

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 26.11.2014	GR-Drucks. Nr. 360
Az.: 63/PL/I/Fz		App: 2720		
Vorberatung		Entscheidung		
V B+U BE Wi J Uml BBR <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tag: 09.12.2014		Tag: 12.12.2014		
<input type="checkbox"/> öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
Anlage: Lageplan vom 26.11.2014 Erläuterung zum Konzept vom 26.11.2014				
Betreff:	Bebauungsplan 07A/35 Heilbronn "Wollhausplatz II" - Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -			

I. Antrag

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 07A/35 Heilbronn

zur Änderung der Bebauungspläne 01A/21, 01A/29, 07A/10

„Wollhausplatz II“

für die Flurstücke Nr. 599 (Am Wollhaus) einschl. teilweise, Nr. 599/1, Nr. 599/2, Nr. 599/3, Nr. 599/4 sowie 80/1 (Rollwagstraße) und 820 je einschl. teilweise

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 26.11.2014 umgrenzt.

2. Dem Konzept „Wollhausplatz II“ vom 26.11.2014 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes zugestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird durch eine zweiwöchige Offenlegung der Planunterlagen beim Planungs- und Baurechtsamt durchgeführt.

Für den Bebauungsplan gilt die Erläuterung zum Konzept vom 26.11.2014.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Wollhausplatz II“ umfasst die Flurstücke Nr. 599 (teilweise), Nr. 599/1, Nr. 599/2, Nr. 599/3, Nr. 599/4 sowie 80/1 (Rollwagstraße) und 820 je einschließlich teilweise.

Der Geltungsbereich ist mit dem Einkaufscenter „Wollhaus“ und dessen Büro-/ und Praxisturm sowie dem Brückenbauwerk und den eingeschossigen Bauten „Am Wollhaus 20 und 21“ bebaut. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,4 ha.

2. Lage des Planbereiches im Stadtgefüge

Das Plangebiet „Wollhausplatz II“ stellt das städtebauliche Scharnier zwischen der Heilbronner City und den südlichen Innenstadterweiterungsbereichen dar.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Heilbronn mehrere Planungsmaßnahmen ergriffen, die zur Stärkung des südlichen Innenstadterweiterungsbereiches (das sog. „Südviertel“) beitragen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um:

- das Sanierungsgebiet „Südviertel“, rechtsverbindlich seit dem 24.06.2004,
- das (aufgehobene) Sanierungsgebiet „Rathenauplatz“,
- die Bebauungspläne 06B/15 („Südbahnhof, Teilgebiet 1“), 07A/28 („Urbanstraße 30 / Wilhelmstraße 27“) und 07A/36 („Wilhelmstraße 14“),
- Gestaltung des Straßenraumes der Wilhelmstraße mit Baumpflanzungen
- Umsetzung des Radewegekonzeptes „Südstrecke“ entlang der Wilhelmstraße
- private Sanierungsmaßnahmen entlang der Wilhelmstraße
- Sanierung der stadtbildprägenden Gebäude am Rathenauplatz

Auch angrenzend an den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben verschiedene Planungsmaßnahmen für eine Aufwertung der städtebaulichen Situation Sorge getragen:

- Städtebauliche Strukturuntersuchung „Allee/Titotstraße“ von 2003 unter Einbeziehung der Allee-Süd und des Wollhausplatzes
- Bebauungsplan 06A/14 „Ecke Wollhausstraße/Uhlandstraße“ mit Bebauung der dort brachliegenden Grundstücken
- Neugestaltung der Bushaltestellen „Allee/Post“
- Fassadensanierung und Erweiterung der Kreissparkasse

- Planung zur Umgestaltung des „Uhlandplatzes“.

Gerade diese Planungen und Maßnahmen zeigen deutlich auf, der Bereich „Wollhaus“ kann sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung als auch aufgrund seiner „kränkelnden“ Funktion, die Scharnieraufgabe zwischen Innenstadt und angrenzenden Quartieren nicht mehr gerecht werden.

Somit ist nicht nur Planungsbedarf sondern auch Handlungsbedarf gegeben.

3. Planungserfordernis

Das „Wollhaus“ ist in der Stadt und der Region ein Begriff. Es bietet seit seiner Eröffnung in den 70er Jahren wichtige Handelsflächen im Zentrum von Heilbronn. Mit den Standorten „Stadtgalerie“, „Kaufhof Galeria“ und „Klosterhof“ gehört das „Wollhaus“ zu den handelsrelevanten Ankerpunkten der Heilbronner Innenstadt. Durch den angegliederten Zentralen Omnibusbahnhof und die Taxistände ist das „Wollhaus“ stets von Menschen belebt.

Mit den Jahren ist nicht nur das Handels- und Flächenkonzept sowie die Innenausstattung des „Wollhauses“ in die Jahre gekommen, auch ruft das äußere Erscheinungsbild nach massiver Veränderung. Der bereits marode Zustand der Fassaden stellt durch herunter fallende Fassadenplatten ein ernsthaftes Risiko für Passanten und den Straßenverkehr dar.

Stadträumliche Restflächen, die sich aus der Gebäudeform des „Wollhauses“ ergaben, haben sich im Laufe der Zeit zu kaum managbaren Unflächen entwickelt:

- Im östlichen Bereich des „Wollhauses“ dominiert der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) als riesige, stadträumlich nicht gefasste Verkehrsfläche, die als Auftakt zur neu gestalteten Allee dem Standort nicht gerecht wird.
- Im südlichen Bereich des „Wollhauses“ zerteilt der Straßenverlauf die Restfläche um das „Wollhaus“ in weitere kleinere Teilflächen, die funktional und gestalterisch nicht in Griff zu bekommen sind.
- Das Brückenbauwerk, welches das „Wollhaus“ mit den südlich gegenüberliegenden Gebäuden verbindet, ist bereits ungenutzt, baulich in einem maroden Zustand und wurde aus diesem Grund bereits geschlossen.

Zwei eingeschossige Bauten südlich des Wollhauses befinden sich seit längerer Zeit in einem Investitionsstau, ein Objekt steht seit Jahren leer. Eine Neuvermietung dieses Gebäudes scheint aufgrund des baulichen Zustandes nicht möglich zu sein.

- Der westliche Bereich des Wollhauses bildet den Zugang zur Fußgängerzone „Feiner Straße“. Die Anlieferzone des „Wollhauses“ an dieser Stelle verursacht einen ständig rangierenden LKW Verkehr, welcher das verkehrssichere Erreichen der Innenstadt für Passanten erschwert. Gestalterisch wird der Zugang zur „Feiner Straße“ dadurch erheblich abgewertet.
- Im nördlichen Bereich des „Wollhauses“, entlang der ehemaligen „Hohe Straße“ entstanden durch die Topographie nicht integrierte Restflächen entlang des Gebäudes. Zugänge zum „Wollhaus“ über diese Flächen werden kaum genutzt.

Mietverträge, wie z.B. des Hauptmieters werden bis Ende 2015 auslaufen. Eine Vertragsverlängerung ist seitens des Mieters nicht erwünscht. Künftige großflächige Leerstände in Kombination mit 1 Euro Läden und Vergnügungsstätten werden den rasanten „Trading down effect“ beschleunigen.

Der Abriss des bestehenden „Wollhauses“, sowie eine geänderte Verkehrsführung „Am Wollhaus“/„Urbanstraße“, inklusive Verlegung des Zentralen Omnibusbahnhofes setzen Flächenpotentiale frei, die eine Neuordnung in der südlichen Innenstadt Heilbronn ermöglichen. Diese Neuordnung soll die massiven städtebaulichen Defizite beheben.

Eine Neuordnung dieses Bereiches soll die massiven städtebaulichen Defizite beheben. In diesem Zuge wurde im Rahmen der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets „Wollhausplatz II“ vom Gemeinderat am 12.12.2014 folgende Sanierungsziele definiert:

- Abriss des „Wollhauses“ und Neubau eines Einkaufszentrums
- Umgestaltung der Verkehrsflächen inklusive Verlegung des Zentralen Omnibusbahnhofes
- Geänderte Verkehrsführung „Urbanstraße“/ „Am Wollhaus“
- Neugestaltung des Umfelds „Wollhaus“

Um diese städtebaulichen Prozesse steuern zu können, ist ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wollhausplatz II“ erforderlich.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2003 stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche, kerngebietsorientiert“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan „Wollhausplatz II“ wird nach jetzigem Kenntnisstand ein „Kerngebiet“ definieren und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ziele der Raumordnung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment.

Die geplante Festsetzung „Kerngebiet“ des Bebauungsplanes sowie die städtebauliche Absicht ein neues Einkaufszentrum zu errichten, entspricht somit den Aussagen des Regionalplanes.

Im weiteren Planungsverlauf werden die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelszentrums sowohl auf überregionaler als auch auf städtischer Ebene gutachterlich untersucht.

Im Zentrenkonzept der Stadt Heilbronn ist der Bereich „Wollhaus“, wie die gesamte Heilbronner Kernstadt als „Zentrentyp A“ („Stadtzentrum“, Standort für Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ohne Sortiments- und Flächenbegrenzungen) ausgewiesen.

Im Rahmen der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes Heilbronn „Wollhausplatz II“ (siehe Gemeinderatsdrucksache Nr. 361 vom 26.11.2014) wurde durch die GMA Ludwigsburg eine Prognose für das bestehende Wollhauszentrum erstellt.

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Wollhauszentrum aufgrund funktionaler Mängel auch nach einem Umbau im Bestand nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Einzelhandelszentrum gerecht werden kann.

Nur mit einem Abriss und Neubau gelingt es, die Attraktivität der Heilbronner Innenstadt zu steigern und die Vorgaben der Regionalplanung zu erfüllen.

6. Geltendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet gelten derzeit die Bebauungspläne 01A/21, 01A/29, 07A/10.

Das Plangebiet soll auch als Sanierungsgebiet „Wollhausplatz II“ förmlich festgesetzt werden; dem Gemeinderat liegt eine entsprechende Drucksache (Nr. 361 vom 26.11.2014) zur Entscheidung vor.

Der Bebauungsplan setzt die Sanierungsziele planungsrechtlich um.

7. Bebauungsplan „Am Wollhaus 20 und 21“

Der Gemeinderat hat am 03.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 07A/32 „Am Wollhaus 20 und 21“ beschlossen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des mit der Drucksache beantragten Aufstellungsbeschlusses. Der Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2008 wird mit dem Aufstellungsbeschluss „Am Wollhausplatz II“ gegenstandslos.

8. Städtebauliches Konzept

Das bestehende „Wollhaus“, einschließlich des Brückenbauwerks und der eingeschossigen Gebäude südlich des Wollhauses sollen abgerissen werden. Durch den Abriss, sowie Neuordnung des Verkehrs inklusive Verlegung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) werden Flächenpotentiale frei, die die Entwicklung eines wettbewerbsfähigen Einkaufszentrums ermöglichen. Ziel ist es, den Handelsstandort Heilbronn in der Region zu stärken und dabei die massiven städtebaulichen Defizite in diesem Teil der südlichen Innenstadt zu beheben.

Zum derzeitigen Planungsstand ist der Neubau eines zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen gerecht werdenden Einkaufszentrums mit ca. 22.000 m² Verkaufsflächen geplant. Der Bestand beträgt derzeit ca. 14.000 m² Verkaufsflächen.

Vorgesehen ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung; zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Geschosshöhen nicht mit „Normalgeschossen“ zu vergleichen sind.

Genauere Angaben zur Gebäudehöhe werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Das neue Baufeld wird sich nach Osten in den Bereich des jetzigen Omnibusbahnhofes erweitern, die Allee räumlich fassen und somit eine bessere städtebauliche Situation ausbilden.

Der Abriss des Brückenbauwerkes und die Verlagerung des Busbahnhofes an die Südseite sorgt für eine bessere Anbindung der Quartiere südlich des „Wollhauses“.

9. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO vorgesehen.

10. Verkehrssystem

Das Verkehrssystem südlich der „Allee“ bestehend aus „Urbanstraße“ und „Wilhelmstraße“ wird entsprechend des bereits längerfristig verfolgten städtischen Ziels umgebaut:

- Die „Urbanstraße“ wird künftig im Zwei-Richtungs-Verkehr mit jeweils zwei Fahrstreifen als Stadteinfahrt von Süden aufgewertet.
- Die „Wilhelmstraße“ wird heruntergestuft und übernimmt künftig nur noch Gebiets- bzw. Quartierserschließungsfunktionen.

Die Neuorganisation des Verkehrs ist eine der Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des „Wollhaus“- Standorts und dessen Umgebung.

Zur Zeit wird durch die Stadt Heilbronn ein entsprechendes Verkehrskonzept für den Bereich zwischen „Wollhaus“ und Rathenauplatz erarbeitet, das auch eine schrittweise Umsetzung der verkehrlichen Neuordnung beinhalten wird.

Zentraler Omnibusbahnhof

Der Zentrale Omnibusbahnhof wird in seiner Funktion am Ort belassen, jedoch aus dem heutigen Standort im Vorfeld des Gebäudes in den Bereich südlich des „Wollhauses“ verlegt.

Parkierung / Tiefgarage

Die Tiefgarage kann künftig weiterhin genutzt bzw. ausgebaut werden. Das gute und ausreichende Stellplatzangebot bietet eine weitere Basis für die Annahme des neuen „Wollhauses“ durch die Kunden.

Die Zufahrt in die Tiefgarage bleibt im Bestand erhalten, die Ausfahrt wird um ca. 20 m nach Norden verlegt und baulich in das neue Einzelhandelszentrum integriert.

Anlieferung des Einzelhandelszentrums

Die Anlieferzone des geplanten Einzelhandelszentrums wird verlegt.

Durch die neue Lage an der Südostecke des Zentrums werden die vorhandenen Konflikte vermieden, Fußgänger können jetzt ungehindert von Süden die Fußgängerzone erreichen.

11. Eigentümersituation

Das derzeitige Objekt „Wollhaus“ stellt eine Eigentümergemeinschaft dar.

Es handelt sich insgesamt um 11 Eigentümer (Stand 05/2012) mit unterschiedlichsten Eigentumsanteilen; die Stadt Heilbronn ist Miteigentümer mit einem Anteil von ca. 6%.

Bei Teilen der Eigentümer liegt Bereitschaft vor, sich in eine neues Einzelhandelszentrum einzubringen und/oder ihre Eigentumsanteile an einen Investor zu verkaufen.

Teile der Eigentümer haben Bauvoranfragen zu Baumaßnahmen im „Wollhaus“- Center gestellt. Die Unterlagen konnten jedoch auf Grund von unpräzisen Darstellungen nicht geprüft werden.

Ebenso wurden Gespräche mit Projektentwickler der Fa. Acrest geführt. Deren Konzept kann jedoch nicht zur umfassenden Lösung der städtebaulichen Missstände beitragen. Infolge dessen sind die Planungen der Fa. Acrest für die Stadt Heilbronn nicht überzeugend.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach den Vorschriften des BauGB. Gemäß Ziffer 2 ist eine zweiwöchige frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Nach dem Entwurfsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Amtsleiter

Gesehen!
Bürgermeisteramt
-Dezernat IV

gez.
Dr. Böhmer

gez.:
Hajek
Bürgermeister

Bebauungsplan 07A/35 Heilbronn, „Wollhausplatz II“

Erläuterung zum Konzept

Lage des Planbereiches im Stadtgefüge

Das „Wollhaus“- Center ist in der Stadt und der Region ein Begriff. Es bietet seit seiner Eröffnung in den 70er Jahren wichtige Handelsflächen im Zentrum von Heilbronn. Mit den Standorten „Stadtgalerie“, „Kaufhof Galeria“ und „Klosterhof“ gehört das „Wollhaus“- Center zu den handelsrelevanten Ankerpunkten der Heilbronner Innenstadt. Durch den angegliederten Zentralen Omnibusbahnhof, die Taxistände und die Tiefgarage im Untergeschoss ist das „Wollhaus“- Center stets Anlaufpunkt. Trotz dieser Zentralität verlor das „Wollhaus“- Center in den letzten Jahren an Attraktivität im Stadtgebiet und darüber hinaus in der Region.

Neben dieser Einzelhandelsfunktion des Wollhauses hat das Center auch stadtstrukturell betrachtet eine Scharnierfunktion zwischen der Heilbronner City und den südlich angrenzenden Innenstadterweiterungsbereichen.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Heilbronn mehrere Planungsmaßnahmen ergriffen, die zur Stärkung des südlichen Innenstadterweiterungsbereiches (das sog. „Südviertel“) beitragen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um:

- das Sanierungsgebiet „Südviertel“, rechtsverbindlich seit dem 24.06.2004,
- das (aufgehobene) Sanierungsgebiet „Rathenauplatz“,
- die Bebauungspläne 06B/15 („Südbahnhof, Teilgebiet 1“), 07A/28 („Urbanstraße 30 / Wilhelmstraße 27“) und 07A/36 („Wilhelmstraße 14“),
- Gestaltung des Straßenraumes der Wilhelmstraße mit Baumpflanzungen
- Umsetzung des Radewegekonzeptes „Südstrecke“ entlang der Wilhelmstraße
- private Sanierungsmaßnahmen entlang der Wilhelmstraße
- Sanierung der stadtbildprägenden Gebäude am Rathenauplatz

Auch angrenzend an den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben verschiedene Planungsmaßnahmen für eine Aufwertung der städtebaulichen Situation Sorge getragen:

- Städtebauliche Strukturuntersuchung „Allee/Titotstraße“ von 2003 unter Einbeziehung der Allee-Süd und des Wollhausplatzes
- Bebauungsplan 06A/14 „Ecke Wollhausstraße/Uhlandstraße“ mit Bebauung der dort brachliegenden Grundstücken
- Neugestaltung der Bushaltestellen „Allee/Post“
- Fassadensanierung und Erweiterung der Kreissparkasse

Gerade diese Planungen und Maßnahmen zeigen deutlich auf, der Bereich „Wollhaus“ kann sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung als auch aufgrund seiner „kränkelnden“ Funktion, die Scharnieraufgabe zwischen Innenstadt und angrenzenden Quartieren nicht mehr gerecht werden.

Somit ist nicht nur Planungsbedarf sondern auch Handlungsbedarf gegeben.

1. Planungserfordernis

Das „Wollhaus“ ist in der Stadt und der Region ein Begriff. Es bietet seit seiner Eröffnung in den 70er Jahren wichtige Handelsflächen im Zentrum von Heilbronn. Mit den Standorten „Stadtgalerie“, „Kaufhof Galeria“ und „Klosterhof“ gehört das „Wollhaus“ zu den handelsrelevanten Ankerpunkten der Heilbronner Innenstadt. Durch den angegliederten Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und die Taxistände ist das „Wollhaus“ stets von Menschen belebt.

Mit den Jahren ist nicht nur das Handels- und Flächenkonzept sowie die Innenausstattung des „Wollhauses“ in die Jahre gekommen, auch ruft das äußere Erscheinungsbild nach massiver Veränderung. Der bereits marode Zustand der Fassaden stellt durch herunter fallende Fassadenplatten ein ernsthaftes Risiko für Passanten und den Straßenverkehr dar.

Stadträumliche Restflächen, die sich aus der Gebäudeform des „Wollhauses“ ergaben, haben sich im Laufe der Zeit zu kaum managebaren Unflächen entwickelt:

- Im östlichen Bereich des „Wollhauses“ dominiert der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) als riesige, stadträumlich nicht gefasste Verkehrsfläche, die als Auftakt zur neu gestalteten Allee dem Standort nicht gerecht wird.
- Im südlichen Bereich des „Wollhauses“ zerteilt der Straßenverlauf die Restfläche um das „Wollhaus“ in weitere kleinere Teilflächen, die funktional und gestalterisch nicht in Griff zu bekommen sind.
- Das Brückenbauwerk, welches das „Wollhaus“ mit den südlich gegenüberliegenden Gebäuden verbindet, ist bereits ungenutzt, baulich in einem maroden Zustand und wurde aus diesem Grund bereits geschlossen.

Zwei eingeschossige Bauten südlich des Wollhauses befinden sich seit längerer Zeit in einem Investitionsstau, ein Objekt steht seit Jahren leer. Eine Neuvermietung dieses Gebäudes scheint aufgrund des baulichen Zustandes nicht möglich zu sein.

- Der westliche Bereich des Wollhauses bildet den Zugang zur Fußgängerzone „Fleiner Straße“. Die Anlieferzone des „Wollhauses“ an dieser Stelle verursacht einen ständig rangierenden LKW Verkehr, welcher das verkehrssichere Erreichen der Innenstadt für Passanten erschwert. Gestalterisch wird der Zugang zur „Fleiner Straße“ dadurch erheblich abgewertet.
- Im nördlichen Bereich des „Wollhauses“, entlang der ehemaligen „Hohe Straße“ entstanden durch die Topographie nicht integrierte Restflächen entlang des Gebäudes. Zugänge zum „Wollhaus“ über diese Flächen werden kaum genutzt.

Mietverträge, wie z.B. des Hauptmieters werden bis Ende 2015 auslaufen. Eine Vertragsverlängerung ist seitens des Mieters nicht erwünscht. Künftige großflächige Leerstände in Kombination mit 1 Euro Läden und Vergnügungsstätten werden den rasanten „Trading down effect“ beschleunigen.

Der Abriss des bestehenden „Wollhauses“, sowie eine geänderte Verkehrsführung „Am Wollhaus“/„Urbanstraße“, inklusive Verlegung des Zentralen Omnibusbahnhofes setzen Flächenpotentiale frei, die eine Neuordnung in der südlichen Innenstadt Heilbronns ermöglichen. Diese Neuordnung soll die massiven städtebaulichen Defizite beheben.

In diesem Zuge wurden im Rahmen der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets „Am Wollhaus II“ vom Gemeinderat am 12.12.2014 folgende Sanierungsziele definiert:

- Abriss des „Wollhauses“ und Neubau eines Einkaufszentrums
- Umgestaltung der Verkehrsflächen inklusive Verlegung des Zentralen Omnibusbahnhofes
- Geänderte Verkehrsführung „Urbanstraße“/ „Am Wollhaus“
- Neugestaltung des Umfelds „Wollhaus“.

Um diese städtebaulichen Prozesse steuern zu können, ist ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wollhausplatz II“ erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ende der Heilbronner City zwischen Fleiner Straße, Urbanstraße, Wilhelmstraße und Rollwagstraße. und umfasst die Flurstücke Nr. 599 („Am Wollhaus“) teilweise, Nr. 599/1, Nr. 599/2, Nr. 599/3, Nr. 599/4 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 80/1 („Rollwagstraße“) und 820.

Der Geltungsbereich ist mit dem Einkaufszentrum „Wollhaus“ und dessen Büro-/ und Praxisturm sowie dem Brückenbauwerk und den eingeschossigen Bauten „Am Wollhaus 20 und 21 bebaut“.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 2,4 ha.

3. Städtebauliches Konzept

Der Bau eines neuen Einkaufszentrums mit unterschiedlichen Geschäften und Angeboten soll als ein wettbewerbsfähiger Einkaufsstandort die Funktion Heilbronn als Oberzentrum der Region weiter stärken und einen Gegenpol beispielsweise zum „Breuningerland“ in Ludwigsburg bilden. Der Standort sowie auch der Erhalt des Namens „Wollhaus“ sollen dabei Kontinuität verleihen.

Die Heilbronner Innenstadt ist hinsichtlich der Nutzungsschwerpunkte der nördlichen und der südlichen Hälfte in einem Wandel begriffen. Der Bereich südlich der Kaiserstraße wird künftig verstärkt großflächigen Einzelhandel bieten. Der Bereich nördlich der Kaiserstraße preiswerte, inhabergeführte Läden welche unmittelbar von der Erweiterung der Stadtbahn, Stadtbahntrasse-Nord, profitieren.

Baulich-freiräumliches Konzept

Das neue „Wollhaus“ soll sich durch eine klare Formensprache und verständliche Stadträume in Form eines Baublockes, wie sie in der anschließenden Südstadt zu finden sind, in das bestehende Umfeld integrieren und dieses neu definieren. Besucherströme aus verschiedenen Richtungen bzw. Routen zum Zentralen Omnibusbahnhof sollen aufgenommen, verknüpft und durch mehrere Zugänge durch das Center in die angrenzende Innenstadt und auch anders herum in die Südstadt geleitet werden.

Entlang des „Wollhauses“ sollen die Zugangsbereiche der Fußgängerzone „Fleiner Straße“, sowie der Auftakt in die „Allee“ im Bereich „Klarastraße“ gemäß ihrer stadträumlichen Funktion und Bedeutung gestaltet werden.

Zum derzeitigen Planungsstand ist der Neubau eines zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen gerecht werdenden Einkaufszentrums mit ca. 22.000 m² Verkaufsflächen geplant. Der Bestand beträgt derzeit ca. 14.000 m² Verkaufsflächen.

Vorgesehen ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung; zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Geschosshöhen nicht mit „Normalgeschossen“ zu vergleichen sind.

Das neue Baufeld wird sich nach Osten in den Bereich des jetzigen Omnibusbahnhofs erweitern, die Allee räumlich fassen und somit eine bessere städtebauliche Situation ausbilden.

Der Abriss des Brückenbauwerkes und die Verlagerung des Busbahnhofs an die Südseite sorgt für eine bessere Anbindung der Quartiere südlich des „Wollhauses“.

Verkehrssystem

Das Verkehrssystem südlich der „Allee“ bestehend aus „Urbanstraße“ und „Wilhelmstraße“ wird entsprechend des bereits längerfristig verfolgten städtischen Ziels umgebaut:

- Die „Urbanstraße“ wird künftig im Zwei-Richtungs-Verkehr mit jeweils zwei Fahrstreifen als Stadteinfahrt von Süden aufgewertet.

- Die „Wilhelmstraße“ wird heruntergestuft und übernimmt künftig nur noch Gebiets- bzw. Quartierserschließungsfunktionen.

Die Neuorganisation des Verkehrs ist eine der Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des „Wollhaus“- Standorts und dessen Umgebung.

Zur Zeit wird durch die Stadt Heilbronn ein entsprechendes Verkehrskonzept für den Bereich zwischen „Wollhaus“ und Rathenauplatz erarbeitet, das auch eine schrittweise Umsetzung der verkehrlichen Neuordnung beinhalten wird.

Zentraler Omnibusbahnhof

Der öffentliche Nahverkehr ist eine tragende Säule der innerstädtischen Mobilität mit wachsender Bedeutung. Der Zentrale Omnibusbahnhof trägt zur Belebung des „Wollhauses“ bei und führt diesem Kunden und Besucher zu. Er wird in seiner Funktion am Ort belassen, jedoch aus dem heutigen Standort im Vorfeld des Gebäudes in den Bereich südlich des „Wollhauses“ verlegt.

Parkierung

Die noch laufende Sanierung der Tiefgarage ist nicht vergeblich, da diese künftig weiterhin genutzt und zudem noch erweitert werden kann. Das gute und ausreichende Stellplatzangebot bietet eine weitere Basis für die Annahme des neuen „Wollhauses“ durch die Kunden.

Die Einfahrt in die Tiefgarage bleibt nach jetzigem Planungsstand unverändert. Die heutige Ausfahrt in Form einer Spindel, die eine Entwicklung dieses Bereiches extrem hemmt, wird nach Norden verschoben und in das Einkaufszentrum baulich integriert.

Anlieferung des Einzelhandelszentrums

Die Anlieferzone des geplanten Einzelhandelszentrums wird verlegt.

Seine derzeitige Lage im Südwesten, am Eingangsbereich zur Fußgängerzone Fleiner Straße ist stark mit funktionellen Mängeln behaftet, da es immer wieder zu Konflikten mit Passantenströmen aus Süden in Richtung Fußgängerzone kommt. Auch der Fahrverkehr in der Rollwagstraße wird sehr oft durch rangierende Anlieferfahrzeuge gefährdet.

Durch die neue Lage an der Südostecke des Zentrums werden diese Konflikte vermeiden, Fußgänger können jetzt ungehindert von Süden die Fußgängerzone erreichen.

4. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Das 1974 erbaute Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Wollhaus“ wird derzeit durch Einzelhandel, Dienstleistung und Vergnügungstätten sowie durch Arztpraxen und

Büroflächen genutzt. Mittlerweile befinden sich einige der Flächen im Leerstand oder werden interimswise durch die Stadtverwaltung belegt.

Das „Wollhaus“ steht insgesamt im Eigentum mehrerer Teileigentümer, zu denen auch die Stadt Heilbronn gehört.

Das Gebäude befindet sich baulich in einem maroden Zustand. Ein Gerüst schützt Passanten und Straßenverkehrsteilnehmer vor herunterfallenden Fassadenplatten.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2003 stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche, kerngebietsorientiert“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan „Wollhausplatz II“ wird nach jetzigem Kenntnisstand ein „Kerngebiet“ definieren und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziele der Raumordnung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment.

Die geplante Festsetzung „Kerngebiet“ des Bebauungsplanes sowie die städtebauliche Absicht ein neues Einkaufszentrum zu errichten, entspricht somit den Aussagen des Regionalplanes.

Im weiteren Planungsverlauf werden die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelszentrums sowohl auf überregionaler als auch auf städtischer Ebene gutachterlich untersucht.

Im Zentrenkonzept der Stadt Heilbronn ist der Bereich „Wollhaus“, ebenso wie die gesamte Heilbronner Kernstadt, als „Zentrentyp A“ („Stadtzentrum“, Standort für Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ohne Sortiments und Flächenbegrenzungen) ausgewiesen.

Im Rahmen der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes Heilbronn „Wollhausplatz II“ (siehe Gemeinderatsdrucksache Nr. 361 vom 26.11.2014) wurde durch die GMA Ludwigsburg eine Prognose für das bestehende Wollhauszentrum erstellt.

Die Stellungnahme kommt zu den Ergebnis, das bestehende Wollhauszentrum kann aufgrund funktionaler Mängel auch nach einem Umbau im Bestand nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Einzelhandelszentrum gerecht werden.

Nur mit einem Abriss und Neubau gelingt es, die Attraktivität der Heilbronner Innenstadt zu steigern und die Vorgaben der Regionalplanung zu erfüllen.

Geltendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet gelten derzeit die Bebauungspläne 01A/21, 01A/29, 07A/10.

Der Gemeinderat hat am 03.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 07A/32 „Am Wollhaus 20 und 21“ beschlossen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des mit der

Drucksache beantragten Aufstellungsbeschlusses. Der Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2008 wird mit dem Aufstellungsbeschluss „Am Wollhausplatz II“ gegenstandslos.

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet soll auch als Sanierungsgebiet „Wollhausplatz II“ förmlich festgesetzt werden; dem Gemeinderat liegt eine entsprechenden Drucksache (Nr. 361 vom 26.11.2014) zur Entscheidung vor.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Sanierungsgebiets planungsrechtlich um.

5. Geplante Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandelszentrum wird „Kerngebiet“ als Art der baulichen Nutzung nach § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Vorgesehen ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung; zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Geschosshöhen nicht mit „Normalgeschossen“ zu vergleichen sind.

6. Belange des Umweltschutzes

Allgemeine Aussagen zur Situation

Das Plangebiet ist bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Im Süden des Plangebiets sind einige großkronige Laubbäume vorhanden.

Die vorhandenen Gehölze müssen wegen der geplanten Bebauung voraussichtlich entfernt werden.

Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden.

Der Umweltbericht wird die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschreiben und bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung gegenüberstellen.

7. Einzelhandelsgutachten

Für den Bebauungsplan wird ein Einzelhandelsgutachten erstellt, in welchem unter anderem auch die raumordnerischen Belange einer Vergrößerung und Neuausrichtung des Wollhauses untersucht werden.

8. Bodenordnung

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes wird eine Neuparzellierung/ Grundstücksteilung nötig sein (Flurstück Nr.599).

9. Einnahmen und Ausgaben

Kosten, die durch die Neuordnung des Verkehrssystem entstehen, können zum jetzigen Planungsstand noch nicht dargestellt werden.

Sie werden entweder im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens oder im Rahmen der Genehmigung der Planung durch das zuständige Fachamt ermittelt.

10. Aussagen zum Grundbesitz

Die Flurstücke Nr. 80/1 („Rollwagstraße“) Nr. 599 („Am Wollhaus“), Nr. 599/1, Nr. 599/2, Nr. 599/3 sowie Nr. 599/4 befinden sich teilweise in städtischem wie auch in privatem Eigentum.

Das teilweise inbegriffene Grundstück Nr. 820 befindet sich im Besitz des Landes Baden-Württemberg.

Das derzeitige Objekt „Wollhaus“ stellt eine Eigentümergemeinschaft dar.

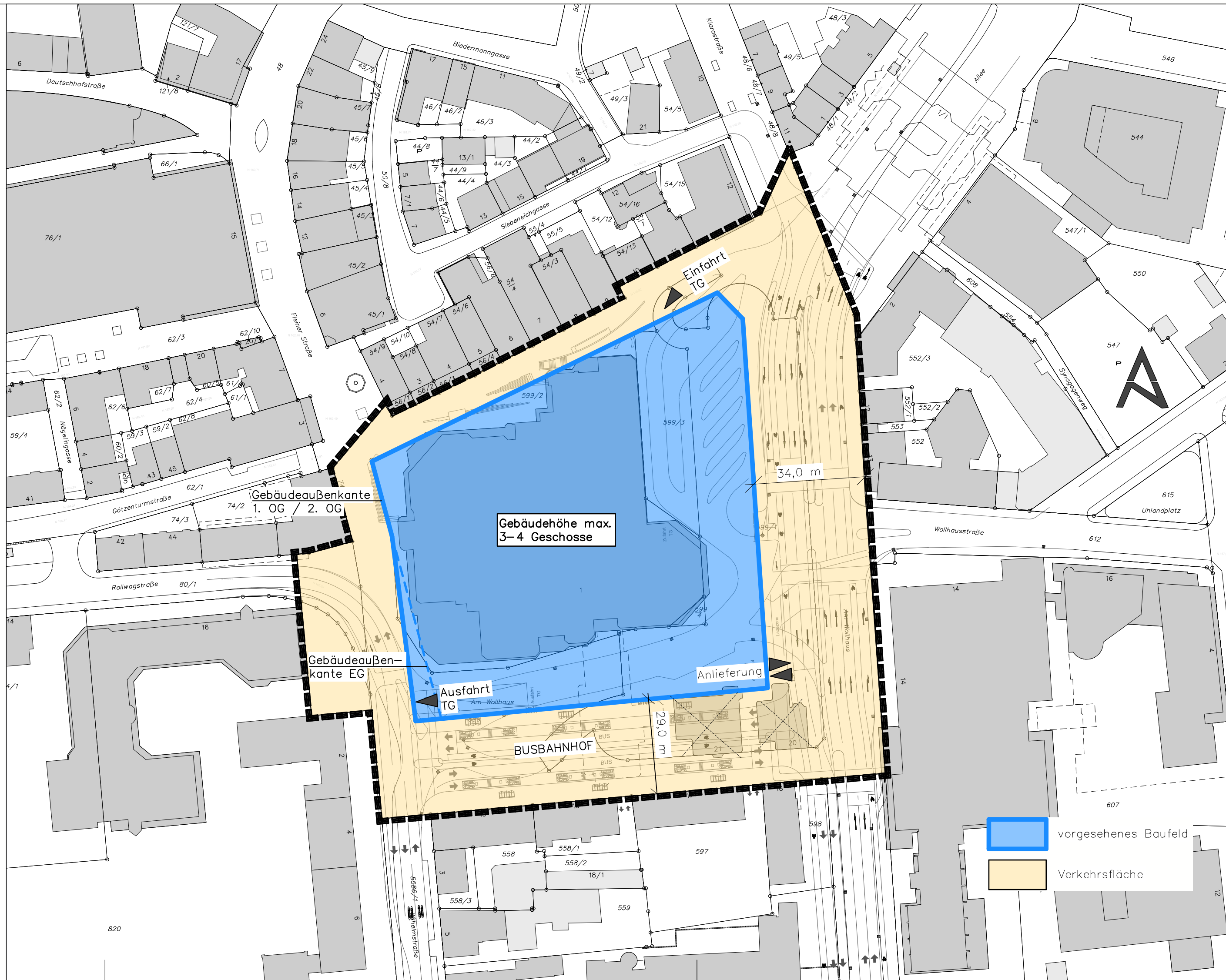
Es handelt sich insgesamt um 11 Eigentümer (Stand 05/2012) mit unterschiedlichsten Eigentumsanteilen; die Stadt Heilbronn ist Miteigentümer mit einem Anteil von ca. 6%.

Bei Teilen der Eigentümer liegt Bereitschaft vor, sich in eine neues Einzelhandelszentrum einzubringen und/oder ihre Eigentumsanteile an einen Investor zu verkaufen.

Teile der Eigentümer haben Bauvoranfragen zu Baumaßnahmen im „Wollhaus“- Center gestellt. Die Unterlagen konnten jedoch auf Grund von unpräzisen Darstellungen nicht geprüft werden.

Ebenso wurden Gespräche mit Projektentwickler der Fa. Acrest geführt. Deren Konzept kann jedoch nicht zur umfassenden Lösung der städtebaulichen Missstände beitragen. Infolge dessen sind die Planungen der Fa. Acrest für die Stadt Heilbronn nicht überzeugend.

gez.
Dr. Böhmer
Amtsleiter



BEBAUUNGSPLAN

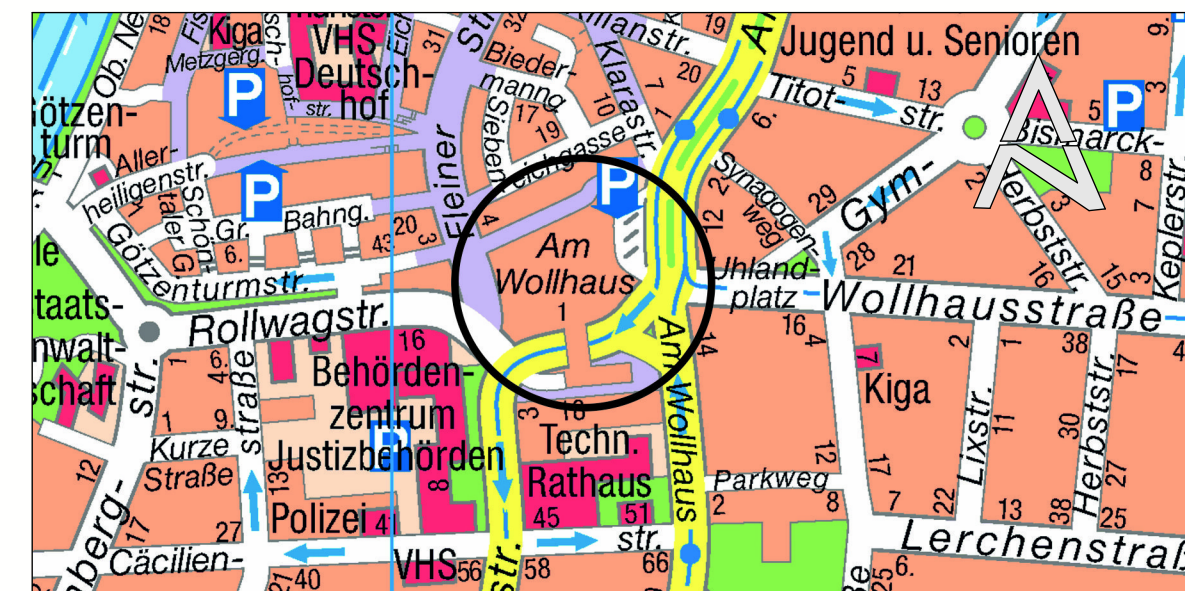
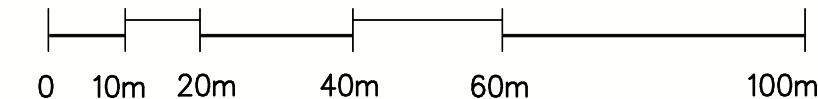
07A/35

HEILBRONN

WOLLHAUSPLATZ II

**LAGEPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
UND ZUSTIMMUNG ZUM KONZEPT**

M 1:1000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ca. 2,4 ha

GELTUNGSBEREICH



UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke: Nr.599 (Am Wollhaus) einschl. teilw., 599/1, 599/2, 599/3, 559/4 sowie 80/1 (Rollwagstraße), 820 einschl. teilw.

ÄNDERUNG

Bebauungspläne: 01A/21, 01A/29, 07A/10

HEILBRONN, DEN 26.11.2014

PLANUNGS-UND BAURECHTSAMT

- vorgesehene Baufeld
- Verkehrsfläche

gez. Dr. Böhmer

BEARBEITUNG: PL-I/ FZ, Fr