

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan

und örtliche Bauvorschriften

Boxberg

„Zentrum am Boxberggring“

Nr. 61.32.12.03.09

Begründung

nach § 9 Absatz 8 BauGB

Entwurf zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss
In der Fassung vom 21.01.2021

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	5
2.1	Regionalplan Rhein-Neckar	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	5
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	5
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	5
3.3	Stadtteilrahmenplan Boxberg	6
3.4	Nahversorgungskonzept für Heidelberg	6
4	Städtebau und Planungskonzeption	6
5	Umweltbelange	7
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.6	Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
7	Örtliche Bauvorschriften	10
7.1	Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 2 LBO BW) und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO BW)	10
8	Verfahren	11
8.1	Aufstellungsbeschluss	11
8.2	Offenlage	11
9	Durchführung und Kosten	11

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Waldparksiedlung Boxberg" vom 24.09.1964 und betrifft die Fläche, die im Norden und Osten durch den Haselnussweg und im Süden und Westen durch den Boxbergring begrenzt wird. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans umfasst circa 8.600 m² privater Baufläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Ladenzentrum“ festgesetzt ist. Betroffen ist das sogenannte „Iduna-Einkaufszentrum“ und die darüber liegende Wohnbebauung des Boxbergrings Nummer 12 bis 16 (Flurstück Nummer 26227).

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2021.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan "Waldparksiedlung Boxberg" von 1964, wurde das Einkaufszentrum im Mittelpunkt der Siedlung, zwischen den beiden dominierenden Kirchen, 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 „Adresse“ des Gebäudes befindet sich im Innenhof, sodass zum Boxbergring und Haselnussweg überwiegend verwinkelte Gebäuderückseiten bestehen. 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 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, eine Volksbank- und eine Sparkassenfiliale sowie Räumlichkeiten des Stadtteilmanagements. Drei Ladenlokaleinheiten stehen derzeit leer. Aktuell wurde in einer ehemaligen Laden- und Geschäftseinheit, auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, zwei Ferienwohnungsbetriebe genehmigt.

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

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Absatz 5 und 6 sowie § 1a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zentrum am Boxbergring“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange der Wirtschaft, im Sinne der Stärkung und Erhaltung des Stadtteilzentrums als Versorgungs- und Identifikationsraum,
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt, im Sinne einer Verkehrsvermeidung durch eine Stadt der kurzen Wege,
- die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteile.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg“, von 1964. Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich als Art der Nutzung 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.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 BauGB),
- die in § 13a Absatz 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,
- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer. 7b BauGB genannten Schutzgüter (zum Beispiel FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Das betroffene Baugrundstück war in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Eine eigenständige Umweltprüfung / Umweltbericht ist entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB nicht erforderlich.

Der bisherige Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ verliert mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Zentrum am Boxbergring“ für den betroffenen Geltungsbereich seine Gültigkeit.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Rhein-Neckar

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar" stellt für das Plangebiet "Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Wohnen" dar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, letzter Stand der Aktualisierung vom 25.03.2019, ist die betroffene Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt. Da der Bebauungsplan lediglich im Erdgeschoss kundennah Nutzungen vorsieht und in den Obergeschossen Wohnen festgesetzt, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere

städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg Leitlinien und Ziele auf. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "städtebauliches Leitbild", „Arbeiten“ und „Mobilität“ relevant:

- Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken • Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale,
- Erhalt der Einzelhandelsstruktur,
- Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes.

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als "Gemischte Nutzung überwiegend Wohnen" gekennzeichnet.

3.3 Stadtteilrahmenplan Boxberg

Die Entwicklung der Stadtteile wird in Heidelberg über die Stadtteilrahmenpläne mit den gesamtstädtischen Zielen des Stadtentwicklungsplans (STEP) abgestimmt. Auch für den Boxberg liegt ein Stadtteilrahmenplan vor. Dieser wurde zwischen 1994 und 2004 aufgestellt. Nach dem Stadtteilgespräch als Auftakt (1994) beinhaltet der Stadtteilrahmenplan im Teil 1 einen Analysebericht mit Bestandsaufnahme, Prognosen und Bewertungen (1996). Zum anschließenden Workshop (2004) wurde die Aufwertung des Einkaufszentrums von den Teilnehmenden als viertwichtigster von insgesamt 12 Maßnahmenvorschlägen bewertet.

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 zugedachten Funktion als städtebauliches und kommunikatives Zentrum auf dem Boxberg besser gerecht.

Durch den Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2016 (DS 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 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.

3.4 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Das Nahversorgungskonzept für Heidelberg (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 (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. Die Verkaufsflächenausstattung liegt für den Boxberg mit 69,5 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner weit unter dem Heidelberger Durchschnitt.

4 Städtebau und Planungskonzeption

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 Erdgeschossenebene des „Iduna-Centers“ Wohnungen, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe,

Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und in den Obergeschossen ausschließlich Wohnen zulässig ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

5 Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugebiet festgesetzt. Die Fläche ist seit den 60er Jahren baulich genutzt. Eine zusätzliche Versiegelung weiterer Flächen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erzeugt. Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Einzelhandel und Wohnen

Das Sondergebiet dient u.a. der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf von zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, nicht-störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie der Unterbringung von Wohnen.

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Einzelhandelsbetriebe,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *öffentliche Einrichtungen wie Post, Polizei und Bücherei,*
- *Bankinstitute,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit kundenahen Dienstleistungen,*
- *Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen,*
- *Räume für freiberufliche Leistungen (Heilberufe, rechts-, steuer- und wirtschaftsberatende Berufe, naturwissenschaftlich-technische Berufe, sprach- und informationsvermittelnde Berufe),*
- *Räume für Kultur- und Kreativwirtschaft.*

Ab dem 1. OG bzw. oberhalb der TG ist ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

- *Wohnen*

Begründung:

Die Festsetzung der Flächen als „Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen“ ergibt sich aus den Empfehlungen des Stadtteilrahmenplans Boxberg sowie aus dem Nahversorgungskonzept für Heidelberg. Die zulässigen Nutzungen sollen ein breites Angebotsspektrum über Einzelhandel und Dienstleistungen bis hin zu Räumlichkeiten für freiberufliche Leistungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglichen. Wohnungen, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden in der Erdgeschosszone ausgeschlossen, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter, eines gut frequentierten und kundennahen Stadtteilmittelpunkts, mit unterschiedlichen Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten, entsprechen. Vergnügungsstätten sowie bordellartige Betriebe entsprechen ebenfalls nicht dem angestrebten Gebietscharakter, werden daher ausgeschlossen.

In den Obergeschossen ist ausschließlich Wohnen zulässig, um eine ausgewogene Mischung zwischen Stadtteilzentrum und dem Wohnen zu erzielen und zugleich die Wohnnutzung zu schützen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Begründung:

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung greift der Bebauungsplan die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Städtebauliches Ziel ist es, dass das Nutzungsmaß und die Gebäudekubatur im Einklang mit den bestehenden Gebäuden der Umgebung steht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß Planeintrag ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist der Planzeichnung durch eine Baugrenze festgesetzt

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig abgegrenzt, um eine möglichst ungehinderte bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen Abstandsvorgaben getroffen. Hiermit soll eine erdrückende Wirkung auf die angrenzenden öffentlichen Straßenräume vermieden bzw. den straßenrechtlichen Abstandserfordernissen Rechnung getragen werden.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sichert eine Freihaltung der straßenseitigen begrünten Vorflächen vor einer Bebauung.

Für nicht überdachte Fahrradstellplätze, wird keine Erforderlichkeit für einen Ausschluss außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze sowie Zuwegungen, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (zum Beispiel Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen.

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Bei der Beleuchtung von Wegen und Gebäuden sind nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, d.h. es sind LED-Leuchten mit bernsteinfarbener (ca. 2000 Kelvin) bis warm-weißer (3.000 Kelvin) Lichtfarbe zu verwenden (zum Beispiel „PC amber“-LED). Die Leuchtmittel müssen zum Schutz von Insekten voll-abgeschirmt sein und dürfen nur nach unten unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0%).

Begründung:

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind, sollen die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die Versiegelung gemindert werden.

Der Ausschluss von flächigen Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ergibt sich aus den Erfordernissen des Grundwasserschutzes bei einer Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Vorgaben zur Beleuchtung dienen dem Insektenschutz.

6.6 Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Stellplatzflächen mit mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Soweit Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg fallen, beseitigt werden müssen, ist im unmittelbaren Umfeld des zu rodenden Baumes eine Ersatzpflanzung entsprechend den genannten Anforderungen vorzunehmen.

Begründung:

Das Planungsgebiet stellt sich aktuell in Hinblick auf den Grünflächenanteil als Defizitfläche dar. Um wenigstens ein Mindestmaß an Durchgrünung künftig sicher zu stellen, werden Mindestanforderungen an die Überpflanzung von Stellplatzflächen formuliert.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 2 LBO BW) und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO BW)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die geworbene Leistung angeboten wird.

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss oder Brüstungsbereich des 1. OG an der Fassade angebracht werden. Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.

Zusätzlich ist eine in die Fassade integrierte Werbeanlage am südwestlichen Grundstücksrand (Ecke Boxbergring / Am Götzenberg) mit einer Größe von bis zu 10 m² zulässig.

Ein in die Fassade integriertes Sammelhinweisschild pro Eingang in den Innenhof mit einer Größe von bis zu 2 m² ist zulässig sowie ein Hinweisschild am südwestlichen Grundstücksrand (Ecke Boxbergring / Am Götzenberg) ist zulässig. Diese Hinweisschilder sind nach den genannten Kriterien einheitlich zu gestalten und bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, und Pylonen, schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende und bewegliche Schrift- oder Bildwechsel sowie „Light-Boards“, Videowände, Fahnen, beklebte Fenster oder Fassaden sind ausgeschlossen.

Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen anzulegen und einzuhausen und zu einzugrünen.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und von Standplätzen für Müllbehälter soll innerhalb des Stadtteilzentrums einem übergeordneten Gestaltungsanspruch an den öffentlichen Raum Rechnung getragen werden. Eine visuelle Dominanz der Werbe- und Müllanlagen soll zum Schutz der Wohnnutzung und im Sinne der Aufenthaltsqualität vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Da sich die Geschäfte zum Innenhof orientieren, sind die Unternehmer auf die Hinweisschilder an den Eingängen zum Innenhof zur Orientierung und Auffindbarkeit für Kunden angewiesen. Da hierbei insbesondere der Fußgängerverkehr angesprochen wird, ist ein kleineres Format, das in die Struktur der Fassade zu integrieren ist, ausreichend.

Die Werbeanlage am südwestlichen Grundstücksrand (Ecke Boxbergring / Am Götzenberg) liegt an der zentralen Zufahrtsstraße zum Stadtteil und dient insbesondere zur Orientierung und Auffindbarkeit für Kunden, die mit dem Pkw-Verkehr kommen. Aus diesem Grund ist hier ein größeres Format verträglich.

8 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach Paragraph 13a BauGB sind erfüllt.

8.1 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 § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger „stadtblatt“ am 06.11.2019.

8.2 Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 08. Oktober 2020 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (Offenlage) erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum zwischen 29.10.2020 und 04.12.2020 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 21.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 26.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

9 Durchführung und Kosten

Die Fläche im Geltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Nur die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Heidelberg. Durch den Bebauungsplan bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan bereitet keine kommunalen Erschließungsmaßnahmen vor. Insofern entstehen der Stadt Heidelberg keine Kosten.