nochmals zu beteiligen.

## **6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Menschen mit Behinderungen sind nicht besonders betroffen.

## 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:

- SL 3 Ziel/e:  
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.
- MO7 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	Planzeichnung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, Stand 13.12.2019
02	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 13.12.2019