



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 25.07.2024
Gz. 63.3/Vo-61.20-
228338/2024
Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.09.2024	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.09.2024	öffentlich

Bezug:

GR-Drucksache 086/2024

(Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf am 25.04.2024)

Anlagen:

- Lageplan vom 25.01.2024 des Büros sc stadtkonzept GmbH, Landau,
- Begründung vom 25.01.2024 des Büros sc stadtkonzept GmbH, Landau,
- Vorhaben und Erschließungsplan vom 14.12.2023 des Büros Studio SF, Mannheim,
- Bericht vom 25.07.2024 zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 34/35 Heilbronn - Böckingen
"Kanalstraße/Landwehrstraße"
- Satzungsbeschluss -

I. Antrag

1. Dem Abwägungsvorschlag in beiliegendem Bericht des Planungs- und Baurechtsamts vom 25.07.2024 zu der Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), werden der

vorhabenbezogene Bebauungsplan 34/35 Heilbronn – Böckingen

„Kanalstraße / Landwehrstraße“

zur Änderung der Bebauungspläne 34/15 und 34/29 sowie der Ortsbausatzung 1939
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
für die Flurstücke 1291/4 und 1291/5

und die örtlichen Bauvorschriften

als

Satzungen

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Büros SC stadtconcept GmbH vom 25.01.2024 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Studio SF vom 14.12.2023.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten die

- Begründung vom 25.01.2024,
- schalltechnische Untersuchung vom 21.03.2023
- artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 27.01.2023
- Darstellung der Umweltbelange vom 27.01.2023

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 34/35 befindet sich im Stadtteil Böckingen westlich der Neckartalstraße. Im Osten grenzt die Kanalstraße an, welche die L 1100 (Neckartalstraße) und die B 293 (Wilhelm-Leuschner-Straße) verkehrlich verbindet. Südlich des Plangebiets verläuft die zur Fahrradstraße ausgebauten Landwehrstraße.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 3.071 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 1291/4 und 1291/5.

2. Planungserfordernis

Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Bauträgers/ Investors, der an der Ecke Kanalstraße zur Landwehrstraße eine verdichtete Wohnbebauung realisieren möchte.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem planerischen Ziel, die bislang gewerblich genutzte Fläche im Sinne einer Innenentwicklung mit einer verdichteten Wohnbebauung fortzuentwickeln. Gleichzeitig ist in Heilbronn der Wohnungsmarkt sehr angespannt. Insbesondere an bezahlbarem Wohnraum herrscht akuter Mangel, so dass das geplante Wohnbauvorhaben den Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen der Stadt Heilbronn entgegenkommt. Der gewählte Verdichtungsansatz des Vorhabens widerspricht allerdings den geltenden planungsrechtlichen Vorgaben. Zur Realisierung des Neubaukonzepts ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

3. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich beim Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn von 2003 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 34/35 „Kanalstraße/Landwehrstraße“ eine bestehende gemischte Baufläche gem. § 5 (2) BauGB dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geltendes Planungsrecht

Der Baulinienplan 34/15 „Änderung zwischen Kanal-, Kastell-, Landwehr-, Hans-Sachs-Straße“, vom 22.11.1960 mit zugehörigem Aufbauplan setzt die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Der Bebauungsplan 34/29 „Westlich Kanalstraße“ vom 09.11.2017, regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen sowie Einrichtungen des Sexgewerbes.

Weiter gilt die Ortsbausatzung von 1939. Diese setzt für das Plangebiet die Baustufe IIa1 (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben, aber ohne störende Betriebe) fest.

6. Städtebauliche Erläuterungen

Ein Bauträger für Gewerbe- und Wohnobjekte plant die Errichtung eines neuen, grünen Wohnquartiers auf den bislang gewerblich genutzten Grundstücken an der Ecke Kanalstraße - Landwehrstraße im Stadtteil Böckingen. Dies ist im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dient gleichzeitig einer städtebaulichen Aufwertung des Vorhabengrundstücks und dessen unmittelbarer Umgebung.

Städtebau / Wohnbebauung

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandene Maßstäblichkeit aus der Nachbarschaft auf und fügt sich selbstverständlich darin ein. Die geplante Architektur gibt dem Quartier eine strukturierte und abwechslungsreiche Erscheinung und prägt so die künftige Stadtgestalt. Differenziert entworfene Fassaden, sowie Farb- und Materialwechsel erzeugen wertige, individuelle Einzelhäuser. Die Baukörper sind kompakt geplant. Je Treppenkerne können je nach Baukörper drei bis fünf Wohneinheiten erschlossen werden. Eine effiziente Grundstruktur erlaubt eine wirtschaftliche Bauweise. Somit bleibt Spielraum für eine abwechslungsreiche Gestaltung und es kann attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

Die geplante Wohnbebauung besteht aus zwei 4-geschossigen Gebäuden entlang der Kanal- und Landwehrstraße sowie einem 3-geschossigen Gebäude im rückwärtigen Bereich der Kanalstraße mit insgesamt 52 Wohneinheiten und zugehöriger Tiefgarage. Um eine soziale Durchmischung des Wohngebietes zu fördern, soll ein vielfältiger Wohnungsmix angeboten werden. Der vorwiegende Anteil der Wohnungen besteht aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, so dass diese insbesondere für Paare, junge Familien, oder Singles und

Senioren interessant sein werden. Besonders die großzügigen Wohnungen im Erdgeschoss mit Garten oder in den oberen Geschossen bieten viel Raum für Familien. Darüber hinaus werden barrierefreie/ behindertengerechte Wohnungen das Wohnraumangebot abrunden. Die Wohnfläche liegt bei ca. 4.400 qm.

Freiflächen

Die Freiräume bilden das Herz des neuen Wohnquartiers. Durch die zentrale und verkehrsfreie Lage des Wohnhofes wird eine sichere und attraktive Spiellandschaft für die jüngeren Anwohnerinnen und Anwohner geschaffen, die von den einzelnen Privatgärten gut einsehbar ist. Die Hauseingänge werden über den außenliegenden Gehweg erreicht. An den Hauseingängen werden die Fußwege breiter gestaltet und mit Fahrradanhängern bestückt. Fußwege durch den Innenhof vernetzen das Quartier und schaffen Verbindungen zwischen den umliegenden Straßen. Pflanzstreifen aus Stauden, Gräsern und Kleinsträuchern mit einzelnen Baumpflanzungen begleiten die Fußwege und bilden eine naturnahe und lockere Abgrenzung zwischen den Gemeinschaftsflächen und privaten Gärten der Bewohnerinnen und Bewohner. Zu den Straßenseiten werden die Fassaden durch säulenförmige Gehölze zusätzlich aufgelockert. Im zentralen Bereich des Wohnhofes bieten Hochbeete den Gehölzen ausreichend Wurzelraum und den Anwohnern beschattete Sitzmöglichkeiten an heißen Sommertagen. Lüftungsanlagen der Tiefgarage werden gestalterisch anspruchsvoll in die Staudenbeete und Sitzbänke integriert. Auf der Tiefgaragendecke wird eine geeignete Drainage/Geländegestaltung vorgesehen, die das anfallende Regenwasser sammelt, zurückhält und gedrosselt ableitet.

Erschließung

Sämtliche Stellplätze für die insgesamt drei Baukörper können in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden, die von der Kanalstraße aus an- und abgefahren werden kann. Müll, Fahrradstellplätze und Abstellräume werden gut zugänglich im Untergeschoss untergebracht, weiter befindet sich hier der gemeinsame Technikraum.

Die Gebäude werden durch Treppen-/Aufzughäuser von der Tiefgarage aus erreicht bzw. durch ebenerdige Hauszugänge an die umliegenden Wege angebunden.

Wohnraumförderung

Unter der Voraussetzung, dass entsprechende Fördermittel bewilligt werden, ist die Vorhabenträgerin gemäß Durchführungsvertrag (siehe Ziffern 10. und 12.) verpflichtet, mindestens 20% der Wohnungen mit Sozialbindung herzustellen. Nach den aktuell geltenden Bedingungen des Landeswohnraumförderprogramms sind alle 52 Wohnungen des Vorhabens förderfähig gestaltet. Ein entsprechender Antrag für 100% der Wohneinheiten wurde im September 2023 bei der L-Bank eingereicht. Nach Auskunft der Vorhabenträgerin wurde hierzu im Juni 2024 eine Förderzusage erteilt, die bedingt, dass mit dem Vorhaben bis spätestens Juni 2025 begonnen wird. Die vertraglich geregelte Quote wird somit deutlich übererfüllt werden.

Nachhaltigkeit

Grundstein für eine nachhaltige Bauweise bildet die kompakte Bauweise mit einem günstigen Verhältnis der Außenfläche zum Bauvolumen (A/V-Verhältnis). Eine flexible Tragsstruktur des Gebäudes erlaubt einen einfachen Umbau für eine mögliche Nachnutzung des Gebäudes Jahrzehnte später. Die Dächer werden extensiv begrünt und das Niederschlagswasser bis zu einem zweijährlichen Bemessungsereignis auf dem Baugrundstück

zurückgehalten. Darüber hinaus wird es Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos geben, sowie eventuelle Nachrüstungsmöglichkeiten nach Bedarf. Die Gebäude werden den Standard KfW 55 erreichen.

7. Natur- und Landschaft / Artenschutz

Die geplante Bebauung führt zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft. Vielmehr wird durch Entsiegelung und Dachbegrünung der Grünflächenanteil gegenüber der Bestands-situation deutlich erhöht und erfährt somit eine Aufwertung und Verbesserung für alle Schutzgüter. Infolge der verdichteten Neubebauung werden im Bebauungsplan dennoch grünordnerische Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen und gestalterischen Qualität festgesetzt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 27.01.2023 des Büros Zieger–Machauer zeigt, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn gewährleistet ist, dass zum Abrisszeitpunkt am Wohnhaus Landwehrstr. 4 keine Haussperlinge brüten. Der Bebauungsplan sieht zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände folgenden Vermeidungsmaßnahmen vor:

- zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden die zulässigen Zeiträume für den Abbruch von Gebäuden sowie die fachgutachterliche bzw. -behördliche Begleitung vorgegeben.
- es sind zwei Nisthilfen (Sperlingskoloniehaus) als Ersatzquartier aufzuhängen.
- es werden Regelungen für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt.

8. Stadtklima

Um einer Temperaturlaufheizung durch die vorgesehene Versiegelung entgegenzuwirken, sind Pflanzmaßnahmen sowie eine Begrünung nicht überbauter Teile der Tiefgarage und der Flachdächer vorgesehen. Die lokale Klimasituation im Plangebiet wird sich damit gegenüber dem Bestand deutlich verbessern.

Weiter entspricht die Neubebauung in verdichteter Bauweise (kompakte Baukörper mit günstigem A/V-Verhältnis) den aktuellen energetischen Standards und trägt somit zur Energieeinsparung bei. Zudem wird durch das Anbringen von PV-Anlagen ein Beitrag zur Gewinnung regenerativer Energien geleistet.

9. Lärmschutz

Durch das Büro Heine+Jud wurde die schalltechnische Untersuchung vom 21.03.2023 durchgeführt, welche die maßgebenden Lärmquellen Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbelärm betrachtet und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 34/35 zugrunde liegt. Im Ergebnis sind für die Realisierung des Vorhabens Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 34/35 durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden.

An den Fassaden der geplanten Gebäude B.2.1 und B.2.2. werden großflächig die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Maßgeblich sind die Immissionen durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter, etc.) vorzuziehen. Vorliegend müsste zum vollständigen Schutz aller Geschosse durch eine Lärmschutzwand mindestens die Sichtverbindung zwischen der Straße und den Immissionsorten unterbrochen werden. Theoretisch müsste die Wand so hoch wie die geplanten Gebäude ausgeführt werden. Die Umsetzung ist daher nicht realistisch.

Sind Lärmschutzwände aus städtebaulichen oder finanziellen Gründen nicht umsetzbar, ist ein passiver Schallschutz an den Gebäuden vorzusehen. Hierzu werden in den betroffenen Bereichen folgende architektonische Lärmschutzmaßnahmen realisiert:

- Anpassung der Grundrissgestaltung: schutzbedürftige Räume werden möglichst zur ruhigen Gebäudeseite ausgerichtet.
- An den betroffenen Gebäuden sind die Öffnungsflächen schutzbedürftiger Räume, die nicht auf der lärmabgewandten Seite angesiedelt werden konnten, dauerhaft geschlossen zu halten - lediglich zu Reinigungszwecken dürfen diese Fenster geöffnet werden. Zu diesem Zweck sind die Schallschutzfenster mit abschließbarem Griff auszuführen.
- Die vorgesehenen Außenwohnbereiche sind in Form von Wintergärten zu errichten bzw. bei Loggien durch Glasbauteile zu schließen.

In Bereichen des Plangebiets, in denen die Schallimmissionen durch den Gesamtlärm unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen, eignen sich passive Maßnahmen zur Konfliktlösung.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 78 dB(A) bzw. maximal der Lärmpegelbereich VI erreicht. Hierzu sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109 nachzuweisen.
- Beurteilungspegel über 50 dB(A) treten an allen Gebäuden und Fassadenabschnitten im Plangebiet auf. Daher sind alle schutzbedürftigen Räume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten.

10. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Nach Bekanntgabe des Vorhabens im Bau- und Umweltausschuss bzw. Gemeinderat im November 2021 wurden für das vorliegende Aufstellungsverfahren zunächst die maßgeblichen Planungsbelange/-konflikte erhoben und entsprechende Lösungsansätze entwickelt. Darauf aufbauend wurde ein Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet, welcher der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugrunde gelegt wurde.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 11.09.2023 bis 13.10.2023 durchgeführt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen wurden im Bericht vom 25.01.2024 wiedergegeben und behandelt, der im Rahmen der GR-Drucksache 086/2024 (Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf) dem Gemeinderat vorgelegt wurde.

Der Aufstellungsbeschluss und die Zustimmung zum Entwurf für die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 34/35 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.2024 gefasst.

In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung ermächtigt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrag zum Vorhaben abzuschließen. Der Durchführungsvertrag wurde mittlerweile beidseitig unterzeichnet.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.05.2024 bis 09.07.2024. Dabei wurde eine Stellungnahme abgegeben, die im beiliegenden Bericht vom 25.07.2024 wiedergegeben und behandelt sowie mit vorliegenden GR-Drucksache dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt wird.

Mit der vorliegenden GR-Drucksache wird der Satzungsbeschluss beantragt, da nach Veröffentlichung keine inhaltlichen Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 35/35 Heilbronn - Böckingen „Kanalstraße / Landwehrstraße“ mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen erforderlich sind.

11. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Der Vorhabenträger besitzt die Verfügungsoption und wird die Grundstücke zur Realisierung des Bauvorhabens erwerben. Eine amtliche Umlegung ist nicht erforderlich.

12. Einnahmen, Ausgaben, Verträge

Die mit dem geplanten Wohnbauvorhaben verbundenen Planungs- und Erschließungskosten inklusive einer Pauschale zur Erstattung des internen Verwaltungsaufwands werden vom Vorhabenträger refinanziert. Dies ist im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heilbronn und der Vorhabenträgerin geregelt.

Für die Stadt ist daher weder mit Einnahmen noch mit Ausgaben zu rechnen.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung handelt, die unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach den geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Planunterlagen wurden im Anschluss an die Zustimmung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 44 Tage lang veröffentlicht.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Das Vorhaben ist im Hinblick auf eine klimafreundliche Stadtentwicklung als positiv einzustufen. Die Innenentwicklung und verdichtetete Wohnbebauung wirkt schonend auf den allgemeinen Flächenverbrauch und erhöht gleichzeitig deutlich die ökologische Wertigkeit im Plangebiet und Umgebung (Energetisch optimierte Architektur KfW 55, PVA, Entsiegelung, Begrünung, Retention). Ebenso wird durch die Lagegunst ein umweltbewußtes Mobilitätsverhalten gefördert.