



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 08.04.2025

Gz. 63.1-61.23.11-
4/2023-91/2023-
78045/2025

Telefon 56-3795

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	29.04.2025	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	08.05.2025	öffentlich

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache 305/2024 (Entwurfsbeschluss am 11.11.2024)

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Müller Architekten vom 31.07.2023
- Lageplan vom 08.04.2025
- Begründung vom 11.10.2023
- 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 28.03.2025/10.04.2025
- Bericht zu Stellungnahmen im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2025

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn
"Kulturzentrum Weinsberger Straße"****- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

1. Den Abwägungsvorschlägen aus dem beiliegenden Bericht vom 11.03.2025 zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs im Bebauungsplanverfahren 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ abgegeben wurden, 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 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

und die örtlichen Bauvorschriften als

Satzungen

beschlossen.

Maßgebend sind der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 08.04.2025 mit seinem Textteil, seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und Kennzeichnungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Büro Müller Architekten vom 31.07.2023.

Für den 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

II. Sachverhalt

1. 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.

2. 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.

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.

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 wurden im Zuge der Zustimmung zum Entwurf am 11.11.2024 (siehe DS 305/2024) 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.

Am 11.11.2024 hat der Gemeinderat dem Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ zugestimmt. Ebenso hat der Gemeinderat am 11.11.2024 der Unterzeichnung des Nachvertrags zum Durchführungsvertrag vom 13./14.07.2020 zugestimmt. Der Nachvertrag wurde am 28.03.2025 von der Stadt und am 10.04.2025 vom Vorhabenträger unterzeichnet.

Vom 02.12.2024 bis zum 28.01.2025 fand die Veröffentlichung des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ statt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen sind im Bericht zur Veröffentlichung des Entwurfs vom 11.03.2025 wiedergegeben und behandelt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut vom 06.03.2025 bis zum 21.03.2025 beteiligt. Dabei wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan vom 11.10.2023 musste redaktionell angepasst werden. Durch die Änderung des Baugesetzbuchs musste die Angabe der Ermessensgrundlage aktualisiert werden. Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst und erhält das neue Datum 08.04.2025.

Da es nicht erforderlich ist den Entwurf zum Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften inhaltlich zu ändern, wird mit vorliegender Drucksache der Satzungsbeschluss beantragt.

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.

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 wirk-samen Grünflächen und Baumpflanzungen möglich. Es wird eine Begrünung der Dachflä-chen 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 Klima-gasen 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