

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 19.07.2017 bis zum 25.08.2017 statt.

Grundlage dieser Behördenbeteiligung waren:

- Lageplan vom 28.06.2017
- Begründung vom 28.06.2017
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 24.04.2017
- Verschattungsstudie vom 20.01.2016
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Februar 2017

Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Handwerkskammer Heilbronn–Franken mit Schreiben vom 20.07.2017

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Keine Bedenken	Kenntnisnahme

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Planungs- und Baurechtsamt, Abt. Umwelt und Arbeitsschutz, Schreiben vom 15.08.2017

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Altlasten:

Keine Bedenken.

Die altlastenverdächtige Fläche (Nr. 820) ist im Plan hinreichend berücksichtigt.

Kenntnisnahme

Gewässerschutz:

Grundwasser:

Keine Bedenken.

Hinweise:

Die mächtigen Deckschichten lassen verschiedene Gründungen zu. Tiefgründungen sind wasserrechtlich zu bescheiden. Wir empfehlen eine Baugrunderkundung.

Abwasser:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dargestellt und ist im Gesamtentwässerungsplan berücksichtigt.

Die abwassertechnische Erschließung (insbesondere die ausreichende Leistungsfähigkeit des beaufschlagten Abwassersystems) ist mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Heilbronn zu klären.

Kenntnisnahme

Die abwassertechnische Erschließung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
----------------------------	------------------------------

Regionalverband Heilbronn–Franken mit Schreiben vom 01.08.2017

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Keine Anregungen	Kenntnisnahme

Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur mit Schreiben vom 24.08.2017

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Raumordnung:</u></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p>	Kenntnisnahme

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 16.08.2017

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Geotechnik:</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Mittleren Keupers erwartet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Aussagen zu „Geotechnik“ werden unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehnerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p>	

Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 18.08.2017

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme

Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab vom 22.08.2018

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Der Antragsteller geht in den Spitzenzeiten, Freitag zwischen 12:00 Uhr und 14:00 Uhr, selbst von bis zu 560 Besucherinnen und Besuchern aus. Die Annahme, dass diese überwiegend zu Fuß oder mit dem ÖPNV kommen, wird vom Polizeipräsidium Heilbronn kritisch gesehen. Parkraum in der Umgebung des geplanten Kulturzentrums ist ohnehin knapp. Die geplanten 35 Kfz-Stellplätze</p>	<p>Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bauordnungsrechtlich geprüft. Darunter fiel auch die Ermittlung der bauordnungsrechtlichen notwendigen Stellplätze auf Basis hierfür der Verwaltungsvorschrift „Stellplätze“ des Landes Baden-Württemberg. Diese fordert einen Stellplatz je 10 – 40 Besucher für</p>

Vorgebrachte Stellungnahme

werden nach hiesiger Auffassung bei weitem nicht ausreichen. Ein Ausweichen auf die Tiefgarage des K 3 und die Paulinenstraße ist als wahrscheinlich anzusehen.

Der Haupteingang des Kulturzentrums, die Eingänge für Gastronomie und Laden/Verkaufsraum, sowie die Anbindung für die fremdvermieteten Flächen im ersten Obergeschoss, der Haupteingang für den Verwaltungsbereich im zweiten Obergeschoss und für die Wohnungen im dritten Obergeschoss ist direkt über den Gehweg Weinsberger Straße geplant. Ein weiterer Eingang für die Moschee befindet sich an der Westseite des Gebäudes.

Aufgrund allgemeiner und polizeilicher Erfahrung ist zu erwarten, dass sich die Gläubigen vor, aber hauptsächlich nach dem Besuch des Kulturzentrums noch einige Zeit auf dem Gehweg der Weinsberger Straße unterhalten werden. Aufgrund der geringen Gehwegbreite besteht die Gefahr, dass Personen die Fahrbahn der Weinsberger Straße betreten, oder dorthin abgedrängt werden.

Das Polizeipräsidium Heilbronn präferiert deswegen einen Haupteingang auf der Westseite des Gebäudes. Der geplante Eingang zur Weinsberger Straße könnte als Notausgang/Fluchtweg beibehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, werden zur Vermeidung von Verkehrsgefahren Umlaufsperrern oder mit Ketten verbundene Poller auf der gesamten Gebäudebreite zur Weinsberger Straße hin vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung

kirchliche Einrichtungen; normalerweise wird in Heilbronn der Mittelwert, also 1 Stellplatz je 25 Besucher zur Anrechnung gebracht. Da es sich jedoch bei dem Kulturzentrum um eine Einrichtung mit einem erweiterten Einzugsbereich handelt, wurde in diesem Fall 1 Stellplatz je 10 Besucher (für den Vorhabenträger also der „ungünstigste“ Wert) angerechnet. Bei einer Berücksichtigung des ÖPNV-Bonus (hier höchster Abzug aufgrund der in unmittelbare Nähe vorhandenen Haltestellen von Stadtbahn und Stadtbus) ergibt sich eine bauordnungsrechtliche erforderliche Anzahl von 35 Stellplätzen. (Anmerkung: der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplan von 22.07.2019 beinhaltet nun 41 Stellplätze)

Der Besuch eines moslemischen Gottesdienstes erfordert die Einhaltung vorgeschriebener liturgischer Abfolgen. Diese Liturgie bedingt auch eine bestimmte Abfolge von rituellen Räumen. Da der Gebetsraum in einer Moschee immer nach Osten ausgerichtet sein muss, ergibt sich hier an dieser Stelle durch die religiös bedingte Raumabfolge zwangsläufig der Zugang aus dem Bereich der Weinsberger Straße.

Eine Verlegung des Hauptzuganges ist somit nicht möglich.

Städtebauliche Gründe gegen eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen, die ja auch bei anderen publikumsintensiven Nutzungen in ähnlicher Lage erfolgt sind, bestehen nicht.

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Im Bebauungsplan unberücksichtigt ist der Zeitraum der Errichtung des Kulturzentrums.</p> <p>Hierzu nimmt das Polizeipräsidium Heilbronn wie folgt Stellung:</p> <p>Eine, auch nur temporäre, Teilspernung der Weinsberger Straße zur Errichtung oder Andienung des Baus wird nicht empfohlen. Die zu erwartenden Verkehrsbeeinträchtigungen, insbesondere zu Spitzenzeiten, wären nach unserer Auffassung nicht zu handhaben. Die Andienung der Baustelle könnte eventuell über die Flurstücke Nr. 303 und 311/2 erfolgen.</p>	<p>Die Frage der Baustelleneinrichtung und der Andienung während der Bauzeit des Kulturzentrums ist noch nicht abschließend geklärt. Vorgespräche fanden unter Beteiligung des zuständigen Amtes für Straßenwesen jedoch bereits statt. Eine temporäre Nutzung, außerhalb der Verkehrsstoßzeiten, der nördlichen Fahrbahn der Weinsberger Straße wurde dabei in Aussicht gestellt.</p> <p>Dies wird im Rahmen einer vertraglichen Regelung mit dem Vorhabenträger zu gegebener Zeit geregelt</p> <p>Die Baustelleneinrichtung ist auf dem nördlich angrenzenden Grundstück („Quartiersgarten“) vorgesehen.</p>

Unitymedia BW GmbH vom 23.08.2017:

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.08.2017:

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsleitungen der Telekom, wie aus beigefügtem Plan erkenntlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsleitungen jederzeit möglich. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsleitungen informieren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Beachtung übermittelt.</p>

terraneTS bw GmbH vom 19.07.2017:

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Städtisches Gesundheitsamt vom 20.07.2017:

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NHF Netzgesellschaft Heilbronn–Franken mbH vom 28.08.2017:

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Die Versorgung des Neubaus „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ mit elektrischer Energie kann bis zu einer Leistung von 400 kVA mit direkten Kabeln aus unserer Trafostation erfolgen. Bei Überschreitung dieser Leistung ist für das Gebäude eine eigene Trafostation erforderlich.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach der Behördenbeteiligung:

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 19.10.2020 zugrundeliegende unterzeichnete Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.07.2019 unterscheidet sich nur hinsichtlich der Anzahl der Tiefgaragenstellplätze (41 statt 35 durch die Anordnung von Doppelparkern) sowie durch die Erschließungssituation der Tiefgarage vom Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Diese Änderungen wurden direkt mit dem Amt für Straßenwesen besprochen und abgestimmt.

Eine erneute Beteiligung der Behörden ist somit nicht erforderlich.

gez. Dr. Böhmer

Amtsleiter