



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 27.06.2018

Gz. 63/PLI/Fz

Telefon 07131/ 56- 2720

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	17.07.2018	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	25.07.2018	öffentlich

Anlagen

- Bebauungsplan 01B/33 Kilianstraße 14+20 vom 20.06.2018
- Begründung vom 20.06.2018

Digital:

- Habitatpotentialanalyse vom 08.03.2018
- Schalltechnische Untersuchung vom 08.06.2018

Betreff

Bebauungsplan 01B/33 Kilianstraße 14+20, Heilbronn
- Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -

I. Antrag

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 01B/33 Heilbronn

„Kilianstraße 14+20“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
für die Flurstücke 48/4, 48/5, 57 (Kilianstraße teilweise), 513 (Allee teilweise), 514
(Klarastraße teilweise)

zur Änderung der Bebauungspläne 01A/11, 01A/21, 01A/29 sowie 01B/2c sowie der
Ortsbausatzung 1939

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Konzept der Project GmbH vom 20.06.2018 umgrenzt.

2. Dem Konzept des Bebauungsplans 01B/33 Kilianstraße 14+20, Heilbronn vom 20.06.2018 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer von 14 Tagen durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von der Kilianstraße, im Südwesten von der Klarastraße und im Osten von der Allee begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 48/4, 48/5, 57 (Kilianstraße teilweise), 513 (Allee teilweise), 514 (Klarastraße teilweise).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,23 ha.

2. Planungserfordernis

Das ehemalige Kaufhaus in der Kilianstraße 14+20 befindet sich seit Beginn 2018 im Leerstand. Das Gebäude aus der Nachkriegszeit entspricht sowohl technisch als auch räumlich nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Kaufhauses. Die Nutzung wurde aufgegeben und das Gebäude soll abgerissen und durch einen 6-10 geschossigen Neubau mit einer 2-geschossigen Tiefgarage an gleicher Stelle ersetzt werden.

Das Bauvorhaben ist auf Basis des bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan 01B/33 „Kilianstraße 14+ 20“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2003 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO „Kerngebietsorientiert“ dar. Die geplante Bebauung und Nutzung geht somit mit dem Flächennutzungsplan konform.

5. Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich gilt derzeit folgendes:

- 01A/11 Bebauungsplan Altstadt vom 30.03.1989
- 01A/21 Werbeanlagensatzung vom 20.02.1997
- 01A/29 Werbeanlagen Altstadt II vom 14.10.2004
- 01B/2c Baulinienplan mit Aufbauplan, Änderung für den Baublock Klara-, Kilianstraße, Allee
- In Verbindung gilt die Baustufe I der Ortsbausatzung von 1939, die einem Kerngebiet gem. BauNVO entspricht.
- Sanierungsgebiet „Klosterhof, rechtskräftig seit 09.04.2009

Der Bebauungsplan 01B/33 Heilbronn „Kilianstraße 14+20“ ersetzt das bislang geltende Planungsrecht in seinem Geltungsbereich. Die Bebauungspläne 01A/11, 01A/21 und 01A/29 werden nicht ersetzt und gelten weiter.

6. Städtebauliche Erläuterungen

Konzept

Der 6 - 10 geschossigen Neubau bildet einen optischen Abschluss der Fußgängerzone am östlichen Rand des Kiliansplatzes. Durch die vom Kiliansplatz aus leicht erhöhte Lage entsteht eine wichtige Fernwirkung, die dem Kiliansplatz eine räumliche Erweiterung verleiht. Durch diese städtebaulich besondere Lage im Raum kommt dem Kopfbau „Kiliansplatz“ gestalterisch eine besondere Bedeutung zu.

An der Allee zeigt sich das Gebäude mit einem weiteren Kopfbau, der durch seine Höhe die städtebauliche Bedeutung des heutigen Bestandes wiederaufnimmt.

Die Spange „Kilianstraße“ ist niedriger als die Kopfbauten „Kiliansplatz“ und „Allee“ und rückt mit den oberen beiden Geschossen von der Fassadenfront zurück. Das geplante Gebäude verläuft mit geschlossener Fassadenfront entlang der Kilianstraße über den Kopfbau zum Kiliansplatz in die Klarastraße und schließt dort mit dem Bestandsgebäude im östlichen Teil der Klarastraße ab.

In den drei Untergeschossen werden Lager- und Technikräume sowie PKW- Stellplätze und Fahrradstellplätze untergebracht.

Nutzung

Das Konzept sieht eine kerngebietsorientierte Nutzungsmischung aus „Wohnen“, „Hotel“, „Arztpraxen“ und „Einzelhandel“ vor.

Verkehrliche Auswirkungen

Die erforderlichen PKW- Stellplätze werden größtenteils in 2 der 3 Untergeschosse sowie zu einem untergeordneten Anteil in der Erdgeschosszone untergebracht.

Die Stellplätze in den Untergeschossen werden über Aufzüge und die Stellplätze im Erdgeschoss ebenerdig von der Klarastraße aus erschlossen. Der Anlieferverkehr erfolgt ebenso über die Klarastraße.

Um die Einsicht der Tiefgaragenausfahrt für alle Verkehrsteilnehmer, inkl. der wartenden Fahrzeuge in der Klarastraße zu sichern, ist eine technische Lösung mit einer Lichtsignalanlage vorgesehen.

Belichtung und Besonnung

Eine vorläufige Verschattungsstudie vom 28.03.2018 hat gezeigt, dass aus gutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen zu erkennen sind, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung des Bauvorhabens entgegenstehen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 „Kerngebietsorientiert“ dargestellt. Sie entspricht auch der aktuellen Nutzung im Gebiet. Die Baufläche des neuen Plangebiets wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und bordellartige Einrichtungen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 fest.

Die Höhe der baulichen Anlagen werden durch die maximal zulässige Gebäudehöhe ü. NN (GH_{max}) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante der Attika bzw. Brüstung.

Mit haustechnischen Anlagen darf die Gebäudehöhe (GH) um max. 2,50 m überschritten werden.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien müssen mind. 2,00 m von der Gebäudedekante zurückgesetzt werden. Die Gebäudehöhe (GH_{max}) darf um max. 1,00 m überschritten werden.

Besitzverhältnisse

Die Flurstücke 48/4 und 48/5 befinden sich in privatem Besitz. Die Flurstücke 57 (Kilianstraße teilweise), 513 (Allee teilweise), 514 (Klarastraße teilweise) befinden sich im Besitz der Stadt Heilbronn. Die teilweise Nutzung des öffentlichen Raums durch Überkragung des Gebäudes vom 1.OG – 5.OG wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Investor soll ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung weiterer Planungsinhalte, Übernahme der Kosten für verwaltungsbezogene Leistungen, wie z.B. Vervielfältigungen, abgeschlossen werden. Des Weiteren soll die Quote zur Schaffung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau, entsprechend dem baulandpolitischen Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2018, über diesen Vertrag geregelt werden. Die diesbezüglichen Abstimmungen mit dem Investor laufen.

7. Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass aufgrund der hohen Beurteilungspegel in beiden Zeitbereichen tags und nachts Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen sind.

8. Natur und Landschaft, Artenschutz

Da der vorliegende Bebauungsplan 01B/33 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden.

Grünordnerische Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse- Relevanzprüfung gemäß §44 BNatSchG wurde durchgeführt. Die Ergebnisse ergaben keine Anhaltspunkte, die auf das Vorkommen bzw. Nutzung des Gebäudes durch geschützte Arten hinweisen.

9. Baulandpolitische Beschlüsse

Eine Aussage in welchem Maße der Investor sozial geförderten Wohnungsbau erstellen wird, kann zum derzeitigen Stand der Planung noch nicht getroffen werden. Aussagen hierzu werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes erfolgen.

10. Einnahmen und Ausgaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 01B/33 „Kilianstraße 14+20“ sind keine Einnahmen und Ausgaben für die Stadt zu erwarten. Der Investor hat sich durch eine Kostenübernahmeerklärung zur direkten Übernahme für externe Planungskosten und Gutachten bereit erklärt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet nach den Vorschriften des Baugesetzbuches statt. Zusätzlich wird für die Dauer von 14 Tagen eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.

Planungs- und Baurechtsamt

Gesehen!
Bürgermeisteramt
- Dez. IV -

gez.
Dr. Böhmer
Amtsleiter

gez.
Hajek
Bürgermeister

Bebauungsplan 01B/33 Heilbronn „KILIANSTRASSE 14 + 20“
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

STAND: 20.06.2018



Project GmbH

Project GmbH, Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
2.1 Lage und Geltungsbereich	3
2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
2.3 Flächennutzungsplan.....	4
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	4
2.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN	5
3.1 Konzeption.....	5
3.2 Nutzung	6
3.3 Verkehrliche Auswirkungen.....	6
3.4 Belichtung und Besonnung	7
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen- Baugrenzen und Baulinien	8
4.4 Nebenanlagen	9
4.5 Verkehrsflächen.....	9
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	9
5. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE.....	10
5.1 Naturschutz	10
5.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	12
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
7. BESITZVERHÄLTNISSE	12
8. STÄDTEBAULICHER VERTRAG	12

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Quartier befindet sich in der Innenstadt von Heilbronn. Die gewachsene Baustruktur ist geprägt durch die überwiegend typische Blockrandbebauung mit Innenhöfen. Zusätzlich prägt die gewachsene Nutzungsstruktur der Innenstadt aus Einzelhandel, Geschäfts- und Bürogebäuden und Gastronomie das Quartier. Das ehemalige Kaufhausgebäude, Kilianstraße 14 + 20 auf den Flurstücken 48/4 und 48/5 steht seit Beginn des Jahres leer. Das Gebäude entspricht sowohl technisch als auch räumlich nicht mehr den Anforderungen, eines zeitgemäßen Kaufhauses. Die Nutzung wurde aufgegeben, das Gebäude soll abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden.

2. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen des Bebauungsplans

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Heilbronn, umgrenzt von der nördlich liegenden Kilianstraße, im Osten durch die Allee und im Südwesten durch die Klarastraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 48/4, 48/5, 57 (Kilianstraße teilweise), 513 (Allee teilweise) und 514 (Klarastraße teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,23 ha.

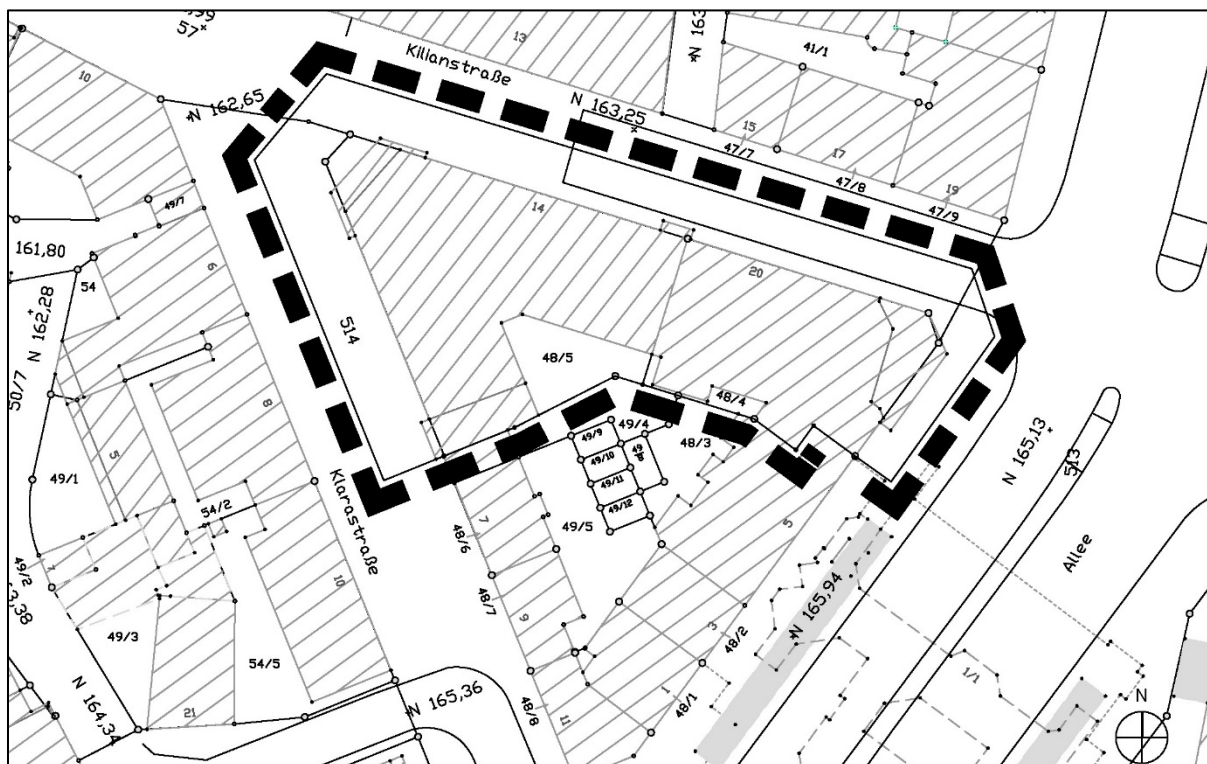


Abb. 1: Geltungsbereich o.M. [Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage, ALKIS Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Heilbronn]

2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt inmitten der Heilbronner Innenstadt. Auf den zwei Flurstücken befindet sich ein zusammenhängendes Geschäftsgebäude. Das ehemalige Kaufhaus hat ein umfangreiches Sortiment aus Haushalts- und Schreibwaren, Blumen, Schuhen und Dekoartikeln in der Innenstadt angeboten. Durch die Geschäftsaufgabe des Eigentümers Ende 2017 steht das Gebäude leer.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2003 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO „Kerngebietsorientiert“ dar. Die geplante Bebauung und Nutzung geht somit mit dem Flächennutzungsplan konform.

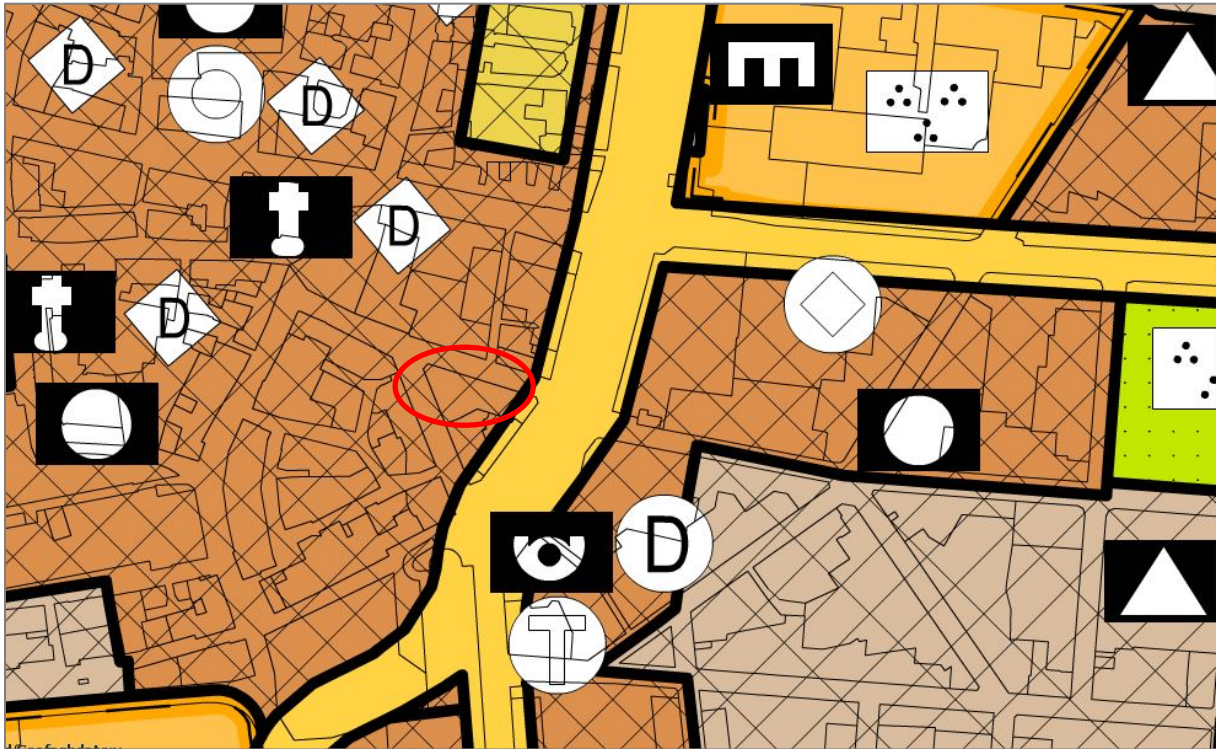


Abb. 2: Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn o.M. [Quelle: Geodatenportal Heilbronn]

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich gilt derzeit folgendes:

- 01A/11 Bebauungsplan Altstadt vom 30.03.1989
- 01A/21 Werbeanlagensatzung vom 20.02.1997
- 01A/29 Werbeanlagen Altstadt II vom 14.10.2004
- 01B/2c Baulinienplan mit Aufbauplan, Änderung für den Baublock Klara-, Kilianstraße, Allee
- In Verbindung gilt die Baustufe I der Ortsbausatzung von 1939, die einem Kerngebiet gem. BauNVO entspricht.
- Sanierungsgebiet „Klosterhof“, rechtskräftig seit 09.04.2009

Der Bebauungsplan 01B/33 Heilbronn „Kilianstraße 14 + 20“ ersetzt das bislang geltende Planungsrecht in seinem Geltungsbereich.

Die Bebauungspläne 01A/11, 01A/21 und 01A/29 zur Regelung der Werbeanlagen werden nicht ersetzt und gelten weiter.

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet „Klosterhof“, rechtskräftig seit 09.04.2009. Das Bauvorhaben entspricht dem Sanierungsziel der Belebung des Bereiches der westlichen Allee.

2.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 01B/33 „Kilianstraße 14 + 20“ dient den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen (Punkt 1 Erfordernis der Planaufstellung) der Stadt Heilbronn und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Bauvorhabens. Entsprechend des § 13a Abs. 1 BauGB wird mit der planungsrechtlichen Neuordnung durch den Bebauungsplan 01B/33 eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt.

Die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauGB, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt wird, beträgt rd. 1.400 m² und liegt damit deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenzwertes.

Der Bebauungsplan 01B/33 „Kilianstraße 14 + 20“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, die unten aufgeführten Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes)
- das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG.
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt in Kapitel 5. Der Artenschutz ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.

3. Städtebauliche Erläuterungen

3.1 Konzeption

Das neue Gebäude wird das ehemalige Kaufhausgebäude in der Kilianstraße 14 + 20 auf den Flurstücken 48/4, 48/5, 57 (Kilianstraße teilweise), 513 (Allee teilweise) und 514 (Klarastraße teilweise) ersetzen. Städtebaulich betrachtet bildet das neue Gebäude einen optischen Abschluss der Fußgängerzone am östlichen Rand des Kiliansplatzes. Durch die vom Kiliansplatz aus leicht erhöhte Lage entsteht eine wichtige Fernwirkung des Kopfbaus, welchem dadurch gestalterisch eine besondere Bedeutung zukommt. An der Allee zeigt sich das neue Gebäude mit einem weiteren Kopfbau, der durch seine Höhe die städtebauliche Bedeutung des heutigen Bestands wieder aufnimmt.

Die Spange „Kilianstraße“ ist niedriger als die Kopfbauten „Kiliansplatz“ und „Allee“ und rückt mit den oberen beiden Geschossen von der Fassadenfront zurück. Das gesamte Gebäude verläuft mit geschlossener Fassadenfront entlang der Kilianstraße über den Kopfbau „Kiliansplatz“ in die Klarastraße und schließt dort mit den Bestandsgebäuden im östlichen Teil der Klarastraße ab.



Abb. 3: Visualisierungen o.M. Stand: Information Bauausschuss Juni 2018 [Quelle: Mattes Ringlewski Architekten]

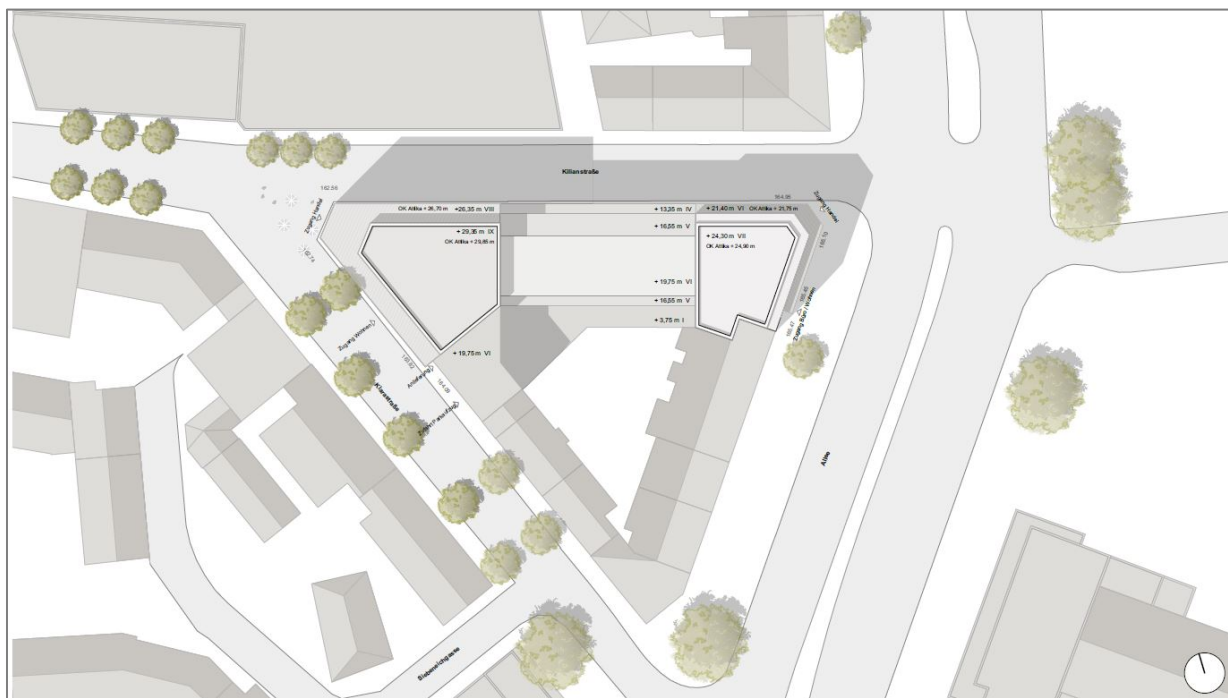


Abb. 4: Lageplan o.M. Stand: Information Bauausschuss Juni 2018 [Quelle: Mattes Ringlewski Architekten]

3.2 Nutzung

Die vorgesehene Bebauung sieht eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Hotelbetrieb, Praxen und Einzelhandelsbetrieben vor. In den drei Untergeschossen werden Lager- und Technikräume, PKW- Stellplätze und Fahrradstellplätze untergebracht.

3.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet grenzt an mehrere für den Individualverkehr zugängliche Straßen: Allee, Kilianstraße und Klarastraße. Zur verkehrlichen Erschließung wird auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur zurückgegriffen. Die Hauptgeschäftslagen an der Fleiner Straße, Sülmerstraße sowie der Kiliansplatz befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die ca. 83 PKW- Stellplätze werden in 2 der 3 Untergeschossen sowie im Erdgeschoss untergebracht.

Die Stellplätze in den Untergeschossen werden über Aufzüge und die Stellplätze im Erdgeschoss ebenerdig von der Klarastraße aus erschlossen. Der Anlieferverkehr erfolgt ebenso über die Klarastraße. Um die Einsicht der Tiefgaragenausfahrt für alle Verkehrsteilnehmer, inkl. der wartenden Fahrzeuge in der Klarastraße zu sichern, ist eine technische Lösung mit einer Lichtsignalanlage vorgesehen.

3.4 Belichtung und Besonnung

Eine vorläufige Verschattungsstudie vom 28.03.2018 hat gezeigt, dass aus gutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen zu erkennen sind, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung des Bauvorhabens entgegenstehen. Eine Verschattungsstudie zum aktuellen Planstand ist in Bearbeitung.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO „Kerngebietsorientiert“ dargestellt. Die Baufläche des neuen Plangebiets wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen:

Die Festsetzung der genannten Fläche als Kerngebiet resultiert direkt aus dem in der näheren Umgebung vorherrschenden Gebietscharakter. Entlang der Kilian- und Klarastraße, um den Kiliansplatz und entlang der Allee existieren vielfältige kerngebietstypische Einrichtungen und Nutzungen. Vorherrschend ist dabei der innerstädtische Einzelhandel, der durch Dienstleistungsangebote, Arztpraxen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, kirchliche Angebote, Gastronomie und Wohnen ergänzt wird. Die Festsetzung als Kerngebiet ermöglicht die Verfolgung der derzeit planerischen Zielsetzung in Form von Wohn-, Hotel-, Praxis-, und Einzelhandelsnutzung.

Darüber hinaus werden die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes, mit Ausnahme von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Vergnügungsstätten, zugelassen.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen:

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die im Kerngebiet nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

Das Plangebiet stellt aus städtebaulicher Sicht eine besonders markante Stelle im Stadtgefüge dar, die räumlich aus verschiedenen Richtungen wirkt. Nutzungsarten, wie Vergnügungsstätten, Sex-Shops und bordellartige Einrichtungen widersprechen dem vorrangigen Planungsziel der Aufwertung und Attraktivierung der Innenstadt und werden daher ausgeschlossen. Es besteht außerdem das Interesse, die Wohnbevölkerung vor nächtlichen Belästigungen (insbesondere Lärm) zu schützen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die im Kerngebiet nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind.

Die Einschränkung erfolgt insbesondere aus städtebaulichen Erwägungen. So würde eine Tankstelle an zentraler Stelle angrenzend an die Fußgängerzone und die Veranstaltungsflächen des Kiliansplatzes das Stadtbild in besonders negativer Weise prägen. Hinzu kämen unvermeidliche Geruchs- und Lärmimmissionen.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 7 (3) BauNVO in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die aufgeführten Gründe gegen Tankstellen nach § 7 (2) Nr.5 BauNVO gelten entsprechend für die Tankstellen, die nach § 7 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise in einem Kerngebiet zugelassen werden können. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen soll vielmehr das zuvor beschriebene städtebauliche Ziel (Punkt 1 Erfordernis der Planaufstellung) verfolgt werden, durch Ausweisung von Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder andere innerstädtische Nutzungen die Attraktivität der Innenstadt zu steigern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl, maximal zulässigen Gebäudehöhen (Höhe baulicher Anlagen) und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) BauNVO hinreichend festgelegt und dient einer städtebaulich abgestimmten Entwicklung.

Grundflächenzahl

Die geplante Bebauung erfolgt an einem prägnanten städtebaulichen Punkt im Gefüge der Innenstadt. Um diese bedeutende städtebauliche Kante zu stärken und als Blickpunkt weiter auszubilden, wird eine Bebauung der gesamten Fläche des Geltungsbereiches als erforderlich angesehen. Aus diesem Grund wird für das Baufeld - gemäß der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze – eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus darf das Gebäude ab einer lichten Höhe von 3,50 m über das Baugrundstück auf öffentlichen Raum um 1,50 m hinauskragen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird in Metern über NN angegeben. Es werden unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt, da die Höhe durch verschiedene Staffelungen der oberen Geschosse variiert. Die Gebäudehöhen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurden gegenüber der bestehenden Planung geringfügig erhöht, um so auf unvorhergesehene konstruktionsbedingte Schwankungen in der vertiefenden Planung reagieren zu können.

Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Technikanlagen, Aufzugsschächte oder ähnliches überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Durch die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage und der festgesetzten Geschosse ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend festgelegt, es muss deshalb keine Geschossflächenzahl festgesetzt werden. Für ein Kerngebiet ist eine GFZ von 3,0 nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze maßgebend. Diese wird in der vorliegenden Planung mit einer GFZ von etwa 6,5 deutlich überschritten. Durch die innerstädtische Lage passt sich die Höhe des neuen Gebäudes an den Bestand an. Weiter werden städtebauliche Akzente durch die beiden Hochpunkte an den wichtigen Blickachsen entstehen. Aus diesen Gründen ist die Überschreitung der zulässigen GFZ an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen gewollt und gewünscht.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Gebäude in der direkten Innenstadt haben eine gewachsene Baustruktur mit einer entsprechenden Höhe. Um das neue Gebäude weiter als Blickpunkt im Stadtgefüge einzugliedern und hervorzuheben wird die Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse auf sechs bis maximal zehn Geschosse festgesetzt. Die absolute Höhe wird über die Höhe der baulichen Anlagen über NN geregelt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen- Baugrenzen und Baulinien

Die Bebauung zu den Straßenseiten Kilianstraße und Klarastraße erstreckt sich auf die gesamte Grundstücksfläche, um eine durchgehend geschlossene Fassade mit einer repräsentativen Betonung zum öffentlichen Raum hin zu bilden. Dementsprechend wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht den o. g. städtebaulichen Aspekten und der gewünschten Gebäudeform des Architekten. Um die wichtigen Raumkanten zu den Straßenseiten Kilianstraße und Klarastraße weiterhin für das Stadtbild zu gewährleisten, wird eine Baulinie festgesetzt. Für die Straßen abgewandte Seite wird eine Baugrenze festgesetzt.

Eine geringere Abstandflächentiefe wird zur Straßenseite der Kilianstraße auf 0,15 H ausgehend von der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Die gewachsene Innenstadtstruktur mit der dichten Bebauung und den engen Straßenbreiten soll durch den neuen Bebauungsplan weiterhin gewahrt bleiben und ermöglicht die Sicherung eines erhaltenswerten Ortsbildes. Zu den Flurstücken 49/4 und 48/3 wird aufgrund der dichten Bebauung auf eine Abstandsfläche bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m verzichtet. Durch die oben aufgezählten wichtigen städtebaulichen Gründe kann der § 9 (1) Nr. 2a BauGB angewendet werden und dadurch die Abstandsflächentiefe verringert werden. Negative Auswirkungen für angrenzende Nutzungen und Nachbarn, z.B. eine Verschattung treten nicht auf.

4.4 Nebenanlagen

Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbar angrenzenden Fußgängerzone sind offene Stellplätze unzulässig. Die für die Bebauung notwendige Parkierung soll zentral in einer Garage und Tiefgarage untergebracht werden, daher sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Die ausgewiesenen, öffentlichen Verkehrsflächen sichern die bestehende Erschließung.

Einfahrtsbereich

Die Tiefgarage wird von der Klarastraße angefahren. Der Einfahrtsbereich der Tiefgarage wird aus topografischen und optischen Gründen in das Gebäude integriert. Um das Fassadenbild des Gebäudes geschlossen zu halten sind die Einfahrtsbereiche auf eine Gesamtlänge von max. 15,0 m festgelegt.

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

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus und bilden Sekundärbiotope aus.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Schalltechnische Untersuchung vom 08.06.2018

Das Plangebäude ist dem Einfluss der hochbelasteten Straße „Allee“ ausgesetzt. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel in beiden Zeitbereichen tags und nachts sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

5. Prüfung der Umweltbelange

5.1 Naturschutz

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Heilbronn Ecke Kilianstraße/Allee. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,14 ha. Es ist durch Bebauung und Verkehrswege fast vollständig versiegelt. Der bislang als Kaufhaus genutzte Gebäudekomplex (mit Büro- und Lagerräumen) Kilianstraße Nr. 14 + 20 steht (weitgehend) leer.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche, Kerngebietsorientiert“ ausgewiesen (s. Kapitel 2.3). Das bisher geltende Planungsrecht ist in Kapitel 2.4 aufgeführt. Die hierzu erhältlichen Unterlagen geben keine detaillierte Auskunft zu der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Gebiet. Vorgaben zu grünordnerischen Gestaltungs- oder Ausgleichsmaßnahmen oder sonstige Vorgaben der ehemaligen Planung, die für die Umweltbelange maßgeblich wären, sind hieraus nicht ersichtlich. Für die Abwägung der Umweltbelange wird daher im Folgenden der Status quo der Bebauung als Basis zur Beurteilung relevanter Umweltauswirkungen durch die Planung herangezogen. Die allgemeine Bestandsaufnahme erfolgte mittels einer Ortsbegehung am 24.02.2018.

Fläche und Boden

Die Planung sieht einen Abbruch des Bestandsgebäudes (ehemaliges Kaufhaus) und den Neubau eines Gebäudekomplexes an gleicher Stelle vor.

Durch derartige Innenentwicklungsprojekte wird der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert. Flächensparendes Bauen ist aus ökologischer Sicht notwendig, um die negativen Folgen der anhaltenden Siedlungsentwicklung im Außenbereich durch Flächenversiegelung, Zerschneidung etc. zu reduzieren.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus vollversiegelten Flächen, die keine Bedeutung für das Schutzgut Boden besitzen. Die übrigen Flächen werden als Böden des Innenbereichs eingestuft und sind, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für das „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ Stand Dezember 2012, als geringwertig einzustufen. Alle Bodenfunktionen wie die natürliche Ertragsfähigkeit (Eignung als Standort für Kulturpflanzen), der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind hiervon betroffen.

Der Versiegelungsgrad wird im Vergleich zum Status quo nicht (wesentlich) erhöht. Außerdem ist auf den Gebäuden eine Dachbegrünung vorgeschrieben, wodurch die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Bodenfunktionen vermindert werden.

Insgesamt führt die Planung daher zu keiner (erheblichen) Verschlechterung bezüglich des Schutzgutes Boden.

Wasser

Oberflächengewässer: Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Quellenschutz-, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Es besteht kein Hochwasserrisiko im Plangebiet.

Grundwasser: Die Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser basiert in erster Linie auf der Durchlässigkeit der vorliegenden Gesteinsformationen. In Sonderfällen wird zudem die Überdeckung von Grundwasserleitern (zur Beurteilung der Grundwasser-Schutzfunktion) miteinbezogen. Die im Plangebiet vorliegende hydrogeologische Einheit wird durch Gipskeuper und Unterkeuper gebildet. Diese werden gemäß der Arbeitshilfe der LfU (heute: LUBW) 2005 für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung in einer 5-stufigen Bewertungsskala in Stufe C (mittel) eingestuft. Der bereits im Bestand vorhandene sehr hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes vermindert jedoch die Bedeutung für das Grundwasser.

Im Zuge der Planung ist kein höherer Versiegelungsgrad im Vergleich zum Status quo zu erwarten. Daher führt die Planung nicht zu einer Verschlechterung bezüglich des Schutzgutes Wasser.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Beurteilung des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt erfolgt in erster Linie über eine Einordnung in verschiedene Biotoptypen. Diese werden über die Vegetation definiert und besitzen unterschiedliche Wertigkeiten für das Schutzgut. Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG gilt für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten und wird im Kapitel 5.2 behandelt. Die Belange von Arten, die nicht unter die Definition des § 44 BNatSchG fallen, werden dagegen über die Definition und Bewertung der Biotoptypen abgearbeitet.

Das Plangebiet besteht größtenteils aus mit Gebäude(teile)n bestandenen Flächen sowie versiegelten Hof- und Zufahrtsflächen. Diese Flächen besitzen keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut (zur Bedeutung der Gebäude für den besonderen Artenschutz s. Kapitel 5.2). Es befinden sich keine gemäß BNatSchG oder NatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder in der unmittelbaren Umgebung.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Klima und Luft

Die dichte Bebauung und der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie in dessen Umfeld verringern die Verdunstung und den Luftaustausch und führen in Kombination mit erhöhter Rückstrahlung auf den versiegelten Flächen zu einer Erwärmung im Vergleich zu Freiflächen oder weniger dicht bebauten Gebieten. Diese Problematik wird sich in Zukunft durch den weltweiten Klimawandel noch verschärfen. Abgase aus Verkehr, Gewerbe und Hausbrand sind weitere Belastungsfaktoren.

Die Planung bedeutet gegenüber dem Status quo keine zunehmende Verdichtung und keine (erhebliche) zusätzliche Versiegelung. Die festgesetzte Dachbegrünung führt zu einer erhöhten Verdunstung und damit zu einer kleinklimatischen Verbesserung. Die stadttypische Erwärmung wird dadurch gemindert, was insbesondere angesichts des Klimawandels von großer Bedeutung ist.

Mit einer weiteren Verschlechterung der Luftschadstoffsituation durch dieses Bauvorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Somit ist durch das Vorhaben keine erhebliche Verschlechterung des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet ist momentan geprägt durch das weitgehend leerstehende Kaufhausgebäude, Garagen im versiegelten Innenhof und Asphaltflächen. Die Errichtung neuer, moderner Gebäude(teile) wird die optische Erscheinung des Gebiets aufwerten.

Die Planung bedeutet somit gegenüber dem aktuellen Bestand keine Verschlechterung des Ortsbildes.

Mensch und menschliche Gesundheit

Die menschliche Gesundheit wird im Plangebiet sowohl durch die Luftschadstoffimmissionen als auch durch den Lärm, die von der stark befahrenen Straße „Allee“ ausgehen, beeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf die Luftschadstoffbelastung werden im Kapitel „Klima und Luft“ beschrieben.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans ist nicht von einer negativen Beeinflussung der menschlichen Gesundheit durch das Vorhaben zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsbereichs sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von Bedeutung bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

An Wechselwirkungen sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon unter den obenstehenden Kapiteln bei den Schutzgütern benannt wurden.

5.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche wurden am 01.03.2018 auf potentielle Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten untersucht (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV sowie europäische Brutvogelarten).

Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse: Das Dachgeschoss, das Erdgeschoss mit Büro- und Lagerräumen und das Untergeschoss des ehemaligen Kaufhauses sind isoliert und für Fledermäuse unzugänglich. Im Untergeschoss war stellenweise Nagerkot vorhanden. An den Fassaden im oberen Bereich, im Dachbereich und auf der Dachterrasse wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen und auch an den gesamten Außenfassaden der Gebäude keine Hinweise auf an Gebäuden brütende Vögel festgestellt.

Im Dachbereich und auf der Dachterrasse wurden Vogelkot und Adulttiere der Straßentaube vorgefunden. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sind am und im Gebäude sowie dessen unmittelbaren Umfeld keine dauerhaften Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Mauer- und Zauneidechse, Schmetterlingen und holzbewohnenden Käfern zu erwarten.

An das Plangebiet angrenzend, entlang der Klarastraße, stehen 10 Hainbuchen und in Richtung Allee zwei Ahornblättrige Platanen als potentielle Quartiere für Vögel. Diese Bäume sind jedoch vom geplanten Bauvorhaben nicht direkt betroffen. Aufgrund der sehr exponierten Lage der Bäume an den Verkehrswegen und fehlender Nahrungsreviere sind zudem Bruten von Zweigbrütern unwahrscheinlich.

Grundlage ist die Habitatpotentialanalyse vom 08.03.2018.

6. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. Vor diesem Hintergrund erfolgen gestalterische Vorschriften zur Dachgestaltung.

7. Besitzverhältnisse

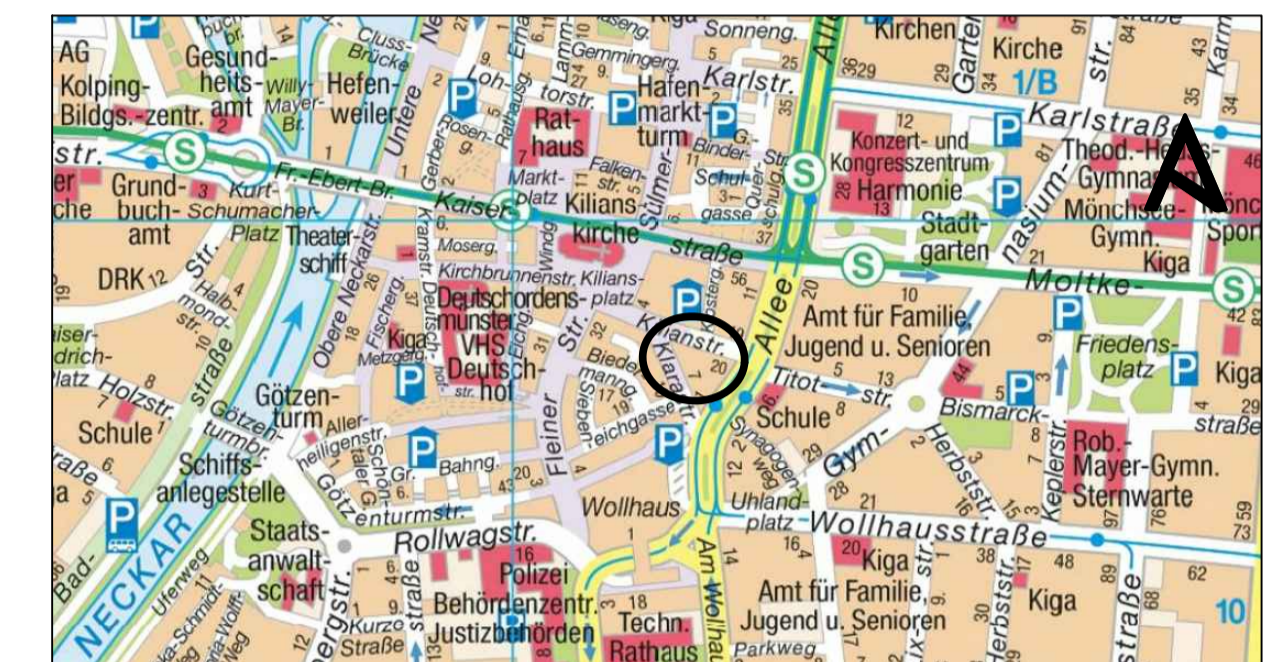
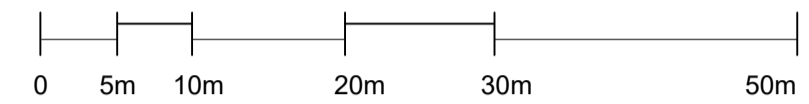
Die Flurstücke 48/4 und 48/5 befinden sich im privaten Besitz. Die Flurstücke 52, 513 und 514 befinden sich in öffentlicher Hand.

8. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Investor soll ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung weiterer Planungsinhalte, Übernahme der Kosten für verwaltungsbezogene Leistungen, wie z.B. Vervielfältigungen, abgeschlossen werden. Des Weiteren soll die Quote zur Schaffung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau, entsprechend dem baupolitischen Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2018, über diesen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

gez. Pollich

Pollich



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Heilbronn

UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke 48/4 und 48/5. Teilweise sind die Flurstücke 57, 513 und 514 enthalten.

ÄNDERUNG

01A/11 Bebauungsplan Altstadt vom 30.03.1989
01A/21 Werbeanlagensatzung vom 20.02.1997
01A/29 Werbeanlagen Altstadt II vom 14.10.2004
01B/2c Baulinienplan mit Aufbauplan, Änderung für den Baublock Klara-, Kilianstraße, Allee.
Sanierungsgebiet „Klosterhof“ rechtskräftig seit 09.04.2009
In Verbindung gilt die Baustufe I der Ortsbausatzung von 1939, die einem Kerngebiet gem. BauNVO entspricht.
Die Bebauungspläne 01A/11 Altstadt, 01A/21 und 01A/29 zur Regelung der Werbeanlagen werden nicht ersetzt und gelten weiter.

VERFAHREN

Table with 2 columns: Status (Gefertigt, Entwurf, Satzung, Ausgefertigt, Rechtskraft) and Description/Date.

Beglaubigt: Heilbronn, den Vermessungs- und Katasteramt

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK = Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Es wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
Unzulässig sind:
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Vergnügungstätten (wie Spielhallen, Wettbüros sowie Wettannahmestellen)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 sind die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- und Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO)

Für die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird 1,0 festgesetzt.

Terrassenflächen und Tiefgaragen werden gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe ü. NN. (GHmax.). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante der Attika bzw. Brüstung.

Mit haustechnischen Anlagen darf die Gebäudehöhe (GHmax.) um max. 2,50 m überschritten werden.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien müssen von der Gebäudekante mind. 2,0 m zurückgesetzt werden. Die Gebäudehöhe (GHmax.) darf um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Es werden mindestens vier und höchstens neun Vollgeschosse festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien (§ 23 Abs. 1 - 3 BauNVO) festgelegt. Gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO sind folgende Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig:
- Lichtschächte

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, welche mit der öffentlichen Verkehrsfläche überlagert sind, ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche frei zu halten.

Ein Zurückspringen von der Baulinie ist ab dem 5. Obergeschoss zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

g Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Geringere Abstandsflächentiefen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist zu der Straßenseite Kilianstraße eine geringere Abstandsflächentiefe von 0,15 H in Bezug auf die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) zulässig. Zu den Flurstücken 49/4 und 48/3 wird bis zu einer Höhe von 3,5 m eine Abstandsfläche von 0,00 H festgesetzt. Ab dem 1. Obergeschoss werden die geforderten Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg eingehalten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 14 i.V.m.23 Abs.5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Fahrradstellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind im Bereich der überbaubaren Flächen und im gesamten Geltungsbereich zulässig.

6. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die innere Einteilung ist unverbindlich. Zufahrten zu Garagenanlagen
Zufahrten zu Stellplätzen und Garagenanlagen sind entsprechend der Planzeichnung anzuordnen. Die Zufahrten dürfen eine maximale Breite von insgesamt 15 m nicht überschreiten

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a, b BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Dachbegrünung
Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. Die Substratstärke muss mindestens 20 cm betragen.

Nicht überbaute Tiefgaragendächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, müssen intensiv begrünt werden. Eine Oberbodenschicht von im Mittel 40 cm Mächtigkeit ist aufzubringen.

TEXTTEIL

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Table with 2 columns: Room type and Lärmpegelbereich III/IV.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 08. Juni 2018.

Dem Gutachten liegen folgende Vorschriften zugrunde:

- VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987
- DIN 4109 SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU, Anforderungen und Nachweise vom November 1989

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 3° Dachneigung.

Dachaufbauten

Zu Gebäudeaußenkanten ist mit Dachaufbauten ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bestandteile

Dem Bebauungsplan liegt die Begründung vom 20.06.2018, die Habitatpotentialanalyse der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen vom 08.03.2018 und die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 01B/33 "Kilianstraße 14 + 20" der BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 08.06.2018 zugrunde.

2. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- 1. Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.02.2018.

4. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse durch das Büro Planungsgruppe Ökologie und Information aus Unterensingen mit dem Datum 08.03.2018 erstellt. Aus dem Artenschutzgutachten ergeben sich folgende Maßnahmenempfehlungen, die im Zuge des geplanten Bauvorhabens umgesetzt werden sollten:

M1 Straßenbegleitgehölze

Etwas Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände, möglicherweise auch durch die Abbrucharbeiten des Gebäudekomplexes verursacht, sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen - die mit einer baubedingten Zerstörung von potentiellen Brutstätten und Quartieren verbundene Tötung möglicherweise anwesender Jungtiere kann so vermieden werden.

M2 Schutz sonstiger Arten

Obwohl die Straßentaube als einzige einheimische Vogelart gemäß § 7 BNatSchG nicht besonders geschützt ist, sollten im Dachbereich des zum Abriss vorgesehenen Gebäudekomplexes durch geeignete Maßnahmen (z.B. Vergrämung von Adulttieren) etwaige Bruten dieser Vogelart verhindert werden.

M3 Verminderung Vogelschlag-Risiko

Verminderung des Vogelschlag-Risikos durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad).

M4 Vermeidung von Lichtemissionen

Vermeidung von Lichtemissionen durch insektenfreundliche, UV-freie Leuchtmittel, wie etwa LED-Beleuchtung, zum Schutz nachtaktiver Tiere wie etwa Fledermäusen, Vögeln und Schmetterlingen.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es gelten entsprechend die Werbeanlagensatzungen der Stadt Heilbronn.

- 01A/21 Werbeanlagensatzung vom 20.02.1997
- 01A/29 Werbeanlagen Altstadt II vom 14.10.2004

6. Bodenfunde

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird hingewiesen.

7. Altlasten

Die Grundstücke (Kilianstraße 14 und 20 / Flst 48/5 und 48/4) sind Stand heute nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Hinweise über Bodenverunreinigungen und Schadensfälle zu den genannten Flurstücken liegen der Stadt Heilbronn nicht vor.

8. Kampfmittel

Die Innenstadt Heilbronn wurde in der Zeit des Zweiten Weltkriegs bombardiert. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart steht noch aus. Es werden flächenhafte Vorortuntersuchungen durch den KMBD oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

9. Vereinbarung

Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

10. Einsichtnahme

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, Zimmer C 1.49 während der Dienstzeiten eingesehen werden.



Katastergrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Heilbronn 01/02/2018

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MK Kerngebiet (siehe Textteil A.1.) (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.0 Grundflächenzahl - GRZ (siehe Textteil A.2.) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

GHmax maximale Gebäudehöhe in Meter ü. NN (siehe Textteil A.2.) (§ 16 BauNVO)

IV - IX Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (siehe Textteil A.2.) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (siehe Textteil A.3.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (siehe Textteil A.3.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (siehe Textteil A.4.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4. Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche (siehe Textteil A.5.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (siehe Textteil A.5.)

↔ Einfahrtsbereich Tiefgarage (siehe Textteil A.5.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

● Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets Hier: unterschiedliche Höhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

±165,17 m ü.NN Bestandshöhe

Hinweise

Art der Nutzung Gebäudehöhe

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

Bauweise