

Betreff:

**Bebauungsplan "Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im  
Bereich Im Eichwald 8"  
Hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Boxberg	15.03.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.03.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Nach Anhörung des Bezirksbeirats Boxberg empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ für den in der Anlage 02 gekennzeichneten Bereich.*

*2. Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch durchgeführt wird.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Bebauungsplan wird in Eigenarbeit vom Stadtplanungsamt erarbeitet. Es sind voraussichtlich keine Gutachten erforderlich, weshalb keine Kosten zu erwarten sind.</li></ul>	
<b>Einnahmen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• keine</li></ul>	
<b>Finanzierung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• keine</li></ul>	
<b>Folgekosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• keine</li></ul>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes mit einer Kindertagesstätte im Erd- und Untergeschoss und Wohnräumen in den oberen Geschossen geschaffen werden.

## **Begründung:**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Boxbergs, im Umgriff des Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg“, mit Rechtskraft vom 09.10.1964 (Anlage 01) und umfasst lediglich das zu überplanende Flurstück 26224.

Begrenzt wird das Plangebiet durch einen Fußweg im Norden, durch die Verkehrsfläche der Straße „Im Eichwald“ im Osten und durch die Erschließungsstraße sowie den Garagenhof des Gebäudes Im Eichwald 10 im Süden und im Westen. Der Geltungsbereich umfasst eine aktuell unbebaute Freifläche und umfasst eine Fläche von insgesamt circa 0,15 Hektar. Der Lageplan des Geltungsbereichs ist der Anlage 02 zu entnehmen.

### **2. Planungsanlass**

Für das Kindergartenjahr 2021/2022 wurde in der Bedarfsplanung (Drucksache 0096/2021/BV) für den Boxberg eine Versorgungsquote von lediglich 9 Prozent im Krippenalter (0-3 Jahre) und eine Versorgungsquote von 63,5 Prozent im Kindergartenalter (3-6 Jahre) ermittelt. Der Bedarf ist auch im Integrierten Handlungskonzept festgehalten. Zur Verbesserung der Versorgungssituation mit Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil ist der Bau eines Gebäudes mit einer viergruppigen Kindertageseinrichtung im Erd- und Untergeschoss und Wohnräumen in den oberen Geschossen vorgesehen.

Im gültigen Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ ist für den Bereich ein „Sondergebiet Ladenzone“ festgesetzt. Das Konzept des Bebauungsplans im Norden und Süden des Stadtteils, zusätzlich zum Iduna-Zentrum, dezentrale Einzelhandelsangebote anzubieten, ist seit langem jedoch nicht mehr funktional. Beide dezentralen Standorte werden nicht mehr für Einzelhandel genutzt. Entsprechend des Integrierten Handlungskonzepts Boxberg und des Einzelhandelsstrukturkonzepts soll das Iduna-Zentrum als Nahversorgungszentrum des Stadtteils gestärkt werden.

Das geplante Vorhaben entspricht bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht dem aktuell gültigen Bebauungsplan. Auch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans, wie beispielsweise eine maximal eingeschossige Bebauung, stehen dem Vorhaben entgegen. Zur effektiven Ausnutzung des Flurstücks und zur Umsetzung des Vorhabens ist daher ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

### **3. Planungskonzept**

Das brachliegende Grundstück stellt eine Baulücke im Stadtteil dar, welche mit einem Hybridgebäude aus einer Kindertagesstätte und Wohnungen in den oberen Geschossen geschlossen werden soll. Das Planungskonzept ist der Anlage 03 zu entnehmen.

Die Umgebung des Plangebiets besteht aus einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Form von Zeilenbauten und Solitären. Das Gebäude vermittelt zwischen den bestehenden Gebäuden, indem Baufluchten und Typologien aufgenommen werden und vier Geschosse plus Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Die Orientierung des Gebäudes erfolgt zur Straße „Im Eichwald“, an welcher durch die Bus - Haltestelle eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist. Es soll ein Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen bereitgestellt werden. Eine Besonderheit ist, dass in einer Erschließungsfuge zwischen den Wohnungen gemeinschaftlich nutzbare Räume für die Anwohnenden zur Verfügung gestellt werden sollen. Diese Fuge sorgt außerdem dafür, dass das Gebäude in seiner Fassadengestaltung kleinteiliger gegliedert werden kann.

Durch die leicht abfallende Topographie besteht im Untergeschoss ein direkter Zugang zum Freibereich der Kindertagesstätte, welcher eine Größe von circa 600 Quadratmetern aufweist.

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 -Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

In diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach Paragraph 13a Baugesetzbuch sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

#### **5. Gutachten und Kosten des Verfahrens**

Der Bebauungsplan soll vom Stadtplanungsamt in Eigenarbeit erstellt werden. Voraussichtlich sind für die Aufstellung des Bebauungsplans keine Gutachten und Untersuchungen notwendig, insbesondere da für die Fläche bereits ein Baurecht besteht. Aus diesem Grund sind vermutlich auch keine Kosten in Bezug auf den Bebauungsplan zu erwarten.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Besondere Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind nicht betroffen. Eine Beteiligung wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgen.

## 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:
SOZ 5	+	Bedarfsgerechter Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder <b>Begründung:</b> Versorgungssituation mit Kinderbetreuungsplätzen ist zu verbessern
SL 5,6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung / Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Es handelt sich um eine Baulücke, die mit einer effizienteren Bebauung entwickelt werden soll
SL 12		<b>Ziel/e:</b> Stärkere Funktionsmischung <b>Begründung:</b> Stadt der kurzen Wege, Betreuungsangebot

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“, mit Rechtskraft vom 09.10.1964
02	Lageplan mit Geltungsbereich, Stand 05.01.2022
03	Planungskonzeption