



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 03.05.2022

Gz. 63.3/sn-10.00.4-
111177/2022

Telefon 56-2718

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	21.06.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	30.06.2022	öffentlich

Bezug

GR-Drucksache Nr. 298/2020 vom 19.10.2020

GR-Drucksache „zu 298/2020“ vom 09.12.2020

Anlagen

Anlagen der GR-Drucksache Nr. 298/2020:

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros „Müller Architekten“, Heilbronn vom 22.07.2019
- Verschattungsstudie des Büros Ökoplana, Mannheim, vom 20.01.2016
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Büros AWL, Dieter Veile, Obersulm vom Februar 2017
- Schallimmissionsprognose Tiefgaragenzufahrt des Büros Bauphysik 5 vom 05.09.2019
- Durchführungsvertrag vom 13.07. / 14.07.2020
- Bericht zur Behördenbeteiligung des Planungs- und Baurechtsamtes vom 19.10.2020

Anlagen der GR-Drucksache „zu 298/2020“:

- Präsentation des Planungs- und Baurechtsamtes im Bau- und Umweltausschuss vom 10.11.2015
- Auflistung Termine DITIB mit Gremien / Fraktionen
- Fotos des städtebaulichen Modells Maßstab 1:500
- Gegenüberstellung Flächen Bestand Moschee – Planung Moschee
- Höhenentwicklung entlang der Weinsbergerstraße des Büros „Müller Architekten“ vom 14.12.2020 im M: 1:200
- Beispiel Parkleitsystem

Neue Anlagen:

- Betrachtung verkehrlicher Auswirkungen durch den Neubau einer Moschee des Büros „SHP Ingenieure“, Hannover, vom September 2021
- Städtebauliche Stellungnahme der „Bundesstiftung Baukultur“, Potsdam
- Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 03.05.2022
- Begründung vom 03.05.2022

Betreff**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn****„Kulturzentrum Weinsberger Straße“****Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf**

I. Antrag

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen aus dem beiliegenden Bericht des Planungs- und Baurechtsamtes vom 19.10.2020 wird zugestimmt.
2. Die „Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen durch den Neubau einer Moschee“ des Büros „SHP-Ingenieure“, Hannover, vom September 2021 und die städtebauliche Stellungnahme der „Bundesstiftung Baukultur“, Potsdam, werden zu Kenntnis genommen.
3. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn

„Kulturzentrum Weinsberger Straße“

zur Änderung der Baulinienpläne 02A/3 und 02A/9 und der Ortsbausatzung von 1939 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

für die Flurstücke 316, 316/1, 316/2, 316/3, 317 und 320/5

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 03.05.2022 umgrenzt.

4. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02A/25 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ vom 03.05.2022 wird als Entwurf zur öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Maßgebend ist der Lageplan vom 03.05.2022 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und Kennzeichnungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Müller Architekten, Heilbronn, vom 22.07.2019.

Für den Bebauungsplan gelten

- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Müller Architekten, Heilbronn, vom 22.07.2019
- die Begründung vom 03.05.2022
- die Verschattungsstudie des Büros Ökoplana vom 20.01.2016
- die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Büros AWL vom Februar 2017
- die Schallimmissionsprognose Tiefgaragenzufahrt des Büros Bauphysik 5 vom 05.09.2019.

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird durch die öffentliche Auslegung der Unterlagen für die Dauer von 44 Tagen durchgeführt.
6. Der Abschluss des Durchführungsvertrages vom 13.07.2020 / 14.07.2020 wird zur Kenntnis genommen.

II. Sachverhalt

Zu 1:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 19.07.2017 bis zum 25.08.2017 statt.

Auf den beiliegenden Bericht zu Behördenbeteiligung des Planungs- und Baurechtsamtes vom 19.10.2020 wird verwiesen.

Zu 2:

Der Aufstellungsbeschluss und die Zustimmung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ wurden dem Gemeinderat mit der Gemeinderatsdrucksache Nr. 298/2020 vom 19.10.2020 zur Entscheidung vorgelegt.

In seiner Sitzung am 26.04.2021 hat der Gemeinderat die Anträge der Verwaltung mehrheitlich abgelehnt.

Die Versagungsgründe beruhten im Wesentlichen auf den Bedenken, das geplante Kulturzentrum erzeuge ein Verkehrsaufkommen, das die Weinsberger Straße aufgrund der Vorbelastung nicht aufnehmen kann. Ebenso wäre der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nicht bedarfsgerecht.

Diese Bedenken nahm die Verwaltung zum Anlass, die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Kulturzentrums gutachterlich untersuchen zu lassen.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass im Vergleich zu den heute bereits dort vorhandenen Nutzungen zwar ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen wird, das jedoch im Hinblick auf das umgebende Straßennetz gering ist und dessen Folgen auf die Verkehrsqualitäten an den Nachbarknotenpunkten kaum spürbar sind.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze erachtet das Gutachten auch für nicht bedarfsgerecht. Das Büro „SHP-Ingenieure“ hat daraufhin die umliegenden Parkhäuser mit einer Gesamtkapazität von ca. 1.300 Stellplätzen detailliert auf deren verfügbaren Kapazitäten anhand vorhandener Auslastungszahlen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass selbst zu Zeiten mit der größten Belegung der Parkhäuser eine verfügbare Kapazität von ca.

200 Stellplätzen vorhanden ist. Somit, so das Fazit, stehen deutliche Reserven zur Verfügung, die den Stellplatzbedarf des Kulturzentrums aufnehmen können.

Ein weiterer Kritikpunkt der Mehrheit des Gemeinderates war die städtebauliche Ausprägung des geplanten Kulturzentrums. Das Einfügen des Projektes in die umgebende Stadtstruktur wurde in Frage gestellt.

Die Verwaltung hat daraufhin die „Bundesstiftung Baukultur“, die die Stadt Heilbronn bereits bei der städtebaulichen Beurteilung von Bauvorhaben im Neckarbogen berät, um eine Prüfung des geplanten Bauvorhabens gebeten.

Die Stiftung kommt zu dem Ergebnis, das geplante Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Nachbarschaften gut in die gegebene Situation ein. Innerhalb des Straßenverlaufs werden die Höhen der Nachbargebäude aufgenommen und eine „Fehlstelle“ in der Fassadenabwicklung bereinigt. Es ergibt sich insgesamt eine städtebauliche Aufwertung für den Straßenraum und das Stadtbild.

Die niedrig gehaltene hintere Ecke des Vorhabens sichert die Verträglichkeit, trotz des eher hohen Versiegelungsgrades, für die nördlich angrenzende Bebauung.

Auch die Gestaltung der Fassaden sei gelungen. Es wird eine Qualitätskontrolle durch Bemusterung und eine künstlerische Oberbauleitung empfohlen (Anmerkung der Verwaltung: dieses Thema der Bemusterung und der Vorlage von Materialproben ist bereits unter § 4 Punkt 3 im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert).

Abschließend wird durch die Bundesstiftung Baukultur vermerkt, dass der vorliegende Entwurf aufgrund seiner Verfahrenstransparenz und Prozesskultur (internationaler Architektenwettbewerb) in besonderer Weise baukulturellen Anforderungen entspricht.

Zu 3 und 4:

Die Anträge entsprechen inhaltlich der Drucksache Nr. 298/2020.

Es hat sich lediglich das Datum des Lageplans und der Begründung geändert.

Die redaktionelle Änderung des Lageplans ist erforderlich, da inzwischen die Rechtsgrundlagen aktualisiert wurden.

Die redaktionelle Änderung der Begründung ist erforderlich, um Lageplan und Begründung mit dem gleichen Datum zu versehen.

Inhaltliche Änderungen an Lageplan und Begründung sind nicht erfolgt; Lageplan und Begründung entsprechen den Anlagen zur Drucksache Nr. 298/2020.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Das Bauvorhaben, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, beruht auf einem internationalen Architektenwettbewerb, der im Jahr 2014 durchgeführt wurde.

Der Vorhabenträger hat die Wettbewerbsergebnisse danach im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit präsentiert.

Das Projekt ist in die Vorhabenliste der Stadt Heilbronn aufgenommen.

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens findet nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches statt.