



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 03.12.2021

Gz. 63.3/Frm-10.00.4-
291485/2021

Telefon 56-2710

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	11.01.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	20.01.2022	öffentlich

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache Nr. 232/2021 (GR-Beschluss vom 23.09.2021)

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Becker Bartenbach PartGmbH, Heilbronn vom 20.04.2021
- Lageplan des Büros Stadt Land Plan, Speyer vom 01.12.2021
- Begründung des Büros Stadt Land Plan vom 01.12.2021
- Durchführungsvertrag vom 28.07.2021
- Bericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.11.2021

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn "Happelstraße 17"
- Satzungsbeschluss -

I. Antrag

1. Die im beiliegenden Bericht zur öffentlichen Auslegung vom 26.11.2021 wiedergegebenen Anregungen und Bedenken können nicht berücksichtigt werden.
2. 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 06B/24 Heilbronn
„Happelstraße 17“

zur Änderung der Bebauungspläne 06B/S1 und 07A/25 sowie der Ortsbausatzung von 1939 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

für das Flurstück 5582/1

als

Satzung

beschlossen.

Maßgebend ist der der Lageplan des Büros Stadt Land Plan vom 01.12.2021 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Becker Bartenbach, Heilbronn vom 20.04.2021.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten

- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Becker Bartenbach, Heilbronn vom 20.04.2021,
 - die Begründung des Büros Stadt Land Plan vom 01.12.2021
 - die artenschutzrechtliche Kontrolluntersuchung des Büros AWL, Obersulm vom Juli 2020 sowie
 - die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud, Stuttgart vom 27.08.2020.
3. Der Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrags vom 28.07.2021 wird zur Kenntnis genommen.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich und Planungserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 06B/24 liegt im Süden der Heilbronner Kernstadt und umfasst das Flurstück Nr. 5582/1 mit einer Fläche von ca. 0,25 ha. Er befindet sich unmittelbar nördlich der Einmündung der Happelstraße in die Urbanstraße. Im Norden grenzt ein Autohaus an das Plangebiet an, im Osten Garagen und Stellplätze für verschiedene Nutzungen. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die Happelstraße.

Auf dem Grundstück Happelstraße 17 plant der Investor im Zuge der Sanierung des vom ihm genutzten Gebäudes einen Anbau, die Aufstockung und Nutzungsänderung des Gebäudes.

Durch die geplante Maßnahme, die einem urbanen Gebiet entsprechende Nutzungsmischung und die damit verbundene Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die vorhandene Verkehrslärmbelastung des Plangebietes ist eine planungsrechtliche Absicherung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan 06B/24 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen hierfür vorliegen, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

3. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das bestehende Gebäude soll um 45 kleine Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, ein Angebot an Tagungs- und Gemeinschaftsräumen und ein Kultur-, Familien- und Quartierszentrum ergänzt werden.

Ziel ist die Entstehung eines inklusiven Mehrgenerationenhauses mit spezifischen Service- und Betreuungsleistungen.

Um die beschriebenen Dienstleistungen und die zusätzlichen Wohnungen unterbringen zu können ist die Entfernung des bisherigen Steildachs und eine Aufstockung mit abschließendem Flachdach vorgesehen. Der geplante nordöstliche Anbau verleiht dem Gebäude einen L-förmigen Grundriss. Der Anbau wird mit vier Geschossen und Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrt und Ausgang zum Dach) mit insgesamt 19,60 m gleichzeitig der Hochpunkt des Gebäudes werden. Insgesamt werden durch die Umbaumaßnahme die alten Firsthöhen jedoch in etwa eingehalten; im südlichen Gebäudeteil mit künftig vier Geschossen werden sie etwas unterschritten, im nördlichen Gebäudeteil mit künftig fünf Geschossen etwas überschritten.

4. Bisheriger Verfahrensverlauf

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 09.11. bis zum 14.12.2020 statt.

Mit der Drucksache 232/2021 wurde der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ zur öffentlichen Auslegung am 23.09.2021 vom Gemeinderat zugestimmt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der o.g. GR-Drucksache wiedergegeben und behandelt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 14.10. bis zum 26.11.2021 beteiligt. Im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ ging eine Stellungnahme ein, die im beiliegenden Bericht zur Öffentlichkeitsbeteiligung des Planungs- und Baurechtsamtes vom 26.11.2021 wiedergegeben und behandelt wird. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine weiteren Stellungnahmen ein.

5. Durchführungsvertrag

Dem Abschluss des (digital) beigefügten Durchführungsvertrages wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 23.09.2021 (GR-Drucksache Nr. 232/2021) zugestimmt. Mittlerweile wurde dieser von Stadt und Vorhabenträger unterzeichnet.

6. Redaktionelle Änderung des Lageplans

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderung des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung musste der Verfahrensteil des Lageplans vom 24.06.2021, der dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2021 zugrunde lag, geändert werden. Dementsprechend wurde auch das Datum der Begründung angepasst.

Inhaltliche Änderungen sind nicht erfolgt.

Der neue Lageplan und die Begründung erhalten das Datum 01.12.2021.

7. Satzungsbeschluss

Da kein inhaltlicher Änderungsbedarf am Bebauungsplan 06B/24 Heilbronn „Happelstraße 17“ besteht, wird mit der vorliegenden GR-Drucksache der Satzungsbeschluss beantragt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelte sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um kein wichtiges Vorhaben handelt, das unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.

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.