



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02A/35 „Kulturzentrum Weinsberger Straße“

Heilbronn

H

Begründung

N

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Planungserfordernis / Öffentliches Interesse	2
3	Geltungsbereich	2
4	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	3
5	Städtebauliche Erläuterungen / Erläuterung des Vorhabens.....	4
6	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	5
7	Erschließung.....	7
8	Natur, Landschaft und Artenschutz.....	7
9	Eigentumsverhältnisse.....	9
10	Einnahmen und Ausgaben, Verträge	9
11	Bebauungsplan der Innenentwicklung	9

2 Planungserfordernis / Öffentliches Interesse

Nördlich der Weinsberger Straße plant die DITIB e.V. den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Kulturzentrums mit Moschee, Schulungsräumen, untergeordneten Geschäfts- und Büroräumen sowie 2 Wohnungen.

Eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen für Besucher ist unter dem Kulturzentrum geplant.

Das Bauvorhaben ist auf Basis des bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 29.07.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Das öffentliche Interesse an der Erstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ermöglichung der freien Religionsausübung
- Integration von Migranten/Religionen in das gesellschaftliche Stadtgefüge
- Beseitigung einer städtebaulich unbefriedigenden Situation durch einen hochwertigen stadtbildprägenden Neubau.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite der Weinsberger Straße zwischen den Einmündungen der Paulinenstraße und der Allee.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 316, 316/1, 316/2, 316/3, 317 und 320/5.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,17 ha.

4 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

4.1 Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit mit mehreren Gebäuden bebaut, die sich jedoch in einem mäßigen baulichen Zustand befinden und den Nutzungsanforderungen an ein Kulturzentrum nicht mehr gerecht werden. Der Bestand wird abgebrochen.

Das Gebäude Mannheimer Straße 7/1 wird bereits seit Jahren als Moschee durch die DITIB e.V. genutzt.

4.2 Flächennutzungsplan

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 setzt zwar keine Art der baulichen Nutzung fest, die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.07.2019 definierten Nutzungen sind jedoch kerngebietstypisch.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich gilt derzeit folgendes:

- die Ortsbausatzung von 1939
- Bebauungsplan 01A/21 (Werbeanlagensatzung) vom 20.02.1997
- Bebauungsplan 01A/29 (Werbeanlagensatzung) vom 14.10.2004
- Baulinienplan 02A/3 vom 29.01.1954
- Baulinienplan 02A/9 vom 20.07.1959
- Bebauungsplan 02B/11 (Vergnügungsstätten) vom 30.01.1994
- Bebauungsplan 02B/13 (Werbeanlagen) vom 03.02.2005.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ ersetzt die Baulinienpläne 02A/3 und 02A/9 in seinem Geltungsbereich sowie die Ortsbausatzung.

Die Bebauungspläne 01A/21, 01A/29, 02B/11 und 02B/13 gelten weiterhin.

Das Plangebiet ist in seinem südlichen Teilbereich Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses zur Streckenführung Stadtbahn-Nord vom 12.01.2011.

Für das Plangebiet gilt außerdem das Sanierungsgebiet „Heilbronn-Nordstadt II Paulinenstraße“, rechtsverbindlich seit 07.04.2011/22.06.2013.

5 Städtebauliche Erläuterungen / Erläuterung des Vorhabens

5.1 Aussagen zur Konzeption

Das neue Kulturzentrum ist als Straßenrandbebauung an der Nordseite der Weinsberger Straße geplant und fügt sich in seiner städtebaulichen Ausformung in die vorhandene Baustruktur ein.

Das Gebäude hat 4 Geschosse, die allerdings nutzungsbedingt eine größere lichte Höhe haben, sodass der Baukörper optisch einem 5-geschossigen „Normalgebäude“ entspricht. Die absolute Höhe des Neubaus fügt sich in die Nachbarbebauung ein.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Minarett als Wahrzeichen der Moschee; dieses Minarett ist jedoch nur ein bauliches Element und wird nicht, wie in muslimischen Ländern üblich, funktional genutzt.

Ein weiteres, für orientalische sakrale Bauwerke typisches Gestaltelement ist der innenliegende Hofbereich, der zum Aufenthalt und Kommunikation der Besucher des Kulturzentrums dient.

Eine, die Decke durchdringende und mit Ornamentik verkleidete Kuppel belichtet den Gebetsraum der Moschee.

Der religiöse Teilbereich des Kulturzentrums und die Vereinsräumlichkeiten sind, um den Gebetsvorschriften des Islams zu entsprechen, vom morgens 5:00 Uhr bis nachts 24:00 Uhr geöffnet.

Die ergänzenden Büro- und gewerblichen Einheiten sind entsprechend den gesetzlichen Öffnungszeiten nutzbar.

5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Tiefgarage:

Die Tiefgarage für Besucher des Kulturzentrums mit 41 Stellplätzen wird über das Nachbargrundstück Nr. 303, das Teil der Weinsberger Straße ist, erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich im nordwestlichen Geltungsbereich und ist in das Gebäude integriert. Diese Erschließung wird zu den Tagzeiten (nach TA Lärm von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) genutzt und ist außerhalb dieser Zeiten geschlossen.

In der Nachtzeit (nach TA Lärm von 22:00 Uhr bis 6:00) wird die Tiefgarage durch eine, in die Westfassade integrierte und überbaute zusätzliche Fahrbahn erschlossen. Diese Fahrbahn wird durch eine interne Steuerung morgens ab 5:00 Uhr zur Einfahrt und abends ab 22:00 Uhr zur Ausfahrt freigegeben. Die Einfahrt befindet sich an der Südwestecke des Kulturzentrums.

Die Zufahrt ist aus der Weinsberger Straße nur aus östlicher Richtung möglich, die Ausfahrt kann nur in westliche Richtung erfolgen.

Der durch das Bauvorhaben zusätzlich generierte Verkehr ist in Anbetracht der Verkehrsbelastung der Weinsberger Straße vernachlässigbar.

Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze:

Die Ermittlung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt auf Basis der Verwaltungsvorschrift „Stellplätze“ des Landes Baden-Württemberg. Diese fordert einen Stellplatz je 10 – 40 Besucher für kirchliche Einrichtungen; im Regelfall 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. Gleichzeitig schließen sich die Nutzungen verschiedener Bereiche des Kulturzentrums gegenseitig aus (so wird z.B. keine gleichzeitige Nutzung von Gebetsraum und Multifunktionsraum erfolgen).

Bei diesem Bauvorhaben kommt, aufgrund der Lage des Kulturzentrums in unmittelbarer Nähe zu den Haltestellen von Stadtbahn und Stadtbus, der maximale ÖPNV-Bonus zur Anrechnung. Dieses Bonus beträgt in diesem Fall 60%.

Unter diesen Rahmenbedingungen und nach einer überschlägigen Ermittlung sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.07.2019 dargestellten 41 Stellplätze bauordnungsrechtlich ausreichend.

Die endgültige Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze hat jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

6 Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ setzt keine Art der baulichen Nutzung fest.

Die Art der baulichen Nutzung definiert sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros „Müller Architekten“ vom 22.07.2019.

Danach ist die Errichtung eines Kulturzentrums mit Moschee, Schulungs- und Vereinsräumen, untergeordneten Büro- und Geschäftsflächen zulässig. Hierbei handelt es sich um kerngebietstypische Nutzungen. Zusätzlich sind zwei Wohnungen vorgesehen. Ebenso ist eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen zulässig.

Vergnügungsstätten, Wettbüros und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ setzt keine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl fest.

Anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 22.07.2019 kann jedoch festgestellt werden, dass das Maß der baulichen Nutzung einem Kerngebiet, das bei der Betrachtung der geplanten Nutzungen zugrunde gelegt werden muss, entspricht (Grundflächenzahl ca. 0,7, Geschossflächenzahl ca. 2,8).

Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Maximalhöhen des Baukörpers dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, Aufzugsschächte, Fluchttreppenhäuser oder ähnliches bis zu einer Höhe von 2,50 m überschritten werden.

Die Auswirkungen der Gebäudehöhen hinsichtlich Verschattung und Belichtung der Nachbarbebauung wurden im Rahmen einer Verschattungsstudie vom 20.01.2016 durch das Büro Ökoplana untersucht.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass allein die Fenster der Südfassade am Haupteingang des Wohngebäudes Weinsberger Straße 5/3 von relevanten Zusatzverschattungen betroffen sind.

Am 17. Januar sinkt dort die Besonnungsdauer von ca. 1,5 Stunden auf ca. 0,6 bis 0,8 Stunden. Da auch an der West- und Nordfassade eine nahezu ganztägige Verschattung bestimmt wird, liegt nach DIN 5034-1 eine unzureichende Winterbesonnung vor.

Das Fenster im EG des Wohnhauses Weinsberger Straße 5/3 zeigt sich allerdings durch seine Lage im Blockinnenbereich bereits im Ist-Zustand in den Wintermonaten nur kurzfristig besonnt (17. Januar ca. 1,5 Stunden). Ab Mitte Dezember bis Anfang Januar liegt sogar eine nahezu ganztägige Verschattung vor.

Die Bewertungskriterien zur Verschattungssituation unterscheiden nicht zwischen einer Lage in einem nur lockeren bebauten Stadtbereich oder in einer verdichteten Innenstadtbebauung.

Allerdings definieren gerichtliche Urteile, dass in einer baulich verdichteten Innenstadtlage am Stichtag 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) eine direkte Besonnung von 2 Stunden ausreichend ist. Heraus ist zu schließen, dass aufgrund der Innenstadtlage und Positionierung des Hauses Weinsberger Straße 5/3 im Blockinnenbereich per se mit ungünstigen Besonnungsverhältnissen zu rechnen ist.

Am Stichtag 21. März verbleibt beim Gebäude Weinsberger Straße 5/3 im Plan-Zustand eine Besonnungsdauer von ca. 5,0 Stunden; in den wärmeren Jahreszeiten (April – September) stellen sich keine relevanten Modifikationen ein.

Die aus der Planung resultierende Besonnungssituation im Erdgeschoss des Wohngebäudes Weinsberger Straße 5/3 ist daher trotz verminderter Winterbesonnung kein Versagungsgrund für die Planung.

Eine „erschlagende“ oder „erdrückende“ Wirkung des Bauvorhabens auf den Bereich Weinsberger Straße 5/3 ist ebenfalls nicht gegeben, da die gewählte Bebauungsstruktur sich an der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Weinsberger Straße orientiert.

6.3 Überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Grundfläche wird analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Büros „Müller Architekten“ vom 22.07.2019 mit Baulinien festgesetzt.

Damit wird eine Umsetzung des geplanten Vorhabens analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes gewährleistet.

6.4 Abstandsflächen

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden unter Zugrundelegung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf das Maß reduziert, das sich durch die Festsetzung der Baulinien ergibt.

Dies begründet sich einerseits durch den, aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.07.2019, dessen Umsetzung gewährleistet werden soll, andererseits durch die im Umfeld vorhandene Baustruktur, deren Abstandsflächen ebenfalls größtenteils nicht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen.

Um ein Einfügen in die vorhandene Baustruktur sicherzustellen, sind hier die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht anzuwenden.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Das Plangebiet beziehungsweise die Tiefgarage wird über das Flurstück Nr. 303 an das öffentliche Verkehrsnetz, die Weinsberger Straße, angeschlossen.

Der durch das Bauvorhaben zusätzlich generierte Verkehr ist in Anbetracht der Verkehrsbelastung der Weinsberger Straße vernachlässigbar.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits erschlossen; die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

8 Natur, Landschaft und Artenschutz

8.1 Allgemeine Aussagen zur Situation

Das Flurstück ist zurzeit noch bebaut und zu 100 % versiegelt. In seinem derzeitigen Zustand hat es keine stadtklimatische bzw. kleinklimatische Wertigkeit.

Eine, wenn auch nur geringe, Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse findet durch die festgesetzte Begrünung der Flachdächer statt.

8.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche relevante Hinweise sind nicht bekannt.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung des Büros AWL, Dieter Veile, Obersulm, vom Februar 2017 ist kein Handlungsbedarf gegeben.

8.3 Gewässerschutz

Es ist eine ordnungsgemäße Niederschlags-/Abwasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. In den Baugenehmigungsunterlagen ist darzustellen, ob und inwieweit Grundwasser betroffen ist.

8.4 Luftschadstoffe

Das geplante Bauvorhaben liegt an der Weinsberger Straße, einer überörtlichen Hauptverkehrsachse im Zentrum Heilbronn mit ca. 45-50.000 Pkw-Einheiten pro Tag.

Die Grenzwerte für Luftschadstoffimmissionen in diesem Bereich sind überschritten.

Mit einer weiteren Verschlechterung der Luftschadstoffsituation durch dieses Bauvorhaben ist nicht zu rechnen, da die zusätzlichen Verkehre, die durch die Tiefgarage mit ca. 41 Stellplätzen entstehen, im Vergleich zur Vorbelastung marginal sind.

Die Auswirkungen der Schadstoffsituation auf die Benutzer wird sich durch die geringe Anzahl zusätzlicher Verkehre auch nicht messbar ändern.

Die vorhandene Schadstoffsituation ist kein Hinderungsgrund für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

8.5 Klimatische Auswirkungen

Klimatisch messbare Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben sind nicht zu erwarten.

Das überplante Grundstück ist bereits bebaut und versiegelt.

Als örtliche Bauvorschrift nach § 74 Landesbauordnung wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke von 15 cm festgesetzt.

Damit wird ein kleiner Beitrag zur Verbesserung der Mikroklimaverhältnisse geleistet.

8.6 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde stark bombardiert.

Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern muss gerechnet werden.

Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.

8.7 Altlasten

Das Flurstück Nr. 320/5 wird im Altlastenkataster als Flächen-Nr. 00820-000, Flächentyp „Altstandort“ mit der Bezeichnung „Vulkanisieranstalt Hoheneder, Weinsberger Straße 5, Heilbronn“ geführt.

Das Flurstück ist im Lageplan als „Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnet.

9 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

10 Einnahmen und Ausgaben, Verträge

10.1 Einnahmen und Ausgaben

Das Bauvorhaben ist für die Stadt Heilbronn kostenneutral.

10.2 Durchführungsvertrag / Kostenübernahme/Finanzierungsnachweis

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag mit Datum 13.07./14.07.2020 abgeschlossen, in dem er sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Eine Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten durch den Vorhabenträger findet in diesem Fall nicht statt.

Der Durchführungsvertrag regelt außerdem, dass vor Beginn der Baumaßnahme die Fassadenmaterialien die Zustimmung der Stadt Heilbronn bedürfen.

Zusätzlich hat der Vorhabenträger auf Basis des § 12 Abs. 1 BauGB einen Finanzierungsnachweis mit Datum vom 08.10.2020 für das Bauvorhaben vorgelegt.

11 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a Baugesetzbuch in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergeben sich durch folgende Merkmale:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ erfüllt diese Voraussetzungen und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist für diesen kein Umweltbericht und auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

gez. Dr. Böhmer

Amtsleiter