Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Waldparksiedlung Boxberg – Änderung im Bereich Im Eichwald 8

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Stand vom 16.10.2023

(Fassung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

Ergänzt nach Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs

Heidelberg | Stadtplanungsamt

1 Erfordernis der Planaufstellung 5

1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich 5

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 5

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele 5

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse 6

1.5 Verfahren 6

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen 7

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg 7

2.2 Regionalplan 8

2.3 Flächennutzungsplan 8

3 Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben 9

3.1 Naturschutz 9

3.2 Wasserschutz 9

3.3 Denkmalschutz 9

3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg 9

4 Einordnung in bestehende informelle Planungen 10

4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) 10

4.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO) 10

4.3 Integriertes Handlungskonzept Boxberg – Perspektive 2032 11

5 Bestehende Fachplanungen und Gutachten 12

5.1 Siedlungsstrukturkonzept 12

5.2 Stadtklimagutachten 12

5.3 Masterplan 100% Klimaschutz 13
5.4 Klimaschutz-Aktionsplan 13

5.5 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg 14

5.6 Artenschutzplan (2012) 14

6 Bestandssituation im Plangebiet 14

7 Beschreibung des Bebauungskonzepts 15

8 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange 17

8.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse 17

8.2 Gestaltung des Ortsbilds 17

8.3 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung 18

8.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung 18

8.5 Belange der Ver- und Entsorgung 19

8.6 Barrierefreiheit 19

8.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 20

8.8 Belange des Artenschutzes 21

9 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans 23

9.1 Art der baulichen Nutzung 23

9.2 Maß der baulichen Nutzung 23

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 24

9.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahrten 25

9.5 Grünflächen 25

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26

9.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind 26

9.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen 26

9.9 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 27

9.10 Örtliche Bauvorschriften 27

9.11 Kennzeichnungen 29

9.12 Hinweise 29

10 Verfahren und Abwägung 30

10.1 Aufstellungsbeschluss 31

10.2 Offenlagebeschluss 31

10.3 Satzungsbeschluss 31

11 Durchführung und Kosten 31

12 Verzeichnis der Gutachten 31

10 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Boxbergs, im Umgriff des Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg“, mit Rechtskraft vom 09.10.1964 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.

Die genaue Lage des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans vom 16.10.2023.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 Kindestageseinrichtung 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 dem Integrierten Handlungskonzept Boxberg und dem Einzelhandelsstrukturkonzept 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 der Bebauungsplan für diesen Teilbereich zu ändern.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu

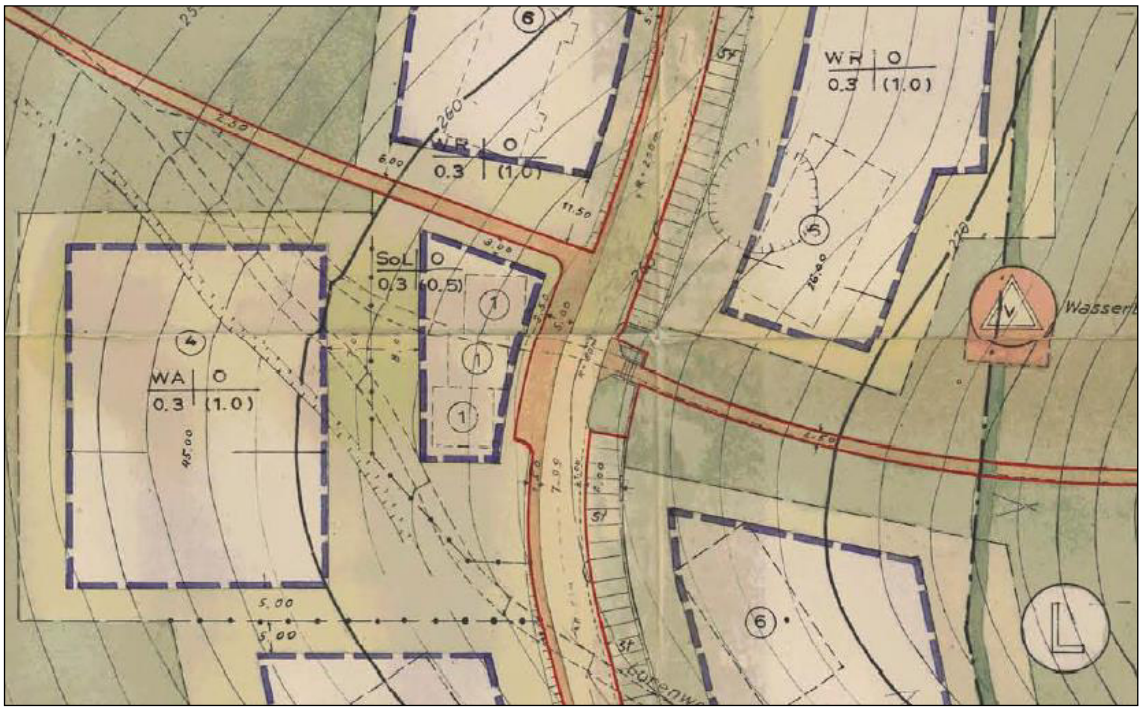
beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Stettiner Straße“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Innenentwicklung- vor Außenentwicklung
- Attraktivität der Stadt Heidelberg als Wohnstandort
- Bedarfsgerechter Ausbau und Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots
- Familienfreundlichkeit und insbesondere Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Erweiterung der sozialen Infrastruktur und mögliche Verkehrsreduktion in Bezug auf die Stadt der kurzen Wege

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg“ mit Rechtskraft vom 09.10.1964. In diesem ist ein Sondergebiet Ladenzone festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“

Der bestehende Bebauungsplan verliert mit Rechtskraft der „Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ für den betroffenen Geltungsbereich seine Gültigkeit.

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da

es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt in diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

11 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP 2002 unter anderem die folgenden Ziele relevant:

- Die Dienste und Einrichtungen des Sozialwesens und des Gesundheitswesens sind in ihrer fachlichen Gliederung und räumlichen Verteilung am Netz der Zentralen Orte auszurichten. Sie sind so auszubauen und in ihrem Bestand zu sichern, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist.
- Die Einrichtungen des Sozialwesens und des Gesundheitswesens sollen aus ihrem Einzugsgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.
- Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen,
- Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

2.2 Regionalplan

Gemeindebezogene Vorgaben

Der im September 2014 genehmigte Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 weist der Stadt Heidelberg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zu.

Die Oberzentren sind als Versorgungszentren großstädtischer Prägung weiterzuentwickeln. Sie haben die Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen. Dabei sind eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung und Kooperation zwischen ihnen zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung des Gesamtraumes anzustreben.

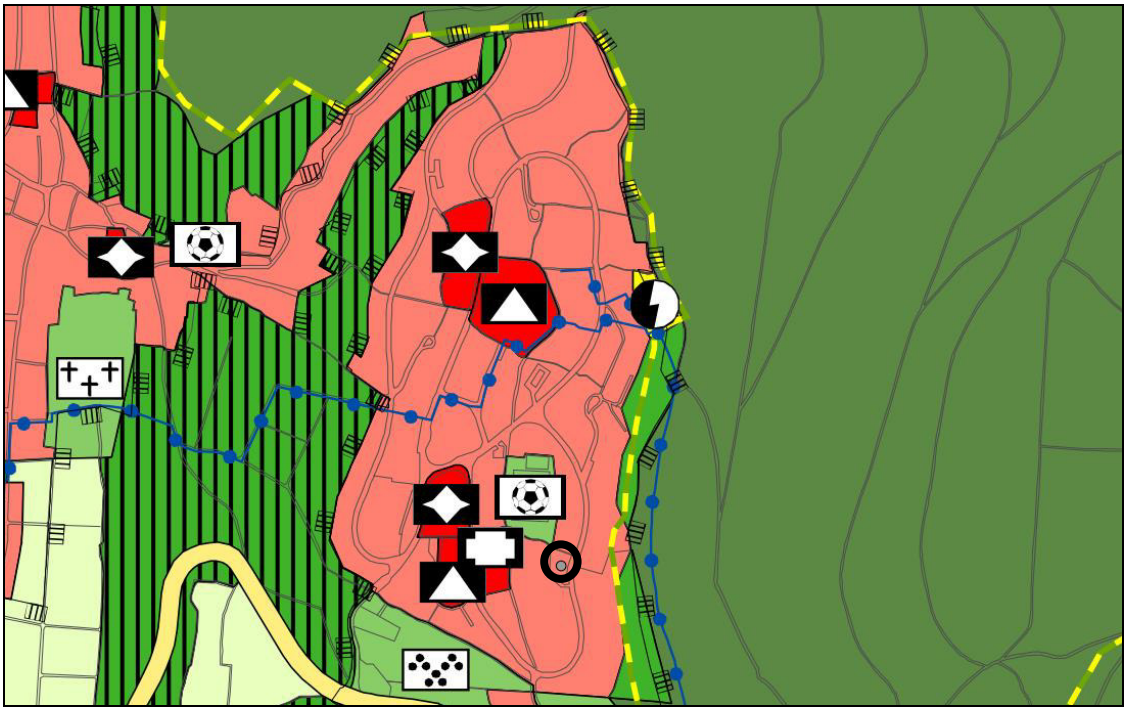
Durch eine sinnvolle Zuordnung und gemischte Nutzung von Siedlungsflächen soll der Verkehrsaufwand reduziert, notwendige Verkehrswege verkürzt und die Erledigung der Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad verstärkt werden.

Flächenbezogene Vorgaben

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Auch eine Kindertagesstätte dient der Wohnnutzung, weshalb sich die Planung in die Flächenausweisung des einheitlichen Regionalplans einfügt.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist für die Fläche ein Altlastverdacht dargestellt. Im Kapitel 8.1 wird das Thema der Altlasten näher dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß Paragraph 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

12 Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

12.1 Naturschutz

Schutzgebiete und –objekte gemäß §§ 20-30 bzw.§ 33 BNatSchG

Der Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

Schutzgebiete und –objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete).

12.2 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets.

12.3 Denkmalschutz

Die Kartierung der Bau- und Kunstdenkmäler von Heidelberg verzeichnet weder für das Planungsgebiet noch für das nähere Umfeld bauliche Anlagen als Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt.

12.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 umfasst in § 2 Schutzgegenstand alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne.

Bäume, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung von diesen Verboten ist nur möglich, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“.

13 Einordnung in bestehende informelle Planungen

4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- *Bedarfsgerechter Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder*

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kann die Versorgungssituation des Stadtteils mit Kinderbetreuungsplätzen verbessert werden.

- *Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung / Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen*

Es handelt sich um eine Baulücke, die mit einer effizienteren Bebauung entwickelt werden soll.

- *Stärkere Funktionsmischung*

Es ist ein Hybrid-Gebäude geplant, welches neben der Wohnnutzung eine Kindertagesstätte als soziale Einrichtung beherbergen soll.

Zielbereich Wohnen

Die Stadt Heidelberg strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an.

Eine unnötige Flächeninanspruchnahme soll vermieden werden.

Die Stadt setzt sich insbesondere für ein energiesparendes, ökologisches Bauen und Umbauen ein und strebt hohe Baudichten an, die aber das menschliche Maß behalten.

Die vorliegende Planung fügt sich in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans ein.

4.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO)

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotentiale auf. Die Fläche wird im MRO als Mischgebiet dargestellt.

Als Leitsätze des MRO werden unter anderen formuliert:

- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte und unter Lagerwert genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren.
- Auch in Bezug auf die Kinderbetreuungsversorgung „sind, bedingt durch die zu erwartenden Wohnungsbauzuwächse und die damit einhergehende Bevölkerungsentwicklung mittelfristig Versorgungsengpässe zu überprüfen“ (MRO 1999 S. 41).

Die Lage der Kinderbetreuungsangebote ist gesamtstädtisch angespannt. In Bezug auf die Versorgungsquote im Stadtteil Boxberg besteht sowohl im Kindergartenalter, als auch im Krippenalter Verbesserungspotential.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des MRO.

4.3 Integriertes Handlungskonzept Boxberg – Perspektive 2032

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) stellt nach dem Stadtteilrahmenplan aus 2005 die neue Entwicklungsperspektive für den Boxberg bis ins Jahr 2032 dar.
Das IHK wurde unter breiter Beteiligung örtlicher Akteure, der Bürgerschaft und der Verwaltung entwickelt und 2021 vom Gemeinderat beschlossen.

Die Maßnahmen, Handlungsfelder und Ziele des IHKs sind untereinander verknüpft alle auf die Vision „Boxberg nachhaltig und nah, mehr als Wald und Wohnen“ ausgerichtet. „Nachhaltig“ sowohl im ökologischen, als auch sozialen Sinnen und „nah“ in Bezug auf eine stärkere Nähe zur Gesamtstadt, eine gute Nahversorgung, nahe Betreuungsangebote, Naherholung aber auch sozialen Nähe der Menschen untereinander.

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen berührt das Integrierte Handlungskonzept in folgenden Handlungsfeldern und begünstigt die nachfolgend genannten Maßnahmen:

- *Handlungsfeld Bildung, Betreuung und Arbeit –Chancengleichheit stärken*

Der Zugang zur Kinderbetreuung soll im Stadtteil wohnortnah sichergestellt werden, um Boxberger Eltern eine Betreuungsinfrastruktur zu bieten, die ihnen dabei hilft, Familie und Beruf zu vereinen. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine zentrale Maßnahme im Handlungsfeld Bildung und trägt einen großen Beitrag zur Zukunftssicherung des Stadtteils.

- *Handlungsfeld Wohnen – Wohnen entwickeln, sichern und Wohnpotenziale nutzen*

Durch den Bebauungsplan wird neues Wohnpotenzial geschaffen. Hierdurch entstehen neue Mietwohnungen in einer Wohnungsbaugenossenschaft, die auch zur Sicherung der Infrastruktur im Stadtteil beiträgt.

- *Handlungsfeld Klimaschutz – Förderung eines emissionsarmen Stadtteils*

Der Neubau mit seiner Energieeffizienz und die Installation von Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenkraft unterstützen die Zielsetzung im Handlungsfeld Klimaschutz. Durch Energieeinsparung und Energieerzeugung wird CO2 vermieden und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geliefert und Energie wohnortnah produziert. Fahrradabstellplätze, eine Bushaltestelle vor dem Eingang und nur eine geringe Anzahl an PKW-Stellplätzen vor dem Gebäude reduziert den Anreiz Kinder mit dem Auto zu bringen und fördert die Nutzung des Umweltverbundes.

Positiv hervorzuheben ist auch, dass künftig eine höhere bauliche Dichte bei gleichbleibender Bodenversiegelung zulässig ist.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung zahlreicher Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern. Der Bebauungsplan unterstützt die Zielsetzung

des Integrierten Handlungskonzeptes des Boxberg in einen „nachhaltigen und nahen“ Stadtteil weiterzuentwickeln.

14 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

5.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, wie die gesamten Siedlungsbereiche der Waldparksiedlung Boxberg, als stadtbildprägendes Quartier dargestellt. Dies wird wie folgt begründet:

Die im Zeitgeist der 60er Jahre realisierte Wohnsiedlung, die überwiegend durch Punkthäuser geprägt ist, überzeugt in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild. Die sich mit der vorhandenen Geländebewegung positiv auseinandersetzendem Bebauungsstruktur “überhöht” die vorgefundene Topographie und fügt sich -auch aufgrund der intensiven Eingrünung- im Vergleich zum benachbarten Emmertsgrund in den Landschaftsraum ein.

In dem städtebaulichen Leitplan werden die Flächen als Großsiedlung im Landschaftsraum gezeigt. Der Charakter der Waldparksiedlung und städtebauliche Motive, wie die der Topographie folgenden Höhenentwicklung der Gebäude, werden bei der Planung Im Eichwald 8 berücksichtigt.

Wie im Baudichtenplan für das Grundstück dargestellt, werden hierbei auch die bestehenden Höhen und Dichten der umliegenden Bebauung aufgegriffen.

5.2 Stadtklimagutachten

Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“, das durch die Projektgemeinschaft GEONET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Fr. G. Gross (Universität Hannover) erstellt wurde, vorgelegt. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Methodischer Ausgangspunkt für die Analyse der klimaökologischen Funktion ist die Gliederung des Stadtgebietes in bioklimatisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsräume) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsräume).

Sofern diese Räume nicht unmittelbar aneinandergrenzen und die Luftaustauschprozesse stark genug ausgeprägt sind, können linear ausgerichtete, gering überbaute Freiflächen (Kaltluftleitbahnen) beide miteinander verbinden. Im Vordergrund der Bewertung stehen dabei austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ ergeben sich aus dem Klimagutachten folgende Erkenntnisse:

- Das Planungsgebiet ist Teil des Wirkungsraums Bo-W2, der die östlichen Flächen der Waldparksiedlung Boxberg umfasst.
- Der bestehenden Grün- und Freifläche wird eine mittlere Bedeutung zugesprochen, welche eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung tragen. Eine maßvolle Bebauung sei möglich, wenn sie den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die umliegenden Siedlungsstrukturen weisen eine günstige bioklimatische Situation auf.

Die Gutachter empfehlen Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie Verschattungselemente an Gebäuden zu realisieren.

Im Bebauungsplan werden die Empfehlungen durch eine Begrünung der Dachflächen und einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung umgesetzt. Gegenüber dem Bestand, wird mit der Bebauung eine Versiegelung vorgenommen, die jedoch in Teilen durch eine Dach- und Fassadenbegrünung kompensiert werden kann. Der Luftaustausch wird durch die offene Bauweise der Bebauung voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt.

14.3 Masterplan 100% Klimaschutz

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO_2-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050. Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Planungsrechtlich wird die Empfehlung des Masterplans mit der Festsetzung, dass Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0 und 20 Grad extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind, umgesetzt. Außerdem ist eine Fassadenbegrünung festgeschrieben. Darüber hinaus findet hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württembergs Anwendung. Eine Photovoltaik-Anlage ist verpflichtend vorzusehen.

14.4 Klimaschutz-Aktionsplan

In der Sitzung des Gemeinderats am 21. November 2019 wurde neben der Fortschreibung des Masterplans 100% Klimaschutz gleichzeitig ein 30-Punkte- Klimaschutz-Aktionsplan verabschiedet. Er enthält die Zielvorgaben, Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen, mit denen in Verbindung mit den Strategien des „Masterplan 100 % Klimaschutz“ die Stadt Heidelberg ihre Vorhaben zur Erreichung des 1,5 Grad-Ziels der Klimaschutzkonferenz von Paris schneller erreichen können soll.

Die energetischen Vorgaben werden, wie bereits zuvor unter 5.3 beschrieben, durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

14.5 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg

Im Leitfaden „Heidelberger Dach(g)arten - Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ sind die Anforderungen an die Substratstärke, den Substrataufbau und die zu verwendenden Pflanzen und das Saatgut, die bei einer Dachflächenbegrünung zu beachten sind, zusammenfassend vorgegeben. Weiterhin sind die Anforderungen, die bei einer Nutzung von begrünten Dachflächen durch Solaranlagen zu beachten sind, benannt.

Die Vorgaben des Leitfadens finden Berücksichtigung in der Planung.

14.6 Artenschutzplan (2020)

Der Erhalt der biologischen Vielfalt im Ballungsraum stellt eine besondere Herausforderung dar. Die starke Zerschneidung der Landschaft durch zahlreiche Straßen, kleinflächige Biotope, kleinparzellige Grundstücke und komplizierte Besitzverhältnisse, Freizeitnutzung und Erholungssuche erfordern ein hohes Maß an konzeptioneller Arbeit und Organisation.

Für die Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzplans wurden acht Schwerpunktbereiche definiert. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine besondere Arten- und Biotopausstattung aus. Es ist eine hohe Dichte an geschützten Biotopen vorhanden und/oder es kommen zahlreiche Arten der Roten Listen vor. Außerdem sind es Gebiete mit repräsentativem Charakter für die verschiedenen Naturräume Heidelbergs und deren typischen Arten und Biotopen. Zudem sind Vernetzungskorridore zwischen den Schwerpunktbereichen identifiziert worden.

Das Plangebiet liegt weder in einem Schwerpunktbereich, noch in einem Vernetzungskorridor.

15 Bestandssituation im Plangebiet

Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet

Das zu überplanende Flurstück 26224 stellt eine derzeit unbebaute und ungenutzte Freifläche dar. Die brachliegende Rasenfläche beherbergt zur Straße Im Eichwald Baumstandorte. Derzeit ist das Grundstück vollständig eingezäunt.

Die Fläche war ehemals mit einem eingeschossigen Ladenzentrum bebaut.

Nutzungsstruktur im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Heidelberg im Südosten des Stadtteils Boxberg und ist von Siedlungsflächen umgeben.

Im Norden verläuft unmittelbar am Flurstück ein Fußweg, welcher durch Treppenanlagen ausgebildet wird. Im weiteren Umfeld sind vier- bis sechsgeschossige Zeilen und Solitäre als Mehrfamilienhäuser vorhanden, die der Wohnnutzung dienen sowie Sportanlagen.

Auch im Osten und Süden des Plangebiets setzt sich die Wohnbebauung der Waldparksiedlung fort. Östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Im Eichwald beginnen die Waldflächen. Unmittelbar an dem Flurstück befinden sich die Verkehrsflächen der Straße Im Eichwald sowie die Bushaltestelle „Im Eichwald“ mit einem kleinen Unterstand.

Im Westen des Plangebiets befindet sich unmittelbar angrenzend ein Garagenhof des Gebäudes Im Eichwald 10. Im weiteren Umfeld verläuft die Straße „Am Waldrand“, welche von dem Waldpark begleitet wird und eine Grünzäsur im Stadtteil darstellt.

16 Beschreibung des Bebauungskonzepts

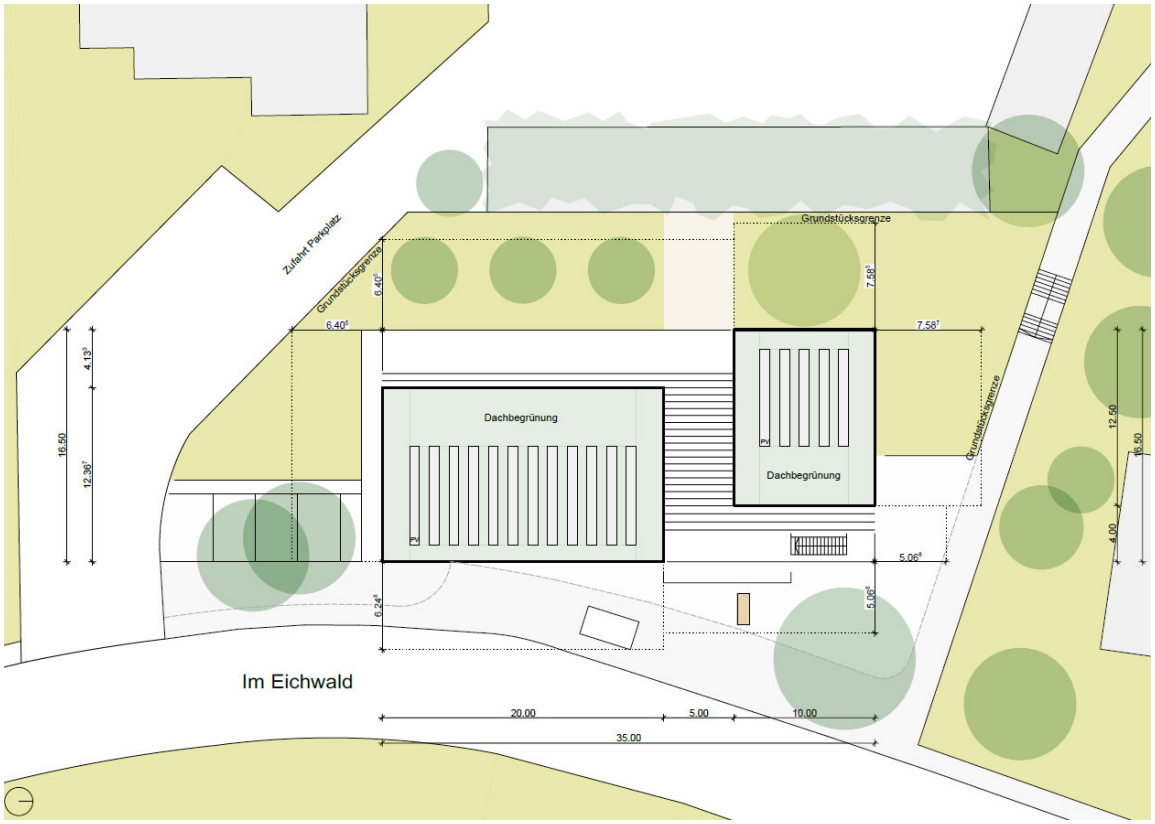
Das brachliegende Grundstück stellt eine Baulücke im Stadtteil dar, welche mit einem Hybridgebäude aus einer Kindertagesstätte und Wohnungen in den oberen Geschossen geschlossen werden soll.

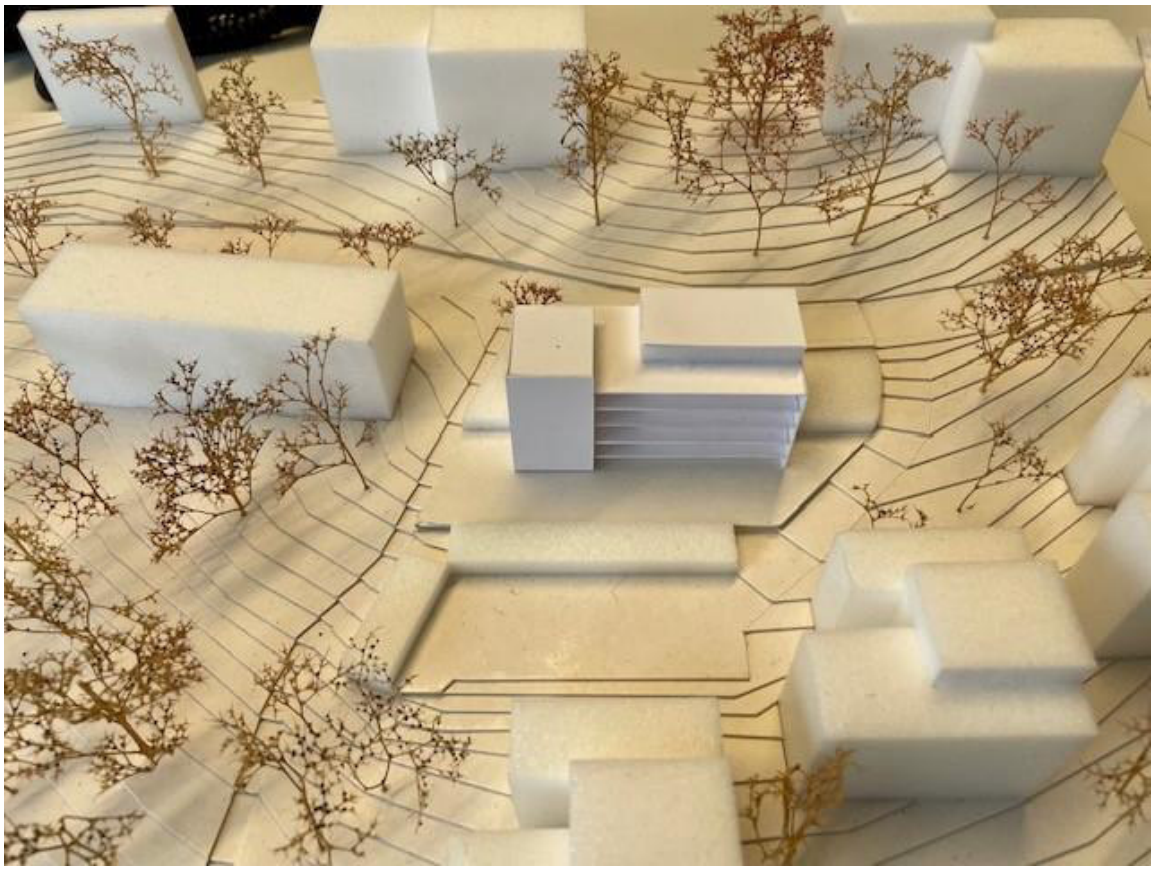
Die Umgebung des Plangebiets besteht aus einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Form von Zeilenbauten und Solitären. Das Gebäude vermittelt zwischen den bestehenden Gebäuden, indem Baufluchten und Typologien aufgenommen werden und vier Geschosse plus Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das Dach soll begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen versehen werden. Außerdem soll eine Fassadenbegrünung vorgesehen 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. Auf Ebene der Straße werden am südlichen Grundstücksrand Kurzzeit-Parkplätze und darüber hinaus ein eingehauster Müllstandort angeordnet. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan die Anlage einer Tiefgarage innerhalb der Baugrenzen, in welcher die notwendigen Stellplätze untergebracht werden können.

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. Zum Westen hin werden Balkone, Loggien und eine Dachterrasse geplant.

Durch die leicht abfallende Topographie besteht im Untergeschoss ein direkter Zugang zum Freibereich der Kindertagesstätte, welcher eine Größe von circa 650 Quadratmetern aufweist. Am Eingangsbereich des Gebäudes wird eine kleine Platzfläche, anschließend an die öffentlichen Verkehrsräume der Straße Im Eichwald und den Fußweg, ausgebildet und der bestehende Baum integriert. Zudem sollen dort Fahrradabstellplätze installiert werden.





Bebauungsstudie Im Eichwald 8, Modell und Fotos: Klaus Leber Architekten

8 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

8.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung insbesondere berührt durch Lärmimmissionen sowie durch mögliche Bodenbelastungen.

Lärmimmissionen

Mit der Nutzung als Kindertagesstätte und dem Spielen der Kinder geht eine Zunahme der Geräuschbelastung einher. Nach § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden." Die Geräuscheinwirkungen der Kindertagesstätte beschränken sich zudem auf die Betriebszeiten und sind in reinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Verkehrsimmissionen

Der Bebauungsplan ermöglicht die Anlage einer Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, in welcher Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten untergebracht werden können. Stellplätze zum Bringen und Abholen der Kinder werden an der Straße, auf dem Grundstück untergebracht. Alternative Mobilitätsangebote, wie der unmittelbare Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, das Angebot von Fahrrad-Abstellmöglichkeiten sowie die fußläufige Erreichbarkeit im Stadtteil, können zu einer Verkehrsreduktion beitragen. Die zu erwartenden Immissionen stellen keine massiv zunehmende Beeinträchtigung, insbesondere im Vergleich zu der bisher zulässigen Nutzung als Ladenzone, dar, weshalb diese als unkritisch angesehen werden.

Altlasten

Das Plangebiet wurde über einen längeren Zeitraum gewerblich genutzt. So befand sich hier von 1967 bis 1971 eine chemische Reinigung.

Das Grundstück wurde in das Altlastenkataster unter der Rubrik „A-Fall, Altstandort " aufgenommen. Die Einstufung bedeutet, dass eine Untersuchung der Fläche stattgefunden hat, jedoch keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß §3 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bestehen.

Ggf. erforderliche Auflagen werden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt.

8.2 Gestaltung des Ortsbilds

Die Wiese, auf welcher die Anlage des Gebäudes geplant ist, ist momentan ungenutzt und nicht zugänglich. Durch eine Bebauung soll die Baulücke geschlossen

werden und die Fläche effektiv genutzt werden. Konzeptionell soll die Idee der Waldparksiedlung übernommen und erhalten werden.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Baufenstern und zum Maß der baulichen Nutzung, welche Prinzipien aus der näheren Umgebung aufnehmen (wie z.B. die Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudekörpers oder die Geschossigkeit) wird sichergestellt, dass sich der Baukörper in die Umgebung einfügt. Das Gebäude soll zwischen den bestehenden Gebäuden vermitteln und der Raum zur Straße Im Eichwald kann zudem durch die Bebauung besser gefasst werden. Das Ortsbild kann außerdem durch die Herstellung eines kleinen Platzbereichs zur Straße bereichert werden. Durch örtliche Bauvorschriften soll die ansprechende Gestaltung des Ortsbilds gewährleistet werden.

Unter anderem ist der Müllstandort einzuhausen oder ins Gebäude zu integrieren. Um den durchgrünten Charakter zu bewahren, soll außerdem die Außenspielfläche als private Grünfläche festgesetzt werden. Zudem ist der Erhalt von bestehenden Bäumen und die Pflanzung von neuen Bäumen festgesetzt, um die Charakteristik der Waldparksiedlung zu erhalten.

8.3 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Wie auch zuvor im Zusammenhang mit dem Stadtteilrahmenplan beschrieben, sah das ursprüngliche Konzept des Boxbergs neben dem Einkaufszentrum zwei weitere kleine Ladengruppen im Norden und Süden des Stadtteils vor. Das ursprüngliche Konzept ist heute jedoch nicht mehr tragfähig. Stattdessen soll nun, wie auch in der Zielsetzung im Stadtteilrahmenplan und im integrierten Handlungskonzept zum Boxberg beschrieben, das Einkaufszentrum als Nahversorgungsstandort des Boxbergs gestärkt werden.

Durch die Anlage einer Kindertagesstätte wird hingegen die soziale Infrastruktur und das Betreuungsangebot des Stadtteils Boxberg auch im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ verbessert. Die Kindertagesstätte liegt hierbei in einem Wohngebiet, welches einen attraktiven Wohnstandort insbesondere für Familien darstellen kann. Nicht nur im Zusammenhang mit dem Betrieb der Einrichtung entstehen Arbeitsplätze, das verbesserte Betreuungsangebot für Kinder trägt außerdem für eine stärkere Vereinbarkeit von Familie und Beruf bei.

8.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Entsprechend den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Auch das BauGB verlangt eine besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan trägt zu diesen Zielsetzungen bei, indem entsprechend der Konzeption der „Stadt der kurzen Wege“ soziale Infrastruktur unmittelbar angrenzend an ausgedehnte Wohnbereiche geschaffen wird.

Durch die östlich angrenzende Straße Im Eichwald sowie die bestehenden Fußwege ist das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen. Das Planungsgebiet ist zudem unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und auch per Fahrrad innerhalb des Stadtteils gut erreichbar. Das geplante Gebäude liegt direkt neben der Bushaltestelle „Im Eichwald“. Am Eingangsbereich des Gebäudes sind Fahrrad-Anlehnbügel vorgesehen, um die Nutzung des Fahrrads zu unterstützen. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung wird so eine ausreichende Erreichbarkeit gewährleistet.

Bei der Erschließung und Anbindung der Kindertagesstätte soll darauf geachtet werden, dass die Anwohner des angrenzenden Wohngebiets wenig durch den auftretenden Hol- und Bringverkehr durch die Kindertagesstätte beeinträchtigt werden. Hierzu ist die Anlage von Kurzzeit-Stellplätzen auf dem Grundstück sowie eine Hol- und Bringzone entlang der Straße vorgesehen. Die Stellplätze sind von Norden und Süden anfahrbar und somit aus beiden Richtungen nutzbar. Alternativen zu den senkrecht zur Straße orientierten Stellplätze wurden geprüft, sind jedoch aufgrund der Zugänglichkeit des Grundstücks, des Grundstückszuschnitts, der Topographie und dem Zuschnitt der Außenspielfläche nicht möglich.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Anlage einer Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, in welcher Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten untergebracht werden können.

8.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung soll über den Anschluss an bereits bestehende Leitungen erfolgen. Eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gegeben. Die Kapazität der bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten.

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet, aber nicht im Satzungsgebiet der Fernwärme. In Abstimmung mit den Stadtwerken Heidelberg soll die im Planungsgebiet verlaufende Fernwärmeleitung vor Baubeginn des geplanten Gebäudes verlegt werden, um eine bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.

8.6 Barrierefreiheit

§ 9 des Straßengesetzes Baden-Württemberg verlangt, dass die Belange von Menschen mit Behinderungen und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung mit dem Ziel, möglichst weitreichende Barrierefreiheit zu erreichen, zu berücksichtigen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen unter anderem in der DIN 18024 Teil 1 „Öffentlicher Raum“ sowie in der DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“. Inhalt der DIN sind Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen sowie für Zugän-

ge zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Spielplätzen. Sie bildet neben den einschlägigen straßenbautechnischen Richtlinien eine der Grundlagen für die Planung des öffentlichen Raums.

Für die künftigen Gebäude werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 LBO „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind.

Konkretisiert werden die Anforderungen in der DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und der DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“. Die DIN-Norm 18040 Teil 1 regelt die Planung, Ausführung und Ausstattung von öffentlich zugänglichen baulichen sowie anderer Anlagen im Sinne von § 39 LBO.

§35 LBO „Wohnungen“ regelt, dass in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Zudem sind Anforderungen an die barrierefreie Ausgestaltung dieser Wohnungen formuliert.

Die Einhaltung der einschlägigen Anforderungen an die Barrierefreiheit wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

8.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung ist ein Vergleich der tatsächlichen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen.

Nutzung	Bestand	Künftige Planung	Differenz
Verkehrsfläche	0 m²	0 m²	+/- 0 m²
Gebäude	0 m² (Baurecht: 635 m²)	602 m²	+ 602 m²
Davon Dachfläche begrünt	0 m²	451 m²	+ 451 m²
Sonstige versiegelte Fläche (inkl. Teilversiegelte Fläche)	0 m²	324 m²	+ 324 m²
Grünflächen	1.519 m²	593 m²	- 926 m²

Gesamtsumme	**1.519 m²**

Die Planung sieht eine Bebauung einer bestehenden Grünfläche vor. Für diese existiert in dem bisher bestehenden Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ jedoch bereits ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 635 m². Die Größe des Baufensters bzw. die max. überbaubare Grundfläche wird mit der Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich sogar um 30 m² verringert und eine effektivere Ausnutzung durch die Zulässigkeit einer höheren Geschossigkeit ermöglicht.

Die Mehrversiegelung der bestehenden Grünfläche wird auch unmittelbar kompensiert durch die vorgesehene Dachflächen- und Fassadenbegrünung, die Begrünung von Einfriedungen sowie die Pflanzung von Bäumen innerhalb der privaten Spielfläche. Nachteilige Auswirkungen auf den Boden und auf den Wasserhaushalt werden hierdurch minimiert.

Ein bestehender Baum im Südosten des Grundstücks, welcher durch die Baumschutzsatzung geschützt ist, kann nicht erhalten werden, da die Krone innerhalb des Baufensters liegt. Alternativen zum Erhalt des Baumes wurden überprüft. Aufgrund des Flächenbedarfs der Kindertagesstätte, den Abstandsflächen des Gebäudes, der städtebaulichen Einbindung des Gebäudes und der Nutzbarkeit der Freifläche konnte jedoch keine alternative Möglichkeit zur Anordnung des Baufensters erzielt werden. Eine Ersatzpflanzung ist als Kompensation des Baumstandorts vorgesehen. Darüber hinaus werden drei weitere Baumpflanzungen im Bereich der Außenspielfläche im Bebauungsplan festgeschrieben.

Zusammenfassend sind durch die Planung somit keine relevanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

8.8 Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet liegt mit Westexposition am Hang der Boxbergsiedlung und des Kleinen Odenwalds. In 80m Entfernung nach Osten hin beginnt das FFH-Gebiet „Steinachtal und Kleiner Odenwald“. In 122m Entfernung östlich beginnt das Lanschaftsschutzgebiet Bergstraße-Mitte. Dazwischen befinden sich die Straße „Im Eichwald“ und eine bebaute Häuserzeile.

Derzeit stellt sich das Grundstück als unversiegelte, extensiv gemähte frische Fettwiese mit randlichem Baumbestand dar. Folgende krautige Pflanzenarten konnten bei einer Begehung durch das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg identifiziert werden: Rumex obtusifolia, Prunella vulgaris, Anemone nemorosa, Dactylis glomerata, Galium mollugo, Narcissus pseudonarcissus et al. Der vorhandene Baumbestand umfasst eine Kiefer (Pinus nigra), einen Bergahorn (Acer pseudoplatanus), sowie drei Hainbuchen (Carpinus betulus).

Aus Sicht des Artenschutzes werden folgende Hinweise des Amts für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt:

- Die vorhandenen Gehölze sollten so weit wie möglich erhalten bleiben. Für entfallene Bäume ist eine Ersatzpflanzung mit einem Stammumfang von 18-20 cm vorzunehmen.
- Ein für den dauerhaften Erhalt der Bäume angemessener Abstand mit dem Gebäude vom Baumbestand ist einzuhalten.
- Auf sicheren Baumschutz während der Baumaßnahmen ist zu achten.
- An zwei Gebäudeseiten sollte die Anbringung oder der Einbau von Fledermausquartieren unterhalb der Attika des Flachdachs vorgesehen werden. Möglich wäre es auch die Attika fledermausgerecht auszubilden.
- An den drei der Straße abgewandten Gebäudeseiten sollte der Einbau von mindestens 3 Niststeinen, Halbhöhlen und Höhlen, für Gebäudebrüter in ca. 3m Höhe eingeplant werden.
- Bei der Beleuchtung von Wegen und Gebäuden sollten UV-arme, nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit bernsteinfarbener (2.000 Kelvin) bis warmweißer (3.000 Kelvin) Lichtfarbe verwendet werden, um eine Beeinträchtigung von Insekten, Fledermäusen und Vögeln nach Einbruch der Dunkelheit zu vermeiden.
- Zwischen Juni und September ist durch ein bis zwei Begehungen zu sonnigen Tageszeiten abzuklären, ob auf dem Grundstück, den Randbereichen und den geplanten Baustelleneinrichtungsflächen Eidechsen vorkommen. Bei einem Vorkommen sind vor Ende der Aktivitätsphase der Eidechsen die angetroffenen Individuen außerhalb der beanspruchten Flächen zu verbringen. Ein Wiedereinwandern ist durch einen Eidechsenzaun zu verhindern, der bis zu Beginn der Baumaßnahmen stehen bleiben muss.
- Die vorhandenen Gehölze sollten so weit wie möglich erhalten bleiben. Für entfallene Bäume ist eine Ersatzpflanzung mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm vorzunehmen. Für die Ersatzpflanzungen sollen einheimische Laubbaumarten verwendet werden. Pflanzungen, die nicht anwachsen, sind zu wiederholen, bis sich ein Anwachserfolg gezeigt hat.
- Die Rodung sowie der Rückschnitt von Gehölzen hat außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober – 28. / 29. Februar zu erfolgen (gilt auch für den Rückschnitt aller im Gebiet anzupflanzender Bäume). Dies umfasst auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und der Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste.

Lediglich der Erhalt des in gewissem Maße toxischen Kirschlorbeer-Strauchs ist nicht umzusetzen, da kein Risiko für die auf der Außenfläche spielenden Kinder erzeugt werden soll.

9 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ab dem 1. Obergeschoss ist ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

- Wohnen

Begründung:

Das ursprüngliche Konzept von zwei dezentralen Ladenzonen innerhalb der Waldparksiedlung ist heute nicht mehr tragfähig. Stattdessen soll nun, wie auch in der Zielsetzung im Stadtteilrahmenplan und im integrierten Handlungskonzept Boxberg beschrieben, das Einkaufszentrum als Nahversorgungsstandort des Boxbergs konzentriert gestärkt werden.

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befindet sich überwiegend Wohnnutzungen. Im Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ sind vor allem reine Wohngebiete festgesetzt. Dies wird nun bei der Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich übernommen, jedoch werden die nach §4 (2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen, um in Zukunft eine gewisse Flexibilität und Mischung in der Art der Nutzung zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird eine Festsetzung getroffen, dass in den Obergeschossen ausschließlich Wohnen zulässig ist, um den Gebietscharakter zu schützen und das Wohnraumangebot weiter zu entwickeln. Die Zahl der Geschosse ist ab dem Straßenniveau zu rechnen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf vier festgesetzt.

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf bis zu 50% durch Nebenanlagen überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung beschränken die mögliche Bebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß und ermöglichen gleichzeitig einen bedarfsgerechten Bau eines Wohngebäudes mit einer Kindertagesstätte. Durch eine Verkleinerung des Baufensters, bei gleichzeitiger Erhöhung der zulässigen Höhe der Bebauung, kann durch die Bebauungsplanänderung eine effizientere Flächennutzung erfolgen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen gewährleisten, dass sich ein Neubau städtebaulich in die Umgebung einfügt. Insbesondere die Festsetzung zur Geschossigkeit soll gewährleisten, dass dem Prinzip der Waldparksiedlung Boxberg gefolgt wird, dass die Gebäudehöhen der natürlichen Topographie folgen. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist ab dem Straßenniveau zu rechnen. Entsprechend des Planungskonzepts sollen darüber hinaus Staffelgeschosse und ein unterirdisches Geschoss für die Kindertagesstätte ausgebildet werden können. Das geplante Gebäude tritt zur Straße „Im Eichwald“ viergeschossig mit Staffelgeschoss und hangseitig fünfgeschossig mit Staffelgeschoss in Erscheinung.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung besteht für reine Wohngebiete nach §17 BauGB ein Orientierungswert für Obergrenzen von 0,4. Die Planung orientiert sich an diesem Richtwert - die Planung trägt eine GRZ I von ca. 0,4. Maßgeblich ist hierbei die gesamte Grundstücksfläche gemäß Grundbuch bis zur Straßenbegrenzungslinie inklusive der privaten Grünfläche, für welche erforderliche Nebenanlagen zugelassen sind. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen wird durch die Festsetzung, dass die Grundflächenzahl von 0,4 bis zu 50% durch Nebenanlagen überschritten werden kann, auf das notwenige Maß beschränkt, um die Nutzung als Kindertagesstätte und Wohnhaus zu ermöglichen.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überdachung des Eingangs zur Straße hin ist als Gebäudeteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wurde aus der Bestandsbebauung der Umgebung abgeleitet.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an der vorliegenden Objektplanung, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Städtebauliches

Ziel ist es, dass das Nutzungsmaß und die Gebäudekubatur im Einklang mit den bestehenden Gebäuden der Umgebung steht.

Um einen überdachten Vorbereich am Eingang des Gebäudes zu schaffen, soll die planungsrechtliche Möglichkeit einer Errichtung außerhalb der Baugrenzen gegeben werden.

9.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig.

Begründung:

Ziel ist die Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Daher ermöglicht der Bebauungsplan die Anlage einer Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, in welcher Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten untergebracht werden können. Im öffentlichen Raum sollen nur Kurzzeitparkplätze bereitgestellt werden.

Es ist eine Fläche für die Anlage der Pkw-Stellplätze festgesetzt, um die weitere Flächeninanspruchnahme zu begrenzen.

Einschränkungen der Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen sind nicht erforderlich. Vielmehr gilt es, Raum für eine ausreichende Berücksichtigung des Radverkehrs zu bieten.

9.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenspielfläche vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:

- Spielflächen und -anlagen
- Erschließungswege
- sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen

Auf der privaten Grünfläche sind mindestens vier Bäume in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung und 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

Begründung:

Die Vorgaben zur privaten Grünfläche dienen der Anlage des Freibereichs der Kindertagesstätte. Diese wurde als Grünfläche festgesetzt, um diese möglichst naturnah auszugestalten. Ergänzt wird diese durch die Festsetzung zu Baumpflanzungen. Hierdurch wird außerdem der Charakter der Waldparksiedlung aufgegriffen. Die Festsetzung zur Pflanzenauswahl wird getroffen, um den Erhalt und die Beständigkeit der zu pflanzenden Strukturen zu gewährleisten.

Aufgrund der Zweckbestimmung soll dennoch die Realisierung von Spielflächen und –anlagen sowie von benötigten Erschließungselementen sowie Nebenanlagen ermöglicht werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sowie Zuwegungen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche – sofern aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes unbedenklich – herzustellen und anteilig zu begrünen.

Begründung:

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

9.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) zu belasten.

Begründung:

Durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts soll eine Erweiterung der recht schmalen, vorhandenen Gehwege an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert werden.

9.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Eine Photovoltaikanlage ist verpflichtend vorzusehen.

Begründung:

Die Stadt Heidelberg hat sich mit dem im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz Ziele gesteckt, die mit dem im November 2019 beschlossenen 30-Punkte-Aktionsplan konkretisiert und geschärft wurden, wobei der Stärkung der klimaneutralen Stromerzeugung insgesamt ein großer Stellenwert zukommt. Mit der getroffenen Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Nutzung solarer Energie zu stärken.

9.9 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Pflanzenauswahl sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Fassaden sind an geeigneter Stelle zu begrünen. Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen; je zwei Meter angefangene Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Pflanzung hat mit Bodenanschluss innerhalb der privaten Grundstücke zu erfolgen. Die Pflanzquartiere sind mindestens einen Meter vom öffentlichen Raum herzustellen.

Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0 und 20 Grad sind zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten.

Begründung:

Die Festsetzung zur Pflanzenauswahl wird getroffen, um den Erhalt und die Beständigkeit der zu pflanzenden Strukturen zu gewährleisten. Die Bevorzugung einheimischer Arten dient unter anderem einer insektenfreundlichen Gestaltung.

Die Fassadenbegrünung soll zu dem durchgrünten Eindruck des Ortsbilds der Waldparksiedlung beitragen. Darüber hinaus dient die Fassadenbegrünung der Ergänzung der Biotopstruktur.

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung wird ein artenreiches Habitat geschaffen, das Mikroklima verbessert und ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten. Die Festsetzungen beziehen sich auf den Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg.

9.10 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Tiefgaragenein- und -ausfahrten einschließlich zugehöriger Rampen sind in Gebäude zu integrieren.

Begründung:

Die Festsetzung der Dachform wird getroffen, um die charakteristische Dachform der Zeilen- und Solitärhäuser der Waldparksiedlung weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Regelung, dass Tiefgaragenein- und -ausfahrten einschließlich der zugehörigen Rampen in Gebäude zu integrieren sind, sollen sowohl gestalterische wie auch funktionale Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums vermieden werden. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sollen nicht dominierend in den öffentlich wahrnehmbaren Straßenraum hineinwirken.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Abstand von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach muss mindestens 1 m zur Dachkante betragen.

Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) beträgt ein Drittel des Abstandes zur nächstliegenden Dachkante.

Begründung:

Die Festsetzung zu den Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie wird getroffen, um sicher zu stellen, dass gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden. Es wird angestrebt, die ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung mit dem Klimaschutz-Ziel einer dezentralen, verbrauchernahen Solarenergiegewinnung zu verbinden.

Gestaltung der unbebauten Flächen und Plätze

(§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsflächen sowie sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Nebenanlagen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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

Begründung:

Angesichts des Klimawandels ist die Versiegelung von unbebauten Flächen und Plätzen auf das absolut Notwendige zu beschränken. Durch die gärtnerische Gestaltung und Pflege der Freiflächen kann ein positiver Beitrag zum Kleinklima geleistet werden.

Die bauliche Integration, Einhausung und Begrünung von Standplätzen für Müllbehälter kann die Qualität des öffentlichen Raumes und das Ortsbild bereichern. Die Festsetzung zur Einhausung von Standplätzen für Müllbehälter wird getroffen, um sicher zu stellen, dass gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden.

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten und müssen sich dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anpassen. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung.

Begründung:

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird getroffen, um sicher zu stellen, dass die Sicherheit der Kinder gewahrt ist und gleichzeitig gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden. Der durchgrünte Charakter der Waldparksiedlung soll gewahrt werden. Aufgrund der Topographie und zur Umsetzung der Planung notwendige Stützmauern sind von der getroffenen Festsetzung nicht betroffen.

9.11 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

9.12 Hinweise

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg“ für den betroffenen Bereich durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhal-

ten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Unteren Muschelkalks erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 160 m nordöstlich). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Für alle Glasflächen muss Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen müssen zusätzlich Siebdrucke oder farbige Folien mit vertikaler oder horizontaler Streifung verwendet werden.

10 Verfahren und Abwägung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt in diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksbeirat Boxberg (mit Beschluss vom 15.03.2022) und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (mit Beschluss vom 29.03.2022) haben dem Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ empfohlen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.05.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 18.05.2022.

10.2 Offenlagebeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit der Ergänzung zugestimmt, dass in den Regelungen des Bebauungsplans eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorzusehen ist und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.11.2022 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung wurde in der Zeit vom 24.11.2022 bis zum 23.12.2022 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

10.3 Satzungsbeschluss

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

11 Durchführung und Kosten

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen befinden sich im Privatbesitz. Durch den Bebauungsplan bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen. Durch den Bebauungsplan bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Heidelberg soll die im Planungsgebiet verlaufende Fernwärmeleitung vor Baubeginn des geplanten Gebäudes von den Stadtwerken Heidelberg verlegt werden, um eine bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.

12 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse: „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Waldparksiedlung Boxberg Änderung im Bereich Im Eichwald 8, Flurstück 26224 in 6912 6 Heidelberg OT Boxberg“, erstellt von Dipl.-Biol. Philipp Kremer, Weinheim, 06. April 2023

Heidelberg, den

Stadtplanungsamt