



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 12.09.2024

Gz. 63.3/FER-61.23.11
289330/2024

Telefon 56-3795

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	07.11.2024	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	11.11.2024	öffentlich

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Müller Architekten vom 31.07.2023
 Lageplan vom 11.10.2023
 Begründung vom 11.10.2023
 Bericht zur Behördenbeteiligung vom 19.10.2020
 Verschattungsstudie des Büros Ökoplana vom 14.07.2023
 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung von Büro AWL, Dieter Veile vom Juni 2023
 Schallimmissionsprognose Tiefgaragenzufahrt des Büros Bauphysik 5 vom 05.09.2019
 Durchführungsvertrag vom 13.07.2020/14.07.2020
 Städtebaulicher Vertrag vom 24.04.2023/08.05.2023
 Nachvertrag zum Durchführungsvertrag 13.07.2020/14.07.2020 (Entwurf vom 25.10.2023)

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn
 "Kulturzentrum Weinsberger Straße"**

Zustimmung zum Entwurf

I. Antrag

1. Den Abwägungsvorschlägen aus dem beiliegenden Bericht des Planungs- und Baurechtsamtes vom 19.10.2020 wird zugestimmt. Eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.
2. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn

„Kulturzentrum Weinsberger Straße“

zur Änderung der Baulinienpläne 02A/3 und 02A/9 und der Ortsbausatzung von 1939 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

für die Flurstücke 316, 316/1, 316/2, 316/3, 316/4, 317, 320/5 und 320/7

wird als

Entwurf zur Veröffentlichung

zugestimmt.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 11.10.2023 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und Kennzeichnungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Müller Architekten vom 31.07.2023.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten

- die Begründung vom 11.10.2023
- die Verschattungsstudie des Büros Ökoplana vom 14.07.2023
- die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung von Büro AWL, Dieter Veile vom Juni 2023
- die Schallimmissionsprognose Tiefgaragenzufahrt des Büros Bauphysik 5 vom 05.09.2019

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird durch die Veröffentlichung der Unterlagen für die Dauer von 44 Tagen durchgeführt.
4. Dem Abschluss des Nachvertrags zum Durchführungsvertrag vom 13.07.2020 / 14.07.2020 mit der DITIB – Türkisch Islamische Gemeinde zu Heilbronn e.V. als Vorhabenträger wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, den beigefügten Nachvertrag zum Durchführungsvertrag (Entwurf vom 25.10.2023) mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

II Sachverhalt

Eine erste Erstellung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Kulturzentrum Weinsberger Straße sowie die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgten in den Jahren 2016/17. Kritisch diskutiert wurden insbesondere die verkehrliche Erschließung und der Vorbereich des Gebäudes.

Im Zeitraum 2020 – 2023 wurde das Vorhaben zu den verkehrlichen Auswirkungen ausführlich gutachterlich untersucht und diskutiert. Im Frühjahr 2023 wurden mit Vertretern des Gemeinderates die Rahmenbedingungen für die Kubatur des Gebäudes, seine städtebauliche Einordnung und die Ausweisung einer großzügigen Vorzone am Gebäude erarbeitet. Diese Rahmenbedingungen wurden in einem Städtebaulichen Vertrag gefasst und zwischen Stadt und Investor als Grundlage für die weitere Planung vereinbart.

Die Überarbeitung des Vorhabens mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Müller Architekten vom 31.07.2023 entspricht in allen Punkten den im Städtebaulichen Vertrag vom 24.04.2023 / 08.05.2023 vereinbarten Maßen, Abständen und Nutzungen.

Zu Antrag 1:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 19.07.2017 bis zum 25.08.2017 statt.

Auf den beiliegenden Bericht zu Behördenbeteiligung des Planungs- und Baurechtsamtes vom 19.10.2020 wird verwiesen.

Der Beteiligung der Behörden im Jahr 2017 lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Müller Architekten vom 24.04.2017
- Lageplan vom 28.06.2017
- Begründung vom 28.06.2017
- Verschattungsstudie des Büros Ökoplana vom 20.01.2016
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung von Büro AWL, Dieter Veile vom Februar 2017

Das Vorhaben hat sich insbesondere durch das Zurückbleiben von der Weinsberger Straße in der Kubatur verändert. Bei den Nutzungen wird auf die Ladeneinheit und das Restaurant verzichtet.

Aufgrund dieser Änderungen in der Kubatur und Aktualisierung der Gutachten wird, entgegen des letzten Satzes im Bericht zur Behördenbeteiligung vom 19.10.2020, eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zu Antrag 2:

1. Planerfordernis / Öffentliches Interesse

Nördlich der Weinsberger Straße plant der Vorhabenträger den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Kulturzentrums mit Moschee, Vereins- und Schulungsräumen, untergeordneten Büroräumen sowie 2 Wohnungen.

Eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen für Besucher ist unter dem Kulturzentrum geplant.

Das Bauvorhaben ist auf Basis des bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig, die Schaffung neuen Planungsrechtes ist erforderlich.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 29.07.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Das öffentliche Interesse an der Erstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ermöglichung der freien Religionsausübung
- kulturelle und religiöse Integration in das gesellschaftliche Stadtgefüge
- Beseitigung einer städtebaulich unbefriedigenden Situation durch einen hochwertigen stadtbildprägenden Neubau.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite der Weinsberger Straße zwischen den Einmündungen der Paulinenstraße und der Allee.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 316, 316/1, 316/2, 316/3, 317 sowie 320/5 und hat eine Größe von ca. 0,17 ha.

3. Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich gilt derzeit folgendes:

- die Ortsbausatzung von 1939
- Bebauungsplan 01A/21 (Werbeanlagensatzung) vom 20.02.1997
- Bebauungsplan 01A/29 (Werbeanlagensatzung) vom 14.10.2004
- Baulinienplan 02A/3 vom 29.01.1954
- Baulinienplan 02A/9 vom 20.07.1959
- Bebauungsplan 02B/11 (Vergnügungsstätten) vom 30.01.1994
- Bebauungsplan 02B/13 (Werbeanlagen) vom 03.02.2005.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ ersetzt die Baulinienpläne 02A/3 und 02A/9 sowie die Ortsbausatzung in seinem Geltungsbereich.

Die Bebauungspläne 01A/21, 01A/29, 02B/11 und 02B/13 gelten weiterhin.

Das Plangebiet ist in seinem südlichen Teilbereich Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses zur Streckenführung Stadtbahn-Nord vom 12.01.2011.

Für das Plangebiet gilt außerdem das Sanierungsgebiet „Heilbronn-Nordstadt II Paulinenstraße“, rechtsverbindlich seit 07.04.2011 / 22.06.2013.

4. Bisheriges Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Eine erste Erstellung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgten in 2016/17.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.07.2017 bis zum 25.08.2017 beteiligt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen werden im beiliegenden Bericht zur Behördenbeteiligung wiedergegeben und behandelt.

Im Zeitraum 2020 – 2023 wurde das Vorhaben insbesondere zu den verkehrlichen Auswirkungen ausführlich gutachterlich untersucht und diskutiert. Hier waren Vertreter des Gemeinderates eingebunden. Für das Vorhaben konnten dadurch Rahmenbedingungen gefunden und vereinbart werden, die in einem Städtebaulichen Vertrag gefasst wurden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2023 der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ (siehe DS 106/2023) und dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (siehe DS 105/2023) zugestimmt.

Der Städtebauliche Vertrag wurde am 08.05.2023 vom Vorhabenträger gegengezeichnet.

Zu Antrag 4:

Mit dem Vorhabenträger wurde im Jahr 2020 ein Durchführungsvertrag 13.07.2020 / 14.07.2020 geschlossen. Dieser Durchführungsvertrag basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Müller Architekten vom 24.04.2017.

Durch die Überarbeitung des Vorhabens wurde ein neuer Vorhaben- und Erschließungsplan durch das Büro Müller Architekten vom 31.07.2023 gefertigt. Im Nachvertrag wird dieser als neue Grundlage für den Durchführungsvertrag 13.07.2020 / 14.07.2020 vereinbart.

Darüber hinaus werden die Nutzungen Gastronomie und Ladeneinheit aus dem Durchführungsvertrag 13.07.2020 / 14.07.2020 herausgenommen.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

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

Für dieses Vorhaben erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Planunterlagen werden im Anschluss an die Zustimmung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 44 Tage lang veröffentlicht.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Stadtklima

Es handelt sich um den Ersatz von Bestandsgebäuden, welche heute keinerlei Begrünungen an Fassaden oder Dachflächen haben. Durch die städtische Innenstadtlage sind keine wirksamen Grünflächen und Baumpflanzungen möglich. Es wird eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Eine Verschlechterung des Stadtklimas durch den Neubau ist damit nicht zu erwarten.

Globaler Klimaschutz

Der Abbruch des Bestandsgebäudes und der Neubau sind mit einem Ausstoß von Klimagasen verbunden, deren Auswirkungen durch folgende Maßnahmen langfristig ausgeglichen oder abgemildert werden sollen:

- Gebäude mit hohem Energiestandard
- Optimale Anbindung an den ÖPNV
- Vermeidung der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen