

Dezernat IV  
**Planungs- und Baurechtsamt**Datum 27.12.2021  
Gz. 63.3/Fz  
Telefon 56-2720

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	15.02.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	24.02.2022	öffentlich

## Anlagen

Bezug: GR- Drucksache Nr. 217/2021 (GR 28.07.2021)

Durchführungsvertrag vom 21.10.2021

Lageplan vom 12.11.2021

## Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01B/33 "Kilianstraße 14 +20"  
- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

- 1) Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) 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), wird der

**Vorhabenbezogene Bebauungsplan 01B/33 Heilbronn  
„Kilianstraße 14+20“**

zur Änderung der Bebauungspläne 01A/11, 01A/21, 01A/29 und 01B/2c sowie der Ortsbausatzung 1939 im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch für die Flurstücke 48/4, 48/5, 57 (Kilianstraße teilweise), 513 (Allee teilweise), 514 (Klarastraße teilweise)

als

**Satzung**

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Büros Project GmbH vom 12.11.2021 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros BGF+ Architekten vom 27.11.2020.

Für den Bebauungsplan gelten

- die Begründung des Büros Project GmbH vom 08.02.2021
- Habitatpotentialanalyse der Planungsgruppe Ökologie und Information vom 08.06.2020
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BS Ingenieure vom 21.01.2021
- Verschattungsstudie von Ökoplana vom 15.06.2020

- 2) Der Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrags vom 21.10.2021, unterschrieben am 02.11.2021 von Dr. Michael Schuppli mit Helvetic Investment GmbH als Vorhabenträgerin wird zur Kenntnis genommen.

## II. Sachverhalt

### 1) Erfordernis der Planaufstellung

Die Helvetic Investment GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhaus „Barthel“ in der Kilianstraße 14 + 20 einen 5 - 6 geschossigen Neubau mit einer Garage an selber Stelle zu errichten.

Das Bauvorhaben ist auf Basis des bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig; die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich.

An der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01B/33 Heilbronn „Kilianstraße 14 + 20“ besteht aus folgenden Gründen ein öffentliches Interesse:

- es entspricht den städtebaulichen Zielen „Stärkung der Innenentwicklung“ und Attraktivierung innerstädtischer Stadtbereiche“
- vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Erschließung, Ver- und Entsorgungssysteme werden genutzt)

### 2) Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von der Kilianstraße, im Südwesten von der Klarastraße und im Osten von der Allee begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 48/4, 48/5, 57 (Kilianstraße teilweise), 513 (Allee teilweise), 514 (Klarastraße teilweise). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,23 ha.

### 3) Bisheriger Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept (Gemeinderat) 25.07.2018 – Konzept: Wohnen, Hotelbetrieb, Praxis, Einzelhandelsbetriebe.
- Frühzeitige formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 06.08.2018 – 20.08.2018.

Eine Stellungnahme ist am 02.08.2018 eingegangen. Auf Grund der Änderung des Konzepts wurde der Bürger darauf hingewiesen, dass er im Rahmen der kommenden Offenlage, erneut die Möglichkeit zu einer Stellungnahme hat.

- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
10.09.2018 - 12.10.2018  
Eine Abwägung findet nicht statt, da sich das Konzept geändert hat und die Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme zum neuen Konzept aufgefordert wurden.
- Investorenwechsel  
2019, Antragsschreiben vom 27.11.2020, Hotelnutzung
- Kurzpräsentation  
10.03.2020 (Bau- und Umweltausschuss), 30.04.2020 (Gemeinderatssitzung)  
Präsentation des überarbeiteten Konzepts nach Investorenwechsel und Änderung des Verfahrens von einem Regelbebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Erneute Präsentation  
08.12.2020 (Bau- und Umweltausschuss) , 22.12.2020 (Gemeinderat)  
Vorstellung der Änderungen im Gebäudeentwurf in den Bereichen Nutzung, Anzahl Betten, Gebäudehöhen, Garage (Zufahrt, Anzahl Pkw Stellplätze).
- erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
27.04.2021 - 28.05.2021  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 27.04.2021 bis 28.05.2021 auf Grundlage des neuen Konzepts „Hotelnutzung“ erneut durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden in der DS 217/ 2021 behandelt.
- Zustimmung zum Entwurf DS 217/ 2021 (Gemeinderat)  
28.07.2021
- Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 19.08. bis zum 01.10.2021.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### 4) Redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans

Aufgrund der Änderung der Rechtsgrundlage für die Anwendung des BauGB und der BauNVO musste eine redaktionelle Anpassung im Bebauungsplan erfolgen. Daher bekommt der Bebauungsplan ein neues Datum und wird der Drucksache beigelegt (Lageplan vom 12.11.2021).

Inhaltliche Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wurden nicht vorgenommen.

5) Durchführungsvertrag

Im beiliegenden Durchführungsvertrag vom 21.10.2021, unterschrieben am 02.11.2021 von Dr. Michael Schuppli, Helvetic Investment GmbH, hat sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 27.11.2020, zur Kostentragung des Bebauungsplanverfahrens, der anfallenden Nebenkosten verpflichtet.

Der Entwurf des Durchführungsvertrags vom 14.06.2021 (GR 28.07.2021) wurde um folgende Inhalte ergänzt:

- Vertragsstrafe und Sicherheit
- Detaillierung der Vorgaben zur gestalterischen Umsetzung der Gebäudefassaden (Materialien)

Der Abschluss des Durchführungsvertrags wird hiermit zur Kenntnis genommen.

6) Antrag der GRÜNEN vom 27.07.2021

DS 217/2021 Bebauungsplan 01B/33 „Kilianstraße 14 + 20“, Errichtung einer PV-Anlage, Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas in der Innenstadt

1. Auf dem Hotelneubau auf dem ehemaligen Bartel-Gelände wird zusätzlich zur Dachbegrünung eine PV-Anlage vorgeschrieben.
2. Die Verwaltung nimmt mit den Bauwilligen Gespräche auf, wie die Fassade so optimiert werden kann, dass sie positive Effekte für das Stadtklima hat und die Umgebung an dieser extrem versiegelten Innenstadtlage ihrerseits nicht weiter aufheizt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik- Anlagen beim Neubau von gewerblichen Gebäuden ist in Baden-Württemberg ab 01.01.2022 gesetzlich vorgeschrieben. Außerdem wird auf eine zusätzliche Festsetzung der Photovoltaikanlage im Bebauungsplan verzichtet, da diese ab 2022 bei gewerblichen Bauten verpflichtend hergestellt werden muss.

Die Vorhabenträgerin wurde auf die Errichtung einer Photovoltaik- Anlage und einer entsprechenden Fassadengestaltung angesprochen. Beides wurde abgelehnt und konnte mangels rechtlicher Grundlagen nicht durchgesetzt werden.

Die Vorhabenträgerin erklärte sich jedoch bereit, die Dachflächen zu begrünen und die wirksame Substratschicht von der üblichen Stärke von 13cm auf 20cm zu erhöhen. Damit wird ein insektenfreundliches Habitat zur Bildung von Sekundarbiotopen geschaffen und eine positive Auswirkung auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt erwirkt. Die erhöhte Verdunstung trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei und mindert die stadttypische Erwärmung.

Im Bebauungsplan wurde die Dachbegrünung auf allen Dachflächen, die nicht als baurechtlich zulässige Dachterrassen, technische Anlagen oder Glasdächer genutzt werden, planungsrechtlich festgesetzt.

### **III. Finanzwirtschaft**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

### **IV. Bürgerbeteiligung**

Es handelte sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 44 Tagen.

Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen. Der Steckbrief wird daher von der Vorhabenliste genommen.