

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
01B/33 „KILIANSTRASSE 14 + 20“**

HEILBRONN

Änderung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

ENTWURF - STAND: 08.02.2021



Project GmbH

Project GmbH, Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Verfahrensablauf	3
2.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen des Bebauungsplans	4
3.1. Lage und Geltungsbereich	4
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Geltendes Planungsrecht	5
4. Städtebauliche Erläuterungen.....	6
4.1. Konzeption	6
4.2. Nutzung	7
4.3. Verkehrliche Auswirkungen.....	7
4.4. Belichtung und Besonnung	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen- Baugrenzen und Baulinien	9
5.4. Nebenanlagen	10
5.5. Verkehrsflächen und Gehrecht	10
5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	11
6. Prüfung der Umweltbelange	12
6.1. Naturschutz	12
6.2. Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.....	14
7. Örtliche Bauvorschriften.....	16
8. Hinweise.....	16
9. Besitzverhältnisse	16
10. Vereinbarung	16

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 formt die vielfältige Nutzungsstruktur der Innenstadt aus Einzelhandel, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Gastronomie das Quartier. Das ehemalige Kaufhausgebäude Kilianstraße 14 + 20 auf den Flurstücken 48/4 und 48/5 stand seit einigen Jahren leer. Das Gebäude entsprach sowohl technisch als auch räumlich nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Kaufhauses. Die Nutzung wurde aufgegeben und das Gebäude abgerissen. Derzeit befindet sich an dieser Stelle eine Baulücke, diese soll durch einen Hotelneubau an gleicher Stelle wieder geschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 01B/33 Heilbronn „Kilianstraße 14 + 20“ bereitet dieses Vorhaben planungsrechtlich vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.11.2020 stellt das Bauvorhaben dar und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. VERFAHRENSABLAUF

2.1. 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.

Vor Beginn des Verfahrens wurde ein Bebauungskonzept erstellt und mit den städtischen Ämtern abgestimmt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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.

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 BImSchV.
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB kann, wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Abs. 2, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung mit Bürgern und Behörden abgesehen und gemäß Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Am Ende des Verfahrens wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt. Die Prüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgen in Kapitel 6. Der Artenschutz ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten und wird in Kapitel 6.2 behandelt.

3. RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1. 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.

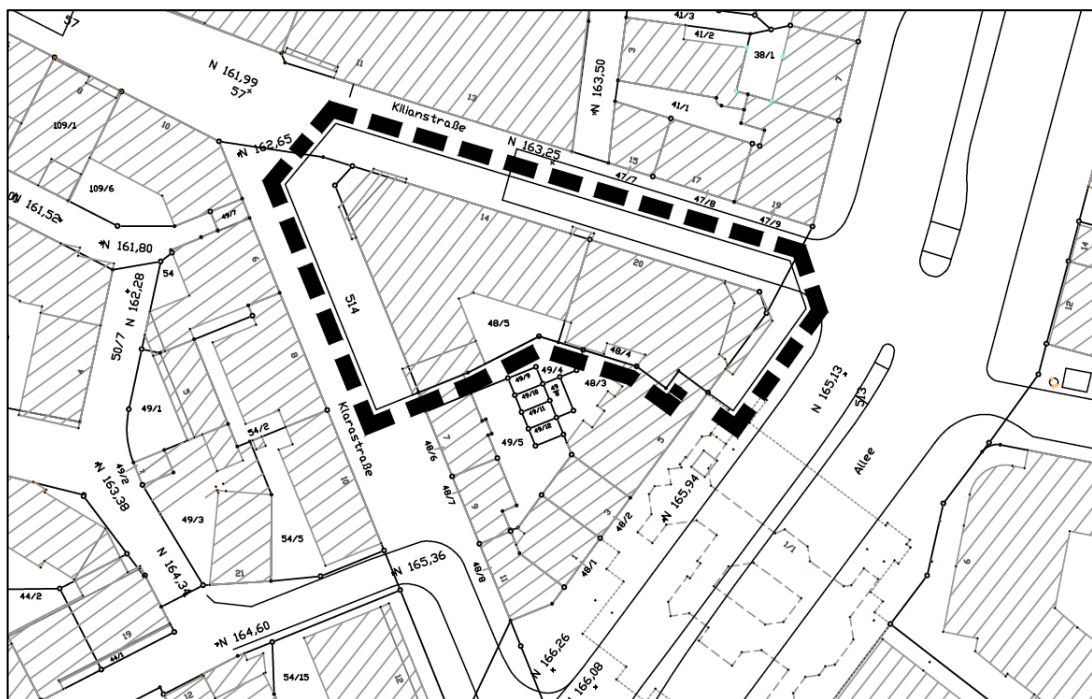


Abb. 1: Geltungsbereich o.M. [Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage, ALKIS Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Heilbronn]

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt inmitten der Heilbronner Innenstadt. Auf den zwei Flurstücken 48/4 und 48/5 befand sich ein zusammenhängendes Geschäftsgebäude. Das ehemalige Kaufhaus-Barthel hatte ein umfangreiches Sortiment aus Haushalts- und Schreibwaren, Blumen, Schuhen und Dekoartikeln in der Innenstadt angeboten. Durch die Geschäftsaufgabe des Eigentümers Ende 2017 stand das Gebäude seither leer und wurde in der Zwischenzeit abgebrochen. Derzeit befindet sich an dieser Stelle eine Baulücke, diese soll durch einen Hotelneubau an gleicher Stelle wieder geschlossen werden.

3.3. 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 gehen somit mit dem Flächennutzungsplan konform.

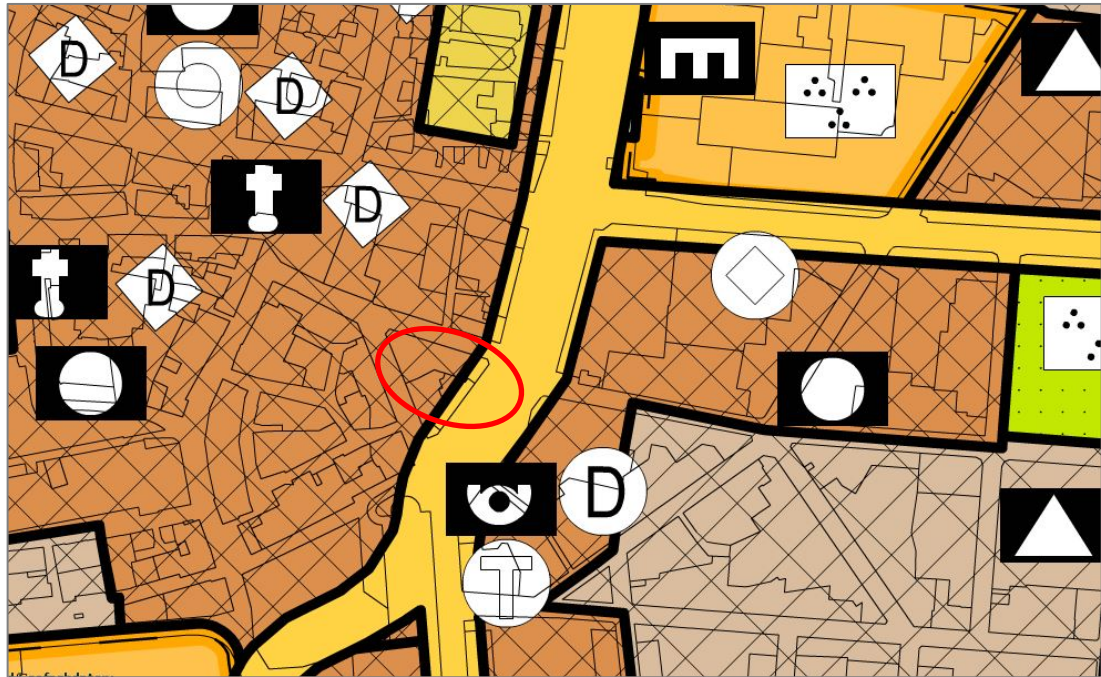


Abb. 2: Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn o.M. [Quelle: Geodatenportal Heilbronn]

3.4. 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 „Innenstadt“, rechtskräftig seit 20.05.2020

Der vorhabenbezogene 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 Bereichs der westlichen Allee.

4. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

4.1. Konzeption

Das neue Gebäude wird das ehemalige Kaufhausgebäude in der Kilianstraße 14 + 20 auf den Flurstücken 48/4 und 48/5, ersetzen und die bestehende Baulücke schließen. Dabei ist eine Blockrandbebauung wie im Bestand vorgesehen.

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 sechs-geschossigen Kopfbaus, dem dadurch gestalterisch eine besondere Bedeutung zukommt. Durch eine markante Ausprägung des Gebäudekopfs zum Kiliansplatz markiert der Kopfbau den Haupteingang zum sich im Gebäude befindenden Hotel. Das Gebäude erhält so einen Wiedererkennungswert und zeigt Präsenz auf dem Kiliansplatz. An der Allee zeigt sich das neue Gebäude mit einem weiteren fünf-geschossigen Kopfbau, der durch seine Höhe die städtebauliche Bedeutung des heutigen Bestands wieder aufnimmt und den Eingang zur Innenstadt und dem Kiliansplatz markiert.

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



Abb. 3: Visualisierung des geplanten Gebäudes, Ansicht von der Allee, Stand 27.11.2020 [BGF+ Architekten]



Abb. 4: Geplantes Gebäude, Ansicht vom Kiliansplatz, Stand 27.11.2020 [BGF+ Architekten]



Abb. 5: Lageplan - Stand 27.11.2020 [BGF+ Architekten]

4.2. Nutzung

Die zukünftige Bebauung sieht ein Gebäude als Hotelbetrieb mit 144 Zimmern, Konferenzräumen und Nebenräumen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Des Weiteren wird eine Garage im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht.

Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über zwei Treppenhäuser und drei Aufzüge, die ausschließlich der Hotelnutzung zugeordnet sind. Das Haupttreppenhaus befindet sich im nord-westlichen Gebäudeteil und verbindet alle Geschosse sowie die Garage. Hier befinden sich ebenfalls die Aufzüge. Zwei der Aufzüge sind für Hotelgäste vorgesehen. Ein weiterer Aufzug dient der Hotelversorgung.

Das Treppenhaus im östlichen Gebäudeteil dient in erster Linie als Fluchttreppenhaus. Beide Treppenhäuser verfügen über direkte Ausgänge ins Freie, die nur als Flucht- und Rettungsweg im Brandfall dienen.

4.3. Verkehrliche Auswirkungen

Äußere Erschließung

Das Plangebiet grenzt an drei für den Individualverkehr zugängliche Straßen: Allee, Kilianstraße und Klarastraße. Für die Erschließung der neuen Bebauung wird auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur zurückgegriffen. Die Hauptgeschäftslagen mit Fußgängerzone an der Fleiner Straße, Sülmerstraße sowie dem Kiliansplatz befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die notwendigen 17 Stellplätze für den Hotelneubau werden in einer Garage im Erdgeschoss untergebracht. Diese Stellplätze im Erdgeschoss werden ebenerdig von der Klarastraße aus angefahren. Im Innenhof werden 29 überdachte Fahrradstellplätze untergebracht.

Die Anlieferung für die Versorgung des Hotels sowie der Zugang für die Entsorgungsbetriebe erfolgt ebenfalls über die Klarastraße. Um die Einsicht der Garagenein- und -ausfahrt für alle Verkehrsteilnehmer, inkl. der wartenden Fahrzeuge in der Klarastraße, zu sichern, ist eine technische Lösung vorgesehen.

Der Hauptzugang zum Hotel erfolgt über die Ecke Kilianstraße/Klarastraße auf der Nordwestseite des Grundstücks. Ein weiterer Eingang befindet sich an der Ecke Kilianstraße/Allee, der direkt zu den dort angesiedelten Konferenzräumen führt.

4.4. Belichtung und Besonnung

Die Verschattungsstudie des Büros ÖKOPLANA vom 15.06.2020 hat gezeigt, dass aus gutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen zu erkennen sind, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung des Bauvorhabens entgegenstehen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Modellrechnungen belegen, dass es bei der Umsetzung einer Bebauung nach vorgelegtem Planungsentwurf zu keinen problematischen zusätzlichen Verschattungen kommt. Stellenweise sind im Plan-Zustand sogar leichte Strahlungsgewinne zu bilanzieren.

Auch eine „erschlagende“ oder „erdrückende“ Wirkung des Bauvorhabens auf die Nachbarbebauung ist nicht gegeben, da sich die Bebauung an der Straßenführung orientiert und keine abriegelnde oder einmauernde Struktur bildet. Die durchgeführte Verschattungsstudie lässt somit aus gutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen erwarten, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein Gebäude mit Hotelnutzung analog des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 27.11.2020 zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Grund- oder Geschossflächenzahl fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Weiteren durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und der Baugrenze entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert.

Die Planung orientiert sich an den vergleichbaren Obergrenzen der Geschoss- und Grundflächenzahl eines Kerngebietes MK nach § 17 BauNVO (GRZ 1,0; GFZ 3,0). Die Baumasse ist für die zentrale Lage städtebaulich erwünscht und angemessen und orientiert sich am gewachsenen Umfeld. 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. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird in Metern über NHN angegeben. Es werden unterschiedliche maximale Gebäudehöhen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Gebäudehöhe variiert durch verschiedene Staffelungen der oberen Geschosse.

Die Gebäudehöhen wurden in den textlichen Festsetzungen gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügig erhöht, um so auf unvorhergesehene konstruktionsbedingte Schwankungen in der vertiefenden Planung reagieren zu können.

Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Technikanlagen, Aufzugschächte oder Ähnliches um max. 1,5 m überschritten werden. Durch die festgelegte Höhe wird sichergestellt, dass die untergeordneten Bauteile nicht zu stark in Erscheinung treten.

Sämtliche Maße werden über die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) definiert, die für das Plangebiet festgesetzt ist.

5.3. 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 zu bilden. Dementsprechend wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht den oben genannten städtebaulichen Aspekten und der gewünschten Gebäudeform des Architekten. Um die wichtigen Raumkanten zu den Straßenseiten Kilianstraße und Klarastraße weiterhin für das Stadtbild zu gewährleisten und den innerstädtischen Straßenzug durch einheitliche Baufluchten räumlich hervorzuheben, wird eine Baulinie für das Erdgeschoss festgesetzt.

Für die den Straßen abgewandte Seite und ab dem 1. OG wird eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze fixiert die Grundstruktur des Gebäudes, eröffnet aber die Möglichkeit, Vor- und Rücksprünge innerhalb der Baugrenze für die oberen Geschosse zuzulassen.

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. Darüber hinaus darf das Gebäude ab einer lichten Höhe von mind. 3,50 m über das Baugrundstück um max. 1,5 m in den öffentlichen Raum über der Klara- und Kilianstraße hinausragen.

5.4. Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen sind analog des Vorhaben- und Erschließungsplans im gesamten Gebiet zulässig. Da das Grundstück vollständig durch den Hauptbaukörper bebaut ist, werden keine zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen.

Flächen für Garagen 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 untergebracht werden. Die Garage wird über eine zurückgesetzte Rampe von der Klarastraße angefahren. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Garage wird in das Gebäude integriert, wodurch ein städtebaulich verträgliches Straßenbild gesichert wird.

5.5. Verkehrsflächen und Gehrecht

Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche sichert die bestehende Erschließung um das innerstädtische Quartier.

Einfahrtsbereich

Die Garage mit den Stellplätzen im Erdgeschoss wird von der Klarastraße angefahren. Der Einfahrtsbereich der Garage wird aus topografischen und optischen Gründen in das Gebäude integriert. Um das Fassadenbild des Gebäudes geschlossen zu halten, wird der Einfahrtsbereich auf eine Gesamtbreite von max. 4,0 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Gehrecht:

Da die öffentliche Verkehrsfläche und somit die Fußgängerzone direkt an die private Grundstücksfläche grenzt, der Eingangsbereich des Hotels an der Ecke Kilianstraße/Klarastraße jedoch auf dem privaten Grundstück liegt, aber als öffentliche Fläche in Erscheinung treten soll, wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, um den Eingangsbereich und den Bereich an der Allee weiter für die Allgemeinheit als Fußgängerzone nutzen zu können.

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

Pflanzbindung – Erhalt von Bäumen

Die Pflanzbindung stellt den Erhalt ökologisch hochwertiger und gewachsener Baumstrukturen sicher.

Die Pflanzbindung vermindert zudem die negative Wirkung der Versiegelung auf das Schutzgut Klima und Luft und leistet somit einen Beitrag zu einem verbesserten Kleinklima. (Umweltbelange Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).

Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung mit mind. 20 cm Substratstärke wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus und bildet Sekundärbiotope. Die Bepflanzung ist als insektenfreundliches Habitat aus heimischen Arten zusammengesetzt.

5.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Schalltechnische Untersuchung vom 21.01.2021

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. Für die Räume, bei denen 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.

Da durch bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, dass hier zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume keiner dauerhaften Exposition durch gesundheitsgefährdende Pegel ausgesetzt sind, ist das Vorhaben wie vorgesehen im urbanen Umfeld grundsätzlich umsetzbar.

Zu- und Abfahrt Garage

Die Fahrzeuggeräusche der Zu- und Abfahrt zur Garage sowie die Andienung für das Hotel sind im Gutachten erfasst worden.

Beim Verlassen des Anlagengeländes erfolgt durch die urbane Situation in der Klarastraße unmittelbar eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Es werden keine Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich.

Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure aus Ludwigsburg hat ergeben, dass die schallimmissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen der Neubebauung auf die bestehende Nachbarschaft und die geplante Bebauung wie vorgesehen grundsätzlich umsetzbar.

6. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

6.1. Naturschutz

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Heilbronn Ecke Kilianstraße/Allee. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,23 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 seit Ende 2017 leer und wurde in der Zwischenzeit abgerissen. Somit befindet sich an dieser Stelle derzeit eine Baulücke.

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

In der Baulücke ist der Neubau eines Gebäudekomplexes vorgesehen.

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 befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkarte von Heilbronn) im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) erwartet. Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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 zur ehemaligen Bebauung nicht 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. Quellschutz-, 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 wurden 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 Plangebiets 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 Schutzguts 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 6.2 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 ist derzeit eine Baulücke mit einer sehr geringen Bedeutung für das Schutzgut (zur Bedeutung der Gebäude für den besonderen Artenschutz s. Kapitel 6.2). 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 sowie 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 festgesetzte Dachbegrünung führt zu einer erhöhten Verdunstung und damit zu einer klein-klimatischen 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 besteht momentan aus einer Baulücke. Die Errichtung neuer, moderner Gebäude wird die optische Erscheinung des Gebiets aufwerten.

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

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

Das Plangebiet liegt im Bereich der Prüffläche „Abgegangenes Klarissenkloster“. Dieses wurde Anfang des 14. Jahrhunderts von Flein in die Stadt Heilbronn verlegt und blieb bis Beginn des 19. Jahrhunderts als solches in Benutzung. Der Abbruch erfolgte erst gegen Ende dieses Jahrhunderts. Um einer dokumentationslosen Zerstörung entgegenzuwirken, sind sowohl abbruchvorgreifend als auch bauvorgreifend bauforscherische und archäologische Maßnahmen notwendig. Diese dienen dazu, festzustellen, in welchem Umfang sich Denkmalsubstanz, die gegebenenfalls Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG darstellen, im Boden erhalten hat, sowie dazu den dokumentarischen Wert dieser Kulturdenkmale durch bauarchäologische und archäologische Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen zu erhalten.

Innerhalb des Planungsbereichs sind keine weiteren Kultur- oder 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.

6.2. Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche wurden am 01.03.2018 auf potenzielle 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 Umfelds keine dauerhaften Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Mauer- und Zauneidechse, Schmetterlingen und holzbewohnenden Käfern zu erwarten.

An das Plangebiet angrenzend, entlang der Klarastraße, stehen zehn Hainbuchen und in Richtung Allee zwei Ahornblättrige Platanen als potenzielle 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 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung – Habitatpotenzialanalyse vom 08.06.2020.

7. 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.

Für Werbeanlagen gelten weiterhin die Satzungen zur Regelung von Werbeanlagen vom 20.02.1997 (01A/21) und zur Regelung von Fremdwerbeanlagen vom 14.10.2004 (01A/29). Weitere Regelungen können im Durchführungsvertrag geregelt werden.

8. HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören u.a. Hinweise zu Bergbauberechtigungen, Denkmalschutz, Geotechnik und Altlasten.

9. BESITZVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke 48/4 und 48/5 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flurstücke 52, 513 und 514 befinden sich in öffentlicher Hand.

10. VEREINBARUNG

Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung seines Vorhabens und zur Übernahme von bestimmten Kosten.

gez. N. Pollich

gez. Dr. Böhmer

Project GmbH
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen