

Bauleitplanung

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Boxberg – Zentrum am Boxbergring**

12.03.09

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	5
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1	Regionalplan Rhein-Neckar	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	6
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	6
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	6
3.3	Stadtteilrahmenplan Boxberg	7
3.4	Nahversorgungskonzept für Heidelberg	7
4	Städtebau und Planungskonzeption	7
5	Umweltbelange	8
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.6	Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7	Örtliche Bauvorschriften	11
7.1	Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 2 LBO BW) und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO BW)	11
8	Verfahren	11
8.1	Aufstellungsbeschluss	12
8.2	Offenlagebeschluss	12
	8.2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
	8.2.2 Polizeipräsidium Mannheim, Sachbereich Verkehr, Schreiben vom 10.11.2020	12

8.2.3 Terranets BW GmbH, Schreiben vom 29.10.2020	12
8.2.4 Amprion GmbH, Schreiben vom 03.11.2020	12
8.2.5 DPDHL CREM GmbH, Schreiben vom 11.11.2020	13
8.2.6 Polizeidirektion Heidelberg Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 11.11.2020	13
8.2.7 Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 12.11.2020	19
8.2.8 Gascade Gastransport GmbH, Schreiben vom 25.11.2020	19
8.2.9 Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Schreiben vom 25.11.2020	19
8.2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Mail vom 27.11.2020	19
8.2.11 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 01.12.2020	19
8.2.12 Regierungspräsidium Karlsruhe., Schreiben vom 01.12.2020	20
8.2.13 MVV Netze GmbH, Schreiben vom 02.12.2020	20
8.2.14 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 03.12.2020	20
8.3 Abwägungs- und Satzungsbeschluss	21
9 Durchführung und Kosten	21

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

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

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

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan "Waldparksiedlung Boxberg" von 1964, wurde das Einkaufszentrum im Mittelpunkt der Siedlung, zwischen den beiden dominierenden Kirchen, geplant. In baulichem Zusammenhang wurde das Einkaufszentrum in den 60er Jahren mit einer Kombination aus einem Angebotsspektrum von verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistungen im Erdgeschoss (unter anderem eine Postfiliale, Polizeistation, Filiale der Stadtbücherei) und Wohnungsbau in den Obergeschossen eröffnet. Die städtebauliche Grundstruktur des Bauwerks besteht bis heute aus einem gemeinsamen Innenhof, um den sich die Gebäudeteile sowie die Läden im Erdgeschoss orientieren. Die „Adresse“ des Gebäudes befindet sich im Innenhof, sodass zum Boxbergring und Haselnussweg überwiegend verwinkelte Gebäuderückseiten bestehen. Die Gebäudeteile variieren zwischen zwei bis teilweise acht Geschossen.

Das Einkaufszentrum hat über viele Jahre als Stadtteilmittelpunkt die Nahversorgung für die rund 4.000 Einwohner in der direkten Umgebung übernommen. Zwischenzeitlich hat sich die Struktur des Einkaufszentrums gewandelt. Läden haben teilweise geschlossen und die Verkaufsflächen wurden verkleinert. Derzeit befinden sich in der Laden- und Geschäftszone im Erdgeschoss neben einem Gastronomiebetrieb unter anderem ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Friseur, eine Postfiliale, ein Bekleidungsgeschäft, eine Volksbank- und eine Sparkassenfiliale sowie Räumlichkeiten des Stadtteilmanagements. Drei Ladenlokaleinheiten stehen derzeit leer. Aktuell wurde in einer ehemaligen Laden- und Geschäftseinheit, auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, zwei Ferienwohnungsbetriebe genehmigt.

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

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

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

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

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

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

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg“, von 1964. Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich als Art der Nutzung ein Sondergebiet „Ladenzone“ fest. Hierbei sind Einzelhandelsbetriebe, öffentliche Einrichtungen wie Post, Polizei und Bücherei, Bankinstitute, Lichtspieltheater, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

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

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

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

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

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

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Rhein-Neckar

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

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere

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

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

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

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

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

3.3 Stadtteilrahmenplan Boxberg

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

Das Entwicklungskonzept des Stadtteilrahmenplans Boxberg sieht in der Stärkung des Einkaufszentrums ein wichtiges städtebauliches Ziel für den Boxberg. Durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innenhof könnte sich demnach das Einkaufszentrum zu einem belebten Stadtteilmittelpunkt entwickeln. Damit würde es der ihm ursprünglich zugedachten Funktion als städtebauliches und kommunikatives Zentrum auf dem Boxberg besser gerecht.

Durch den Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2016 (DS 0355/2016/BV) wurde im Jahr 2017 ein Stadtteilmanagement auf dem Boxberg eingerichtet, welches seinen Räumlichkeiten im „Iduna-Center“ hat. Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Stadtteilmanagements wurde die Verwaltung beauftragt ein Integriertes Handlungskonzept für den Boxberg zu erarbeiten. Ein zentraler Punkt ist hierbei die Aufwertung des „Iduna-Centers“, um zum einen die Nahversorgung im Stadtteil zu sichern und zum anderen das „Iduna-Center“ wieder zu einem Stadtteilmittelpunkt werden zu lassen.

3.4 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Das Nahversorgungskonzept für Heidelberg (2013) vom Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung bewertet die Versorgung im Stadtteil Boxberg als unterdurchschnittlich. Das Konzept empfiehlt den Erhalt und die Erweiterung des Angebots sowie die Ansiedlung kleinflächiger Nahversorgungsbetriebe. Auch die Bestandsaufnahme und Analyse der Nahversorgung (2016) vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik bewertet die Versorgung des Stadtteils, mit einem Lebensmittelmarkt, einer Bäckerei und einer Apotheke im sogenannten „Iduna-Center“ Boxberg als unterdurchschnittlich. Die Verkaufsflächenausstattung liegt für den Boxberg mit 69,5 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner weit unter dem Heidelberger Durchschnitt.

4 Städtebau und Planungskonzeption

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zentrum am Boxbergring“ werden mit Ausnahme der Gebietsart vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Waldparksiedlung Boxberg“ übernommen. Das ursprüngliche Sondergebiet „Ladenzentrum“ wird in ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dahingehend angepasst, dass in der Erdgeschossenebene des „Iduna-Centers“ Wohnungen, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe,

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

5 Umweltbelange

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

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Einzelhandel und Wohnen

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

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:

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

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

- *Wohnen*

Begründung:

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

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Begründung:

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß Planeintrag ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist der Planzeichnung durch eine Baugrenze festgesetzt

Begründung:

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

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

Begründung:

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

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

Die Vorgaben zur Beleuchtung dienen dem Insektenschutz.

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

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

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

Begründung:

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

7 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

Ein in die Fassade integriertes Sammelhinweisschild pro Eingang in den Innenhof mit einer Größe von bis zu 2 m² ist zulässig. Diese Hinweisschilder sind einheitlich zu gestalten.

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

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

Begründung:

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

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

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

8 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach Paragraph 13a BauGB sind erfüllt.

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.10.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger „stadtblatt“ am 06.11.2019.

8.2 Offenlagebeschluss

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

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

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgetragen.

8.2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Offenlage der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende wesentlichen Anregungen vorgetragen (Kurzfassung):

8.2.2 Polizeipräsidium Mannheim, Sachbereich Verkehr, Schreiben vom 10.11.2020

Wir haben bei den vorgelegten Plänen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken. Es sollten jedoch Stellplätze in ausreichende Zahl vorhanden sein.

Behandlung:

Die Anzahl der bestehenden oberirdischen und sich in der Tiefgarage befindenden Stellplätze bleibt aktuell unverändert. Bei Baulichen Veränderungen ist die notwendige Anzahl der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.2.3 Terranets BW GmbH, Schreiben vom 29.10.2020

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH.

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.4 Amprion GmbH, Schreiben vom 03.11.2020

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

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.5 DPDHL CREM GmbH, Schreiben vom 11.11.2020

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der DPDHL CREM GmbH keine Bedenken.

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.6 Polizeidirektion Heidelberg Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 11.11.2020

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

1.1 Allgemeines

Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.

1.2 Schutz vor Einbruch

Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de.

1.3 Kostenlose Beratung

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.

1.4 Grün- und Freiflächen

- Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben.
- Herstellen von guter Beleuchtung und Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.

- Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.
- Pflanzabstand zu Wegen von mindestens zwei Metern, sowie eine Pflanzhöhe von maximal zwei Metern, sollte nicht überschritten werden.

1.5 Öffentliche Fuß- und Radwege

- Gemeinsame Erschließung von Fuß- und Radweg, aber deutliche Trennung der unterschiedlichen Nutzung durch entsprechende Pflasterung.
- Gute Beleuchtung von Gehwegen.
- Möglichst Verzicht auf Unterführungen bei Fuß- und Radwegen.
- Vermeidung von hohem Seitenbewuchs.

1.6 Stellflächen für Pkw- und Zweiräder

- Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze schaffen.
- Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten.
- Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.
- Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen.
- Tiefgaragen und deren Zugänge mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.
- Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall.
- Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen.
- Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.
- Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.
- Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung.
- Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze.
- Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten.
- Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt.

1.7 Eingangsbereiche

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.

- Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.
- Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.
- Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.
- Flure sollten kurz und überschaubar sein.
- Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.
- Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.
- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.
- Gut beleuchtete Lichtschalter.
- Ausreichend breite Flure.
- Heller Farbanstrich.

1.8 Keller

- Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.

1.9 Gemeinschaftsräume

- Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.
- Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.

1.10 Fahrstühle

- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.
- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.
- Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.

1.11 Balkone, Terrassen und Fassaden

- Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.
- Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.
- Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern

1.12 Übersichtlichkeit Gewerbeobjekte

Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle.

Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden.

Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. Diese Problemereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar.

11.13 Abgrenzung und Aufsicht von Gewerbeobjekten

Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen. Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor.

Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollier-

bar und überwachbar gestaltet sein. Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge.

11.14 Technische Absicherung von Gewerbeobjekten

Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden. Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden.

Je nach Objekt bietet der Einsatz einer hochwertigen Einbruchmeldeanlage ergänzende Sicherheit, da sie das Risiko für den Einbrechenden erhöht und abschreckend wirkt. Wenn die zeitnahe Intervention sichergestellt ist, kann auch die Ergänzung der Einbruchmeldetechnik mit Videotechnik sinnvoll sein, die eine sofortige Lageeinschätzung oder die Verifizierung eines Alarms anhand von Live-Bildern ermöglicht. Wichtig dabei ist, dass der Betreibende der Anlage die gesetzlichen Datenschutzvorgaben im Zusammenhang mit Videoüberwachung beachtet.

Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.

11.15 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen in Gewerbeobjekten

Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen. Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt.

11.16 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen

Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten. Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind.

2. Abschlussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.

Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.

Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.

Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).

Behandlung:

Die Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht wurden, soweit sie von städtebaulicher Relevanz sind, bereits berücksichtigt.

Weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten auf Grundlage des § 9 BauGB sind nicht gegeben.

Dem Wunsch nach Weiterleitung der Vorschläge zur Kriminalprävention an die jeweiligen Planungs- und Architekturbüros wird im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme über die Baugenehmigungsbehörde entsprochen. Gleiches gilt für den Hinweis auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention.

8.2.7 Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 12.11.2020

Gegen die Planung haben wir keine Einwände.

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.8 Gascade Gastransport GmbH, Schreiben vom 25.11.2020

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen, teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind.

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.9 Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Schreiben vom 25.11.2020

Da sich das Einkaufszentrum abseits von Durchgangsstraßen und innerhalb eines Wohngebietes im räumlich isolierten Bergstadtteil Boxberg befindet, sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Standort- und Nachbargemeinden zu erwarten. Daher kann akzeptiert werden, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Verkaufsflächengrößen und Sortimenten enthält.

Der Bebauungsplan ist mit den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Mail vom 27.11.2020

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise, haben wir zum Bebauungsplangentwurf keine Einwände.

Bei baulichen Veränderungen ist die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie bei Baumplantzungen das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.11 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 01.12.2020

Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die Aufstellung des Bebauungsplans um das vorhandene Einkaufszentrum als zukunftsfähiges Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum zu sichern.

Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist die Nahversorgung ein Grundelement funktionierender und attraktiver Wirtschaftsräume, welches unter Berücksichtigung des Zentralen-Orte-Systems gewährleistet werden soll. Unter

Nahversorgung sind neben der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs unter anderem auch die Bereiche Gastronomie, Kinderbetreuung, Freizeitgestaltung, schulische Versorgung, medizinische Versorgung, Weiterbildung, ÖPNV und Verkehrsinfrastruktur zu verstehen.

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.12 Regierungspräsidium Karlsruhe., Schreiben vom 01.12.2020

Die Planung steht im Einklang mit dem Stadtteilrahmenplan Boxberg und dem Nahversorgungskonzept Heidelberg. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Wir betrachten die Planung als aus dem FNP entwickelt.

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.13 MVV Netze GmbH, Schreiben vom 02.12.2020

Im Geltungsbereich sind keine Versorgungsleitungen der MVV Energie AG verlegt.

Behandlung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.2.14 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 03.12.2020

In allen Straßen bzw. Gehwegen verlaufen 20 kV-, 1kV-Kabel, Beleuchtungskabel und Schutzrohranlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Des Weiteren bitten wir um Beachtung der Sonderhausanschlusskabel, die innerhalb des Grundstücks verlaufen. Hier möchten wir im Besonderen auf die 20 kV-Kabel zum Anschluss der Ortsnetzsituation 330 (Iduna) auf der östlichen Grundstücksseite verweisen.

Sollte eine Verlagerung der Netzstation und/oder ein Neuanschluss des Areals notwendig sein, bitten wir um eine frühzeitige Abstimmung mit unserem Netzvertrieb.

Die Kabelanlagen müssen jederzeit, auch während der Bauzeit, für Inspektion, Wartung und Reparaturen frei zugänglich sein und von Überbauung und Materiallagerung freigehalten werden. Bei der Maßnahme wird von einer offenen Bauweise ausgegangen, sollte eine grabenlose Bauweise ange-dacht sein, ist dies mit dem unten angegebenen Ansprechpartner abzustimmen. Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen. Bauarbeiten sind mindestens 2 Wochen vor Ausführung mitzuteilen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

8.3 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung am 18.03.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

9 Durchführung und Kosten

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

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

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Boxberg – Zentrum am Boxbergring“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 18.03.2021 beschlossen.

Heidelberg, den 10.05.2021
i.A.

gez. S. Hildenbrand

Stadtplanungsamt