

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0029/2021/BV

Datum:
12.02.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Boxberg "Zentrum am Boxbergring";
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	23.02.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.03.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan Boxberg „Zentrum am Boxbergring“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 01) wie in Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Boxberg „Zentrum am Boxbergring“ in der Fassung vom 21.01.2021 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 21.01.2021 (Anlage 04 zur Drucksache).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften 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:

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

Begründung:

1. Ziel und Zweck der Planung

In baulichem Zusammenhang wurde das Einkaufszentrum „Iduna Center“ in den 60er 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 bis heute aus einem gemeinsamen Innenhof, um den sich die Gebäudeteile sowie die Läden im Erdgeschoss orientieren.

Das Einkaufszentrum hat über viele Jahre als Stadtteilmittelpunkt die Nahversorgung für Einwohner des Boxbergs in der direkten Umgebung übernommen. Zwischenzeitlich hat sich die Struktur des Einkaufszentrums gewandelt. Aktuell befinden sich in der Laden- und Geschäftszone im Erdgeschoss des Einkaufszentrums ein Lebensmittelmarkt mit Postfiliale, ein Backshop mit Lotto-Aannahmestelle, eine Apotheke, ein Friseur, ein Bekleidungsgeschäft, ein Geschäft für Nahrungsergänzungsmittel, ein Geschäft für Elektronik, eine Volksbank- und eine Sparkassenfiliale, das Büro des Stadtteilmanagements und zwei Gastronomiebetriebe. Teilweise stehen Ladenlokale leer oder die Verkaufsflächen wurden verkleinert. In einer ehemaligen Laden- und Geschäftseinheit wurde auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Waldparksiedlung Boxberg" von 1964, Ferienwohnungsbetriebe genehmigt.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, das Einkaufszentrum als zukunftsfähiges Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Stadtteil zu sichern. 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 und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und in den Obergeschossen ausschließlich Wohnen zulässig ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Das bisherige Verfahren ist in den Drucksachen Nummer 0261/2019/BV und 0125/2020/BV beschrieben.

Nach Beschluss des Gemeinderats am 17.10.2020 lag der Entwurf des Bebauungsplans, die örtlichen Bauvorschriften und die Entwurfsbegründung nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ vom 21.10.2020 in der Zeit vom 29.10.2020 bis einschließlich 04.12.2020 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter www.heidelberg.de einsehbar.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 26.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

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

3. Beteiligung Bezirksbeirat

Der Bezirksbeirat Boxberg wurde im Rahmen des Offenlagebeschlusses beteiligt.

4. Änderung des Bebauungsplans nach der Offenlage

Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplans beziehen sich auf die Örtlichen Bauvorschriften. So wurde die Größe der Werbetafel sowie deren Integration in die Fassade angepasst.

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. |
| M07 | 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	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf (Steht nur digital zur Verfügung!)
02	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Steht nur digital zur Verfügung!)
03	Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs, Stand 21.01.2021 (Steht nur digital zur Verfügung!)
04	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 21.01.2021 (Steht nur digital zur Verfügung!)