

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

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

12/03/10

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	6
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.5	Verfahren	7
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	8
2.2	Regionalplan	9
2.3	Flächennutzungsplan	9
3	Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben	10
3.1	Naturschutz	10
3.2	Wasserschutz	10
3.3	Denkmalschutz	10
3.4	Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg	10
4	Einordnung in bestehende informelle Planungen	11
4.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	11
4.2	Modell räumlicher Ordnung (MRO)	11
4.3	Integriertes Handlungskonzept Boxberg – Perspektive 2032	12
5	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	13
5.1	Siedlungsstrukturkonzept	13
5.2	Stadtklimagutachten	13

5.3	Masterplan 100% Klimaschutz	14
5.4	Klimaschutz-Aktionsplan	14
5.5	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg	15
5.6	Artenschutzplan (2020)	15
6	Bestandssituation im Plangebiet	15
7	Beschreibung des Baukonzepts	16
8	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	18
8.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18
8.2	Gestaltung des Ortsbilds	18
8.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	19
8.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	19
8.5	Belange der Ver- und Entsorgung	20
8.6	Barrierefreiheit	20
8.7	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
8.8	Belange des Artenschutzes	22
9	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	24
9.1	Art der baulichen Nutzung	24
9.2	Maß der baulichen Nutzung	24
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	25
9.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahrten	26

9.5	Grünflächen	26
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
9.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	27
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	28
9.9	Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
9.10	Örtliche Bauvorschriften	29
9.11	Kennzeichnungen	30
9.12	Hinweise	31
10	Verfahren und Abwägung	31
10.1	Aufstellungsbeschluss	32
10.2	Offenlagebeschluss	32
10.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	32
10.4	Behördenbeteiligung	32
10.4.1	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	36
10.4.2	Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst	37
10.4.3	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	38
10.4.4	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	39
10.4.5	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen	39
10.4.6	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55 – Naturschutz/Recht,	40

10.4.7	Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg, Referat 43	40
10.4.8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	41
10.4.9	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht & Energie, Stadt Heidelberg	41
10.4.10	Kurpfälzisches Museum Untere Denkmalschutzbehörde/Archäologie	46
10.4.11	Kommunale Behindertenbeauftragte Christina Reiß	46
10.4.12	Verband Region Rhein-Neckar	47
10.4.13	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	47
10.4.14	Abwasserzweckverband Heidelberg	47
10.4.15	Netze BW GmbH	48
10.4.16	terranets bw GmbH	48
10.4.17	Amprion GmbH	48
10.4.18	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	48
10.4.19	MWV Energie AG	49
10.4.20	Deutsche Telekom Technik GmbH	50
10.4.21	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	50
10.4.22	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK)	51
10.5	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	51
11	Durchführung und Kosten	52
12	Verzeichnis der Gutachten	52

1 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 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 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

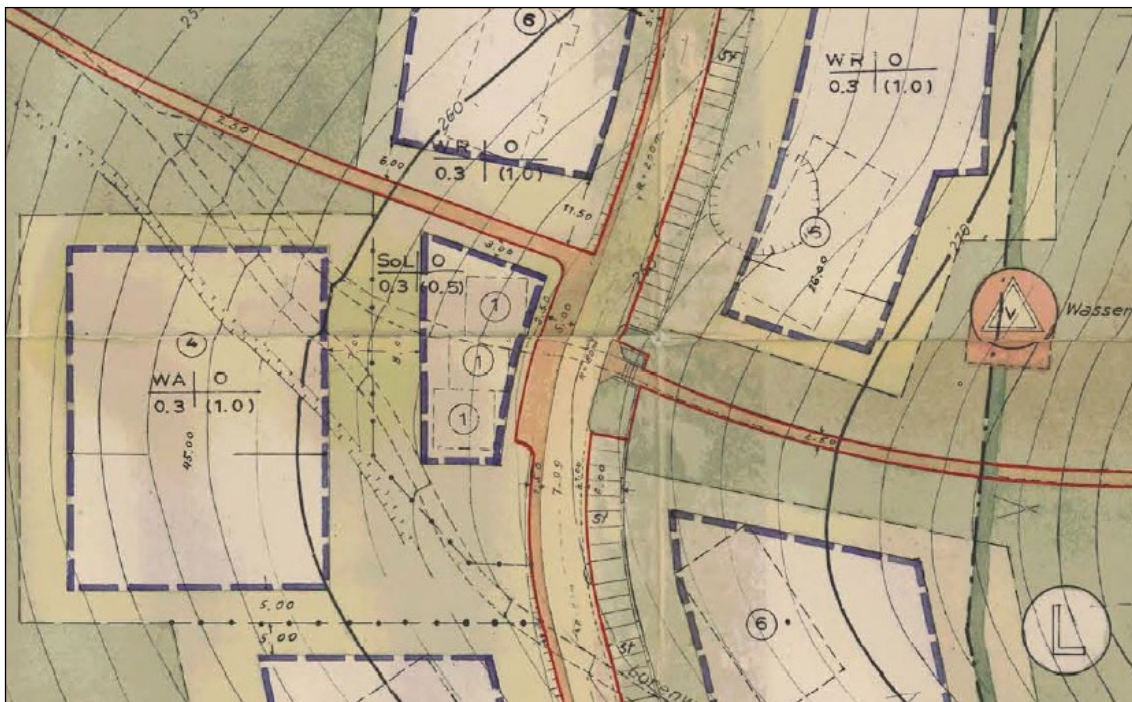
beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

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.

2 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 Gesamttraumes anzustreben.

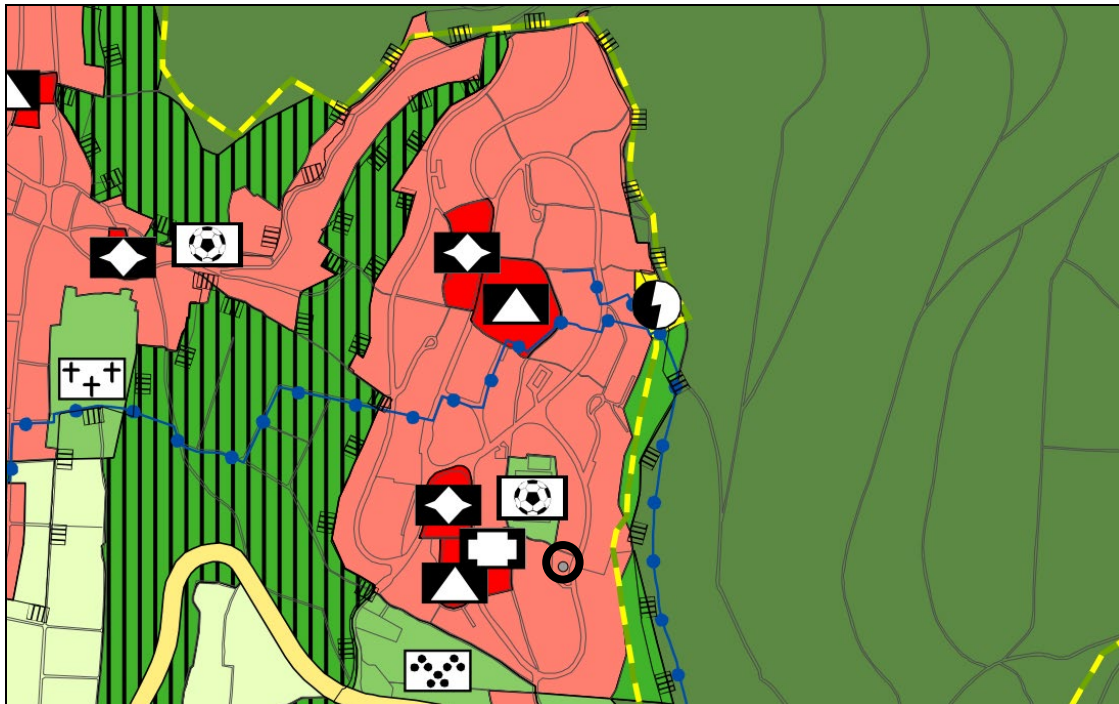
Durch eine sinnvolle Zuordnung und gemischte Nutzung von Siedlungsflächen soll der Verkehrsaufwand reduziert, notwendige Verkehrswege verkürzt und die Erledigung der Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad verstärkt werden.

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.

3 Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

3.1 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).

3.2 Wasserschutz

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

3.3 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.

3.4 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“.

4 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.

5 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 Bauungsstruktur „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.

5.3 Masterplan 100% Klimaschutz

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO₂-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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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.

6 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.

7 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.

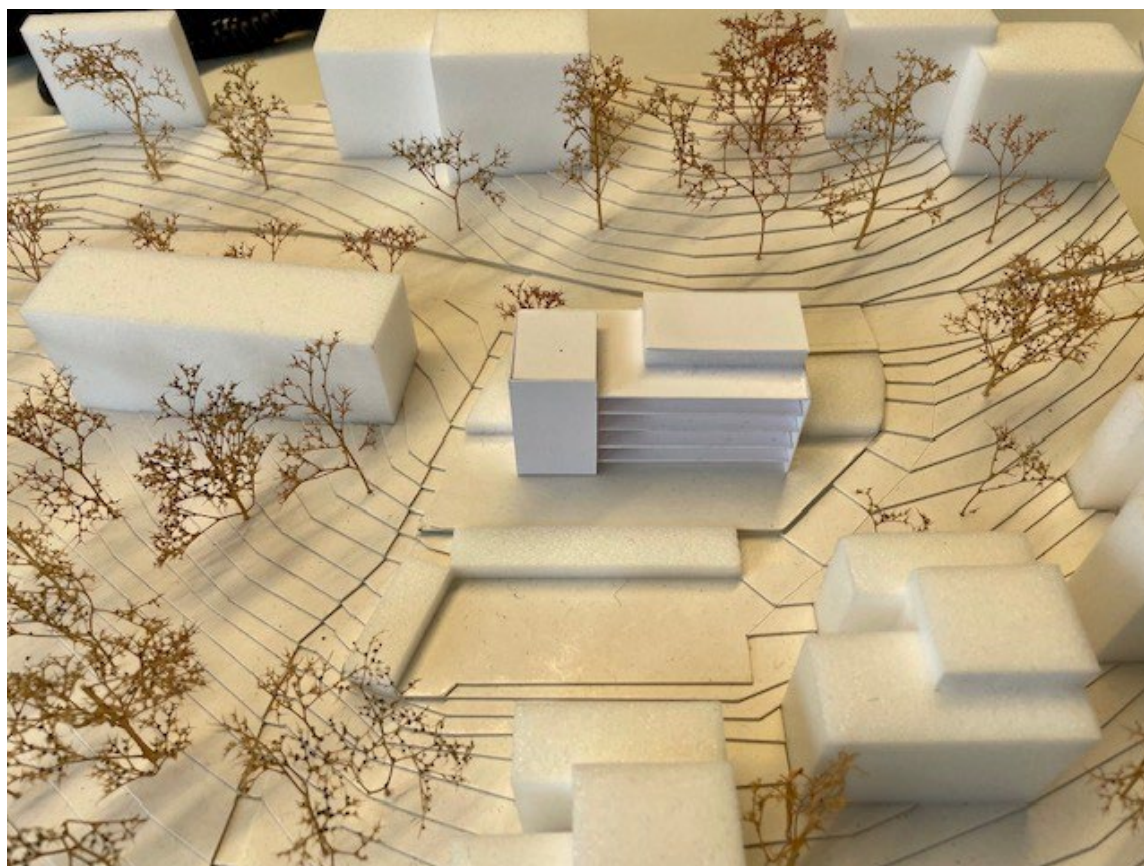
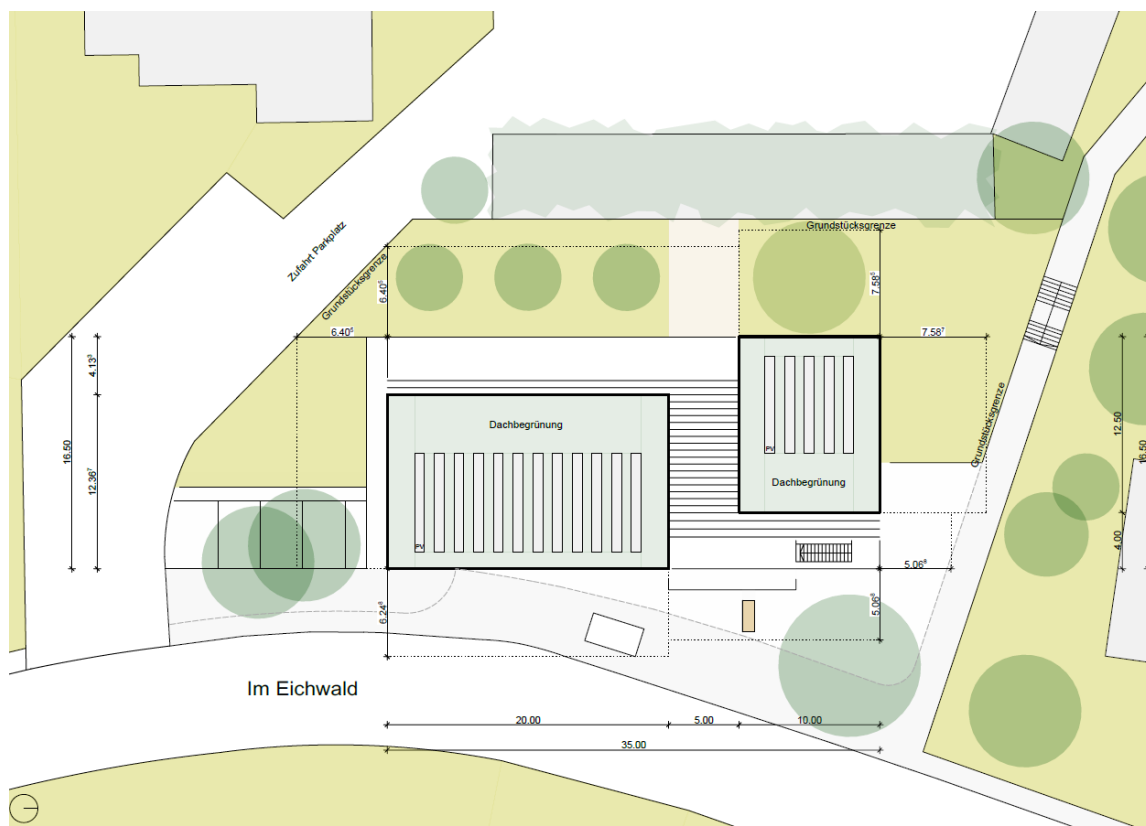
Die Umgebung des Plangebiets besteht aus einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Form von Zeilenbauten und Solitären. Das Gebäude vermittelt zwischen den bestehenden Gebäuden, indem Baufluchten und Typologien aufgenommen werden und vier Geschosse plus Staffelgeschoss ausgebildet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

wald 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, öffentli-

chen Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen sowie für Zugänge 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 m ²	0 m ²	+/- 0 m ²
Gebäude	0 m ² (Baurecht: 635 m ²)	602 m ²	+ 602 m ²
Davon Dachfläche begrünt	0 m ²	451 m ²	+ 451 m ²
Sonstige versiegelte Fläche (inkl. Teilversiegelte Fläche)	0 m ²	324 m ²	+ 324 m ²

Grünflächen	1.519 m ²	593 m ²	- 926 m ²
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 Landschaftsschutzgebiet 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 Anwacherfolg 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 notwendige 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 erhalten, 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.

10.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

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.

Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

10.4 Behördenbeteiligung

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:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Staatliches Hochbauamt, Bergheimer Str. 147, 69115 Heidelberg				
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar	X		07.12.2022	10.4.1
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.1 Verkehr, Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart				
Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart		X	06.12.2022	10.4.2
Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Alberstraße 5, 79104 Freiburg	X		19.12.2022	10.4.3
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Markgrafenstraße 46 76133 Karlsruhe		X	19.12.2022	10.4.4
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen, Referat 42 - Steuerung und Bau Finanzen		X	05.12.2022	10.4.5
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45 - Regionales Mobilitätsmanagement, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 46 – Verkehr, Schlossplatz 4-6, 76131 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 54.1 – 4 – Industrie und Kommunen, 76247 Karlsruhe				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55 – Naturschutz/Recht, Abteilung 5 – Umwelt, 76247 Karlsruhe		X	29.11.2022	10.4.6
Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg, Referat 43 – Bezirk Nord, Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart		X	25.11.2022	10.4.7
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg		X	08.12.2022	10.4.8
Landschafts- und Forstamt, Stadt Heidelberg - Untere Forstbehörde - Abteilung Grünanlagen				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg - Untere Denkmalschutzbehörde - Fachstelle barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen				
Stadtplanungsamt, Stadt Heidelberg - 61.21 vorbereitende Bauleitplanung - 61.13 städtebauliche Verträge/Erschließungsbeiträge				
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Stadt Heidelberg - Untere Bodenschutz und Altlastenbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Untere Wasserbehörde - Gewerbeaufsicht und Energie	X		12.12.2022 aktualisiert am 11.04.2023	10.4.9
Kurpfälzisches Museum Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie, Stadt Heidelberg		X	21.12.2022	10.4.10

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Kommunale Behindertenbeauftragte, Christina Reiß, Bergheimer Str. 69, 69115 Heidelberg		X	14.12.2022	10.4.11
Verband Region Rhein-Neckar, M 1, 4-5, 68161 Mannheim		X	16.12.2022	10.4.12
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mann- heim		X	15.12.2022	10.4.13
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg		X	25.11.2022	10.4.14
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gut- leuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg				
Landesnaturenschutzverband, Arbeits- kreis Heidelberg, Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy- Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
Naturschutzbund Deutschland e.V., Na- turschutzzentrum Heidelberg, Schröderstraße 24, 69120 Heidelberg				
Netze BW GmbH, Hauptstr. 152, 69168 Wiesloch		X	11.01.2023	10.4.15
terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	30.11.2022	10.4.16
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	25.11.2022	10.4.17
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Kurfürsten-Anlage 42-50, 69115 Heidel- berg		X	11.01.2023	10.4.18
MVV Energie AG, Luisenring 49, 68159 Mannheim		X	29.11.2022	10.4.19
GASCADE Gastransport GmbH, Abtei- lung GNL, Kölnische Straße 108 - 112, 34119 Kassel				

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
DP DHL CREM GmbH, Deutsche Post Bauen, - Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe - Poststr. 1, 76137 Karlsruhe				
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim		X	08.12.2022	10.4.20
Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel				
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstraße 27, 68165 Mannheim		X	16.12.2022	10.4.21
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3-5, 68159 Mannheim				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim -, L 1, 2, 68161 Mannheim		X	23.12.2022	10.4.22
Einzelhandelsverband Nordbaden, Sitz Heidelberg, Büro Mannheim, O 6, 7, 68161 Mannheim				
Handwerkskammer Mannheim, Rhein-Neckar-Odenwald, B 1, 1-2, 68159 Mannheim				
Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim				

10.4.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 07.12.2022

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Es wird jedoch gebeten, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen: 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 Ab-

lauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht direkt betroffen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Anmerkungen der archäologischen Denkmalpflege gefolgt. Anstelle des bereits vorhandenen Hinweises zum Denkmalschutz wird die Formulierung des Landesamts für Denkmalpflege (archäologische Denkmalpflege) als Hinweis im Bebauungsplan übernommen.

Die Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

10.4.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 06.12.2022

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann mittels eines Vor-drucks beantragt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Behandlung:

Ein hinreichender Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liegt nicht vor. Eine Untersuchung möglicher Kampfmittelbelastungen ist im Zuge des Bauantragsverfahrens in die Wege zu leiten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.

10.4.3 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 19.12.2022

1. Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall nicht überwunden werden können

2. Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen,
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden Kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder

Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.
Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Behandlung:

Die geotechnischen Hinweise werden in die Bebauungsplan-Unterlagen übernommen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

10.4.4 Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 19.12.2022

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit darüberliegender Wohnnutzung im betreffenden Bereich geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha und befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs der Waldparksiedlung Boxberg. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das betreffende Areal als bestehende Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen. Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.5 Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen, Schreiben vom 05.12.2022

Die Änderung im Bereich Im Eichwald 8 des Bebauungsplans Waldparksiedlung Boxberg tangiert lediglich die Gemeindestraße „Im Eichwald“, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen. Aus diesem Grund bestehen gegenüber dem Vorhaben

weder Einwände, noch Anregungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.6 Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 55 – Naturschutz/Recht,
Schreiben vom 29.11.2022

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG).

Gegebenenfalls ist die Höhere Naturschutzbehörde für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, wird ein förmlicher Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht, benötigt. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.

Im Anhang wird eine Tabelle geschickt, aus der ersichtlich ist, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.

Behandlung:

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Natura2000-Gebiet und keinem rechtlich geschützten Biotop.

Zwischenzeitlich wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse von Herrn Philipp Kremer durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten auf der Fläche unwahrscheinlich ist.

Wie auch schon in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 8.8 dargelegt, werden Maßnahmen getroffen, um keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote zu erzeugen.

Wie auch in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde dargelegt wurde, ist daher nicht davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde erforderlich wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.7 Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg, Referat 43, Schreiben vom 25.11.2022

Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.8 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 08.12.2022

Von Seiten des Gesundheitsamtes ergeben sich für das Bauvorhaben keine Einwände, sofern folgendes Beachtung findet:

Es sind Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung und zur Vermeidung von Lärm gemäß der TA Lärm zu treffen und einzuhalten.

Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

Behandlung:

Durch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und durch die Planung verursachten Emissionen entsteht auf bauleitplanerischer Ebene kein zu lösender Konflikt. Zu erwartenden Immissionen stellen keine massiv zunehmende Beeinträchtigung, insbesondere im Vergleich zu der bisher zulässigen Nutzung als Ländzone, dar, weshalb diese als unkritisch angesehen werden.

Die Hinweise sind im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme wird an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.

10.4.9 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Stadt Heidelberg, Schreiben vom 12.12.2022/aktualisiert am 11.04.2023

1. Planungen oder sonstige Maßnahmen unter Federführung des Umweltamts im Geltungsbereich „Waldparksiedlung Boxberg – Änderung Im Eichwald 8“

Keine

2. Grundsätzliches zur Begründung

In der Begründung stimmt die Nummerierung der Gliederung nicht mit den Überschriften innerhalb des Texts überein.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 (bzw. bei 50 % Überschreitung GRZ 0,6) sind 607,6 m² (bzw. 911,4 m²) versiegelte Fläche zulässig. Die künftige Planung weist aktuell eine versiegelte Fläche (inkl. teilversiegelter Flächen) von 972 m² auf (Vgl. Tabelle auf S. 20 der Begründung). Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Versiegelungsgrades bitten wir darum, die teilversiegelten Flächen gesondert anzugeben.

Weiterhin kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund von Dach- und Fassadenbegrünungen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und Wasserhaushalt ergeben, diese können hierdurch nur minimiert werden. Wir bit-

ten darum, diese Formulierung auf S. 21 der Begründung anzupassen.

Bezogen auf die Dachflächen bitten wir den Anteil der begrünten Dachflächen zu überprüfen, da die angegebenen 370 m² nur ca. 61 % der Dachfläche ausmachen und nicht der Festsetzung von mindestens 75 % entsprechen. Ferner bitten wir zu prüfen, ob die überdachten Vorbereiche am Eingang des Gebäudes mit einer Dachbegrünung versehen werden können.

3. Grundsätzliches zu den textlichen Festsetzungen

Unter Punkt 1.9 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie bitten wir den Satz wie folgt zu ändern:

„Wenn Photovoltaikanlagen mit der festgesetzten Dachbegrünung kombiniert werden, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig.“

4. Anmerkungen Technischer Umweltschutz / Untere Bodenschutzbehörde Altlasten / Boden

Das Grundstück war bereits bebaut. Die Gebäude wurden 2008 abgerissen. Bei der ehemaligen chemischen Reinigung wurde vor dem Abriss eine orientierende Erkundung durchgeführt. Der Altlastenverdacht wurde nicht bestätigt (A-Fall).

Stadtklima

Wir bitten darum, auf S. 26 der Begründung den Satz unter Punkt 9.6 folgendermaßen zu ergänzen:

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

5. Anmerkungen Technischer Gewässerschutz und Wasserrecht / Untere Wasserbehörde

Seitens der Regenwasserbewirtschaftung sind alle Themen ausreichend berücksichtigt. Es bedarf daher keiner weitergehenden Stellungnahme.

6. Anmerkungen Gewerbeaufsicht / Untere Immissionsschutzbehörde

Im gültigen Bebauungsplan ist die Fläche als Sondergebiet Laden (So L) festgesetzt und wird in ein reines Wohngebiet (WR) geändert. Westlich angrenzend befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (WA), ansonsten ist die Fläche von reinen Wohngebieten umgeben.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen unter Verweis auf § 22 Abs. 1a BImSchG „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. ...“ keine Bedenken. Darüber hinaus hat der BGH bestimmt, dass die-

se Art von Lärm grundsätzlich privilegiert und sozialadäquat ist.

7. Anmerkungen Natur- und Landschaftsschutz / Untere Naturschutzbehörde Artenschutz

Aufbauend auf unserer Stellungnahme vom 03.05.2022 bitten wir darum, folgenden Passus in den Hinweisen des Bebauungsplans aufzunehmen:

„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.“

Der Artenschutzplan wurde im Rahmen der Biodiversitätsstrategie 2020 erweitert. Aufgrund dessen ist in der Begründung auf S. 14 der Punkt 14.6

„Artenschutzplan (2012)“ in „Artenschutzplan (2020)“ zu ändern. Weiterhin sollte ergänzt werden, dass zwei neue Schwerpunktgebiete sowie Vernetzungskorridore zwischen den Schwerpunktbereichen hinzugekommen sind.

Ausgehend von der Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse ist in Bezug auf den Artenschutz nicht davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde erforderlich wird.

Baumschutz

Auf S. 16 der Begründung sind in der oberen Abbildung im Südosten im Bereich der Stellplätze nur zwei Bestandsbäume eingezeichnet, im Bebauungsplan sind allerdings drei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Wir bitten, dies in der Begründung anzupassen. Ferner ist während und nach der Herstellung der Stellplätze auf einen sicheren Baumschutz zu achten.

Bezugnehmend auf das Protokoll der Fachämterrunde am 27.04.2022, bitten wir darum, auf S. 21 der Begründung folgendes zu ergänzen:

„Ein bestehender Baum im Südosten des Grundstücks, welcher durch die Baumschutzsatzung geschützt ist, kann nicht erhalten werden, da die Krone innerhalb des Baufensters liegt.“

Für diesen Baum ist ein entsprechender Fällantrag mit Begründung zu stellen. Ferner sollte der zu fällende Baum in einem Plan dargestellt werden.

Aufbauend auf unserer Stellungnahme vom 03.05.2022 bitten wir darum, die Auflistung auf S. 22 der Begründung wie folgt zu ergänzen:

„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 Anwachserefolg gezeigt hat.“

Den nachfolgenden Punkt bitten wir in der Auflistung neu aufzunehmen und in den Festsetzungen unter den Hinweisen zu ergänzen:

Beschränkung der Rodungszeiten:

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.

8. Anmerkungen Energie und Klimaschutz

Wir bitten darum, den in der Begründung auf S. 13 aufgeführten Passivhausstandard durch folgenden Passus als Festsetzung oder alternativ als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Die Gebäude sind im Passivhausstandard zu errichten.“

Da sich der Geltungsbereich im Versorgungsgebiet der Fernwärme befindet, bitten wir darum, folgenden Passus in den Hinweisen des Bebauungsplans aufzunehmen:

„Die Wärmeversorgung sollte durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke erfolgen.“

Behandlung:

Zu 2.:

Die Nummerierung der Gliederung stimmt mit den Überschriften innerhalb des Texts überein – eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan ist keine Festsetzung in Bezug auf die Teilversiegelung von Flächen erforderlich. Eine separate Auflistung von teilversiegelten Flächen in der Begründung ist aufgrund einer noch nicht vorliegenden Objektplanung nicht möglich.

Die Formulierung zu den Auswirkungen auf den Boden und Wasserhaushalt in der Begründung wird angepasst.

Die in der Begründung aufgeführten Flächen zur Dachbegrünung, welche in dem Kapitel 8.7 dargestellt sind, werden entsprechend der Festsetzung einer Dachbegrünung von mindestens 75% korrigiert. Die Flächen orientieren sich an einem Zwischenstand des Baukonzepts. Die Prüfung einer Begrünung der Überdachung am Gebäudeeingang kann im Zuge der Ausarbeitung der Planunterlagen für den Bauantrag erfolgen und wird an die Bauherrin bzw. an die zuständigen Planenden weitergeleitet. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Zu 3.:

Die vorgeschlagene Formulierung deckt sich inhaltlich mit der bereits im Entwurf des Bebauungsplans vorhandenen Formulierung. Eine Änderung der Formulierung ist nicht notwendig.

Zu 4.:

Die Hinweise zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit sowie der entsprechende Absatz in der Begründung werden gemäß dem Formulierungsvorschlag angepasst.

Zu 5.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.:

Der Verweis auf § 22 Abs. 1a BImSchG ist bereits in Kapitel 8.1 der Begründung aufgeführt und aus den Ausführungen ergeben sich keine weiteren Regelungsbedarfe.

Zu 7.:

Die Formulierungen zu Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag werden als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bezeichnung des Kapitels 5.6 zum Artenschutzplan in der Begründung auf 2020 angepasst und die Ausführungen werden entsprechend aktualisiert. Der Geltungsbereich liegt weiterhin weder in einem Schwerpunktbereich noch in einem Vernetzungskorridor.

Die Darstellung in Kapitel 7 zeigt lediglich einen Zwischenstand des Baukonzepts. Der Bebauungsplan ist maßgebend und setzt den Erhalt von drei Bäumen fest. Der Hinweis auf den Baumschutz ist im Zuge der Bauausführung zu beachten und wird an die Bauherrin bzw. an die zuständigen Planenden weitergeleitet.

Die Ergänzung in Kapitel 8.7 der Begründung hinsichtlich der Baumschutzsatzung wird im Text ergänzt. In demselben Kapitel ist in Textform ausgeführt, dass wegen des Flächenbedarfs der Kindertagesstätte, den Abstandsflächen des Gebäudes, der städtebaulichen Einbindung des Gebäudes und der Nutzbarkeit der Freifläche keine alternative Möglichkeit zur Anordnung des Baufensters erreicht werden konnte. In der ersten Darstellung in Kapitel 7 der Begründung sind die Abstandsflächen gestrichelt eingezeichnet – allein hierdurch wird auch graphisch deutlich, dass lediglich ein minimaler Spielraum besteht, das Baufenster zu verschieben. Eine weitere graphische Darstellung wird als nicht notwendig gesehen. Der zu fällende Baum wird in den Planunterlagen zum Bauantrag dargestellt.

Die Ergänzung der Auflistung in Kapitel 8.8 der Begründung hinsichtlich der Ersatzpflanzungen und der neu aufzunehmende Punkt zu Fällungen außerhalb der Vegetationsperiode werden in der Begründung übernommen.

Zu 8.:

Das Areal liegt in keinem Bereich, für den eine Energiekonzeption vorliegt, daher werden keine Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan zum Passivhausstandard aufgenommen. Die Empfehlung das Gebäude im Passivhausstandard zu realisieren wird an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet, aber nicht im Satzungsgebiet

der Fernwärme. Es wird daher über die Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmesetz in der Begründung des Bebauungsplans informiert.

10.4.10 Kurpfälzisches Museum Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie, Schreiben vom 21.12.2022

Im überplanten Bereich sind bislang keine archäologischen Denkmäler dokumentiert. Gleichwohl können bei Erdarbeiten bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58 34180) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen. Zuwiderhandlungen stellen gem. § 27. Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße bis zu 250.000,- € , in besonders schweren Fällen bis 500.000,- € geahndet werden kann.

Behandlung:

Ein Hinweis in Bezug auf das mögliche Vorfinden von bislang unbekanntem Kulturdenkmälern ist gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege (Stellungnahme 1.3.1) im Bebauungsplan aufgenommen.

10.4.11 Kommunale Behindertenbeauftragte Christina Reiß, Schreiben vom 14.12.2022

Folgende Aspekte werden angeregt:

- Der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle, damit sie für Menschen mit Mobilitätseinschränkung und Personen mit Kinderwagen zugänglich und nutzbar ist.
- Das Planen und Einrichten von rollstuhlgerechten Wohnungen im Erdgeschoss des Hauses, um Probleme mit defekten Aufzügen zu vermeiden. Das Ausweisen von behindertengerechten Parkplätzen in der Tiefgarage.
- Die Möglichkeit zum Abstellen von Trikes / Zugeräten, möglichst mit einer eigenen Ladestation, bei den Fahrradstellplätzen.
- Das barrierefreie Planen und Bauen der Kindertagesstätte. Hier stehen besonders im Fokus der barrierefreie Zugang zum Gebäude, eine kindergerechte und barrierefreie Ausstattung des Sanitärbereichs und der barrierefreie Zugang und die Nutzung der Außenanlagen der Kita. Für die Planung und Umsetzung wird auf die Planungsempfehlung der Stadt Heidelberg, für den Neubau von Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen und Sportstätten verwiesen.

Behandlung:

Die Haltestelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ein barrierefreier Ausbau wäre unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren umzusetzen. Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant und im

Rahmen des Bauantragsverfahrens und der Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherrin bzw. an die zuständigen Planenden weitergeleitet.

10.4.12 Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 16.12.2022

Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des bisher für Einzelhandel vorgesehenen Areals als künftige Kindertageseinrichtung im Erd- und Untergeschoss sowie Wohnräumen in den oberen Geschossen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,15 ha. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer bereits bestehenden Siedlungsfläche „Wohnen“. Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.13 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 15.12.2022

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Es werden keine Anregungen dargelegt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.14 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 25.11.2022

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Sollten sich auf dem Gelände Leichtflüssigkeitsabscheideranlagen befinden, so ist vor dem Rückbau oder vor der Wiederinbetriebnahme Kontakt mit dem Abwasserzweckverband aufzunehmen.

An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach §6 Abs. 2 einzuhalten. Der zur Probenahme erforderliche Prüfschacht ist stets zugänglich zu gestalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.15 Netze BW GmbH, Schreiben vom 11.01.2023

Über die Leitungsauskunft wurden die Sparten Strom und Telekommunikation der Netze BW GmbH sowie dritter Versorgungsunternehmen, die die Netze BW beauftragt haben abgefragt. Es liegt keine Betroffenheit vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.16 terranets bw GmbH, Schreiben vom 30.11.2022

Es liegt keine Betroffenheit vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.17 Amprion GmbH, Schreiben vom 25.11.2022

Im Planbereich der Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.18 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 11.01.2023

Elektrizität

Grundsätzlich wird um Beachtung der vorhandenen netztechnischen Anlagen gebeten. Bestehende Anlagen sind entsprechend zu schützen. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Die zukünftige Versorgung des Plangebiets ist frühzeitig mit dem Netzvertrieb der Stadtwerke abzustimmen.

Die vorhandenen Anlagen und Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen. Ggf. ist die genaue Lage der Kabelanlagen, Schutzrohre und Kanäle mittels Suchschlitze zu erkunden. Um weitere Einbindung und Abstimmung in den Planungs- und Bauprozess wird gebeten. Mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten ist die Abteilung Betrieb Elektrotechnik zu informieren.

Gas- und Wasserversorgung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Fernwärmeversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine kanalverlegte Fernwärmeversorgungsleitung der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, die es zu berücksichtigen gilt. Die bestehende Leitung befindet sich ebenfalls in den Flächen im Bebauungsplan, in welchen eine Bebauung zugelassen ist.

Konfliktpunkte zwischen der zukünftigen Bebauung und der bestehenden Fernwärmeleitung können auf Basis nicht im Detail beurteilt werden. Eine abschließende Aussage kann erst nach Vorlage einer detaillierten Planung getätigt werden. Daher bitten wir um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess.

Die vorhandenen Anlagen und Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen. Ggf. ist die genaue Lage der Leitungen und Anlagen der Fernwärmeversorgung mittels Suchschlitze zu erkunden. Eine weitere Einbindung und Abstimmung in den Planungs- und Bauprozess ist notwendig.

Die Kosten für eine ggf. notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Last des Verursachers bzw. des Veranlassers.

Sofern und soweit sich das Bauvorhaben an die Vorgaben der Stadtwerke hält, bestehen hier keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage kein Gewähr übernommen wird. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

Behandlung:

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

Die weiteren Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Bauantragsstellung und Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme wird an die Bauherrin bzw. an die zuständigen Planenden weitergeleitet.

10.4.19 MVV Energie AG, Schreiben vom 29.11.2022

Im Geltungsbereich der geplanten Maßnahme sind keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen der MVV Energie AG verlegt. Es bestehen keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.

Es befinden sich keine Strom- oder Telekommunikationstrassen der MVV Energie AG im Bereich der geplanten Maßnahme. Es sind auch keine zu koordinierenden Maßnahmen geplant.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.20 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.12.2022

Im Bereich des Plangebiets befinden sich in den Randbereichen Telekommunikationslinien und Anlagen (Kabelverzweiger) der Telekom. Die TK-Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestabstände nach den geltenden Richtlinien sind zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom sollten sich die Bauherren rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.

Behandlung:

Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme wird an die Bauherrin bzw. an die zuständigen Planenden weitergeleitet.

10.4.21 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 16.12.2022

Unmittelbar vor dem im Bebauungsplan beschriebenen Flurstück liegt die Bushaltestelle Im Eichwald. Sie wird von der Linie 29, 33 und dem Moonliner M1 angefahren.

Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Busbetriebs zu rechnen ist. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Busbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Busverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

In der Begründung des Bebauungsplans ist nicht beschrieben wie viele Stellplätze je Wohneinheit in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung der Wohneinheiten/Bauten u.E. unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fahrrad, Fußweg) nutzen. Das Plan-/Baugebiet ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Im Eichwald schon heute mit Buslinien gut an den ÖPNV angebunden.

Ein gesicherter Stell-/Parkplatz über eine hohe Anzahl verfügbarer Stellplätze erleichtert dauerhaft die Pkw- Nutzung und erschwert damit, die Ziele der Verkehrswende zu erreichen. Ein reduziertes Stellplatz- /Parkraumangebot ist dagegen ein Baustein, um die Bereitschaft zu erhöhen, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. Wir bitten daher um Prüfung, ob die Stellplatzkapazität beschränkt werden kann. Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die Bereitschaft, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen.

Behandlung:

Für die Wohneinheiten soll das Pkw-Parkraumangebot schon auf die baurechtlich notwendige Anzahl an Stellplätzen, inklusive des bereits berücksichtigten Faktors durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beschränkt werden. Hierbei ist auch schon berücksichtigt, dass ein Teil der Stellplätze auch über das Angebot zusätzlicher Fahrradstellplätze abgegolten werden soll.

Auch die Stellplätze für die Kindertagesstätte sind auf das Mindestmaß reduziert.

Unmittelbar am Eingang des Gebäudes werden Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt, um alternative Mobilitätsangebote bereit zu stellen.

Aus diesem Grund wird bauplanungsrechtlich kein weiterer Regelungsbedarf gesehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.4.22 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Schreiben vom 23.12.2022

Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg – Änderung im Bereich Im Eichwald 8“ keine Bedenken vorzuweisen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung am 14.12.2023 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

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

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß §9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Waldparksiedlung Boxberg - Änderung im Bereich im Eichwald 8“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 14.12.2023 beschlossen.

Heidelberg, den 18.01.2024

gez. i. A. Arbert

Stadtplanungsamt