



Bebauungsplan 49A/30 **„Bereich zwischen Friedrich-Ackermann-** **Straße und Robert-Bosch-Straße“**

Heilbronn-Sontheim

H

Begründung

N

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	3
2	Planungserfordernis	3
3	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen.....	3
	3.1 Bestandsnutzungen.....	3
	3.2 Flächennutzungsplan	4
	3.3 Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept.....	4
	3.4 Definitionen und städtebauliche Bedeutung	6
	3.5 Geltendes Planungsrecht	7
	3.6 Vereinfachtes Verfahren.....	13
	3.7 Naturräumliche Gegebenheiten.....	13
4	Städtebauliche Erläuterung	14
	4.1 Allgemeine Aussagen.....	14
	4.2 Teilbereich A	14
	4.3 Teilbereich B	15
	4.4 Zusammenfassende Betrachtung.....	16
5	Begründung der einzelnen Festsetzungen	18
	5.1 Art der baulichen Nutzung – Ausschluss von Nutzungen	18
	5.2 Art der baulichen Nutzung - Aufhebung von Festsetzungen.....	19
6	Artenschutz	19
7	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	19
8	Einnahmen und Ausgaben	19

1 Geltungsbereich

Der im Norden des Stadtteils Sontheim liegende Geltungsbereich setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen.

Der Teilbereich A beinhaltet das Quartier zwischen Kolpingstraße im Norden, Friedrich-Ackermann-Straße im Westen, Uhdestraße im Süden und Spitzwegstraße im Osten. Er umfasst ca. 4,9 ha.

Der Teilbereich B beinhaltet das Gewerbegebiet Sontheim mit den südwestlich anschließenden Quartieren und wird von der Kolpingstraße im Norden, der Bottwarbahnstraße und der Leiblstraße im Westen, der Kreuzäckerstraße und der Heinrich-Hertz-Straße im Süden, der Robert-Bosch-Straße im Osten und der Sontheimer Landwehr im Nordosten umgrenzt. Der Teilbereich B umfasst ca. 23,6 ha.

Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 28,5 ha groß.

2 Planungserfordernis

Für die Stadt Heilbronn wurde in den vergangenen Jahren ein Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept erarbeitet und vom Gemeinderat der Stadt Heilbronn im Juli 2022 beschlossen.

In diesem Konzept ist eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes im Stadtgebiet dargestellt.

Im Konzept sind Positiv- und Negativgebiete für Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes ausgewiesen. Positivgebiete für Prostitutionsgewerbe und Vergnügungsstätten mit sexuellen Inhalten sind auf drei Bereiche mit industriell-gewerblicher Nutzung und dementsprechend geringer Störungsempfindlichkeit der Umgebung konzentriert. Im restlichen Stadtgebiet und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 49A/30 – als Negativgebiet definiert - sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Da die bestehenden Bebauungspläne bzw. die hier teilweise noch geltende Ortsbausatzung von 1939 dies nicht vollumfänglich regeln, ist es erforderlich, den Bebauungsplan 49A/30 Heilbronn-Sontheim „Bereich zwischen Friedrich-Ackermann-Straße und Robert-Bosch-Straße“ aufzustellen und auf der Grundlage des § 9 (2b) BauGB Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes auszuschließen.

3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Bestandsnutzungen

Die Flurstücke im Teilbereich A sind überwiegend mit Wohngebäuden sowie Nebengebäuden/Garagen bebaut. An der südöstlichen Ecke (Flurstück Nr. 3969, Spitzwegstraße 18 / Uhdestraße 31) sowie im Bereich zwischen Friedrich-Ackermann-Straße, Uhdestraße und Riekerstraße befinden sich Weinbaubetriebe mit Haupt- und Wirtschaftsgebäuden.

Die Flurstücke im Teilbereich B entlang der Kolpingstraße westlich der David-Friedrich-Strauß-Straße sind überwiegend mit Wohngebäuden und Nebengebäuden/Garagen bebaut. Dies trifft auch auf den Bereich zwischen Staehlenstraße, David-Friedrich-Strauß-Straße, Mauerstraße und Kreuzäckerstraße sowie den Bereich zwischen Hellmuth-Hirth-Straße, Kreuzäckerstraße und Bottwarbahnstraße zu. Der übrige Bereich ist gewerblich

genutzt. Vorrangig entlang der Kreuzäckerstraße sowie der Mauerstraße sind Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die Bebauungsstruktur ist dieser Nutzung angepasst, d.h. es sind hier deutlich größere Kubaturen zu finden.

Nur vereinzelt gibt es unbebaute und unversiegelte Grundstücke (z.B. Ecke David-Friedrich-Strauß-Straße / Staehlenstraße).

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heilbronn von 2003 ist der Teilbereich A als gemischte Baufläche dargestellt. Im Teilbereich B sind die Flächen als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche, als bestehende Grünfläche, als Sonderbaufläche –Markt- sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Eine Anpassung des FNPs im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 49A/30 ist nicht erforderlich, da nicht vorgesehen ist, die Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet) grundsätzlich zu ändern.

3.3 Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept

Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn hat am 27.07.2022 das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erstellte Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) 11 BauGB beschlossen.

Dieses Konzept war erforderlich geworden, nachdem es seit Jahren einen hohen Ansiedlungsdruck für Vergnügungsstätten und Prostitutionsstätten gibt. Insbesondere die Stadt Heilbronn stellt aufgrund ihrer dynamischen Entwicklung und oberzentralen Funktion einen attraktiven Standort für Vergnügungsstätten dar. Auch Prostitutionsbetriebe fragen verstärkt legale Standorte in Heilbronn nach, da Heilbronn die einzige Stadt in einem Radius von ca. 30 km ist, in der sich Bordelle oder bordellartige Betriebe nach den Vorgaben der Landesregierung ansiedeln dürfen.¹

Das Konzept basiert u.a. auf einer städtebaulichen Beurteilung und dient damit als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Heilbronner Stadtgebiet. Städtebauliches Ziel ist es, Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe auf Standortbereiche zu lenken, an denen keine oder nur möglichst geringe Nutzungskonflikte zu erwarten sind (sog. Positivgebiete). Im übrigen Stadtgebiet sollen diese Betriebe ausgeschlossen werden (sog. Negativgebiete).

Mit dem Beschluss des Konzepts stimmte der Gemeinderat der festgelegten räumlichen und funktionalen Abgrenzung der Positivgebiete zur planungsrechtlichen Ausweisung für Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe zu. Gleichzeitig beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung damit, das Konzept in der Bauleitplanung umzusetzen, d.h. die Ansiedlung dieser Einrichtungen über die nachgelagerte Aufstellung von Bebauungsplänen zu steuern.

¹ siehe GR-Drucksache Nr. 108/2022

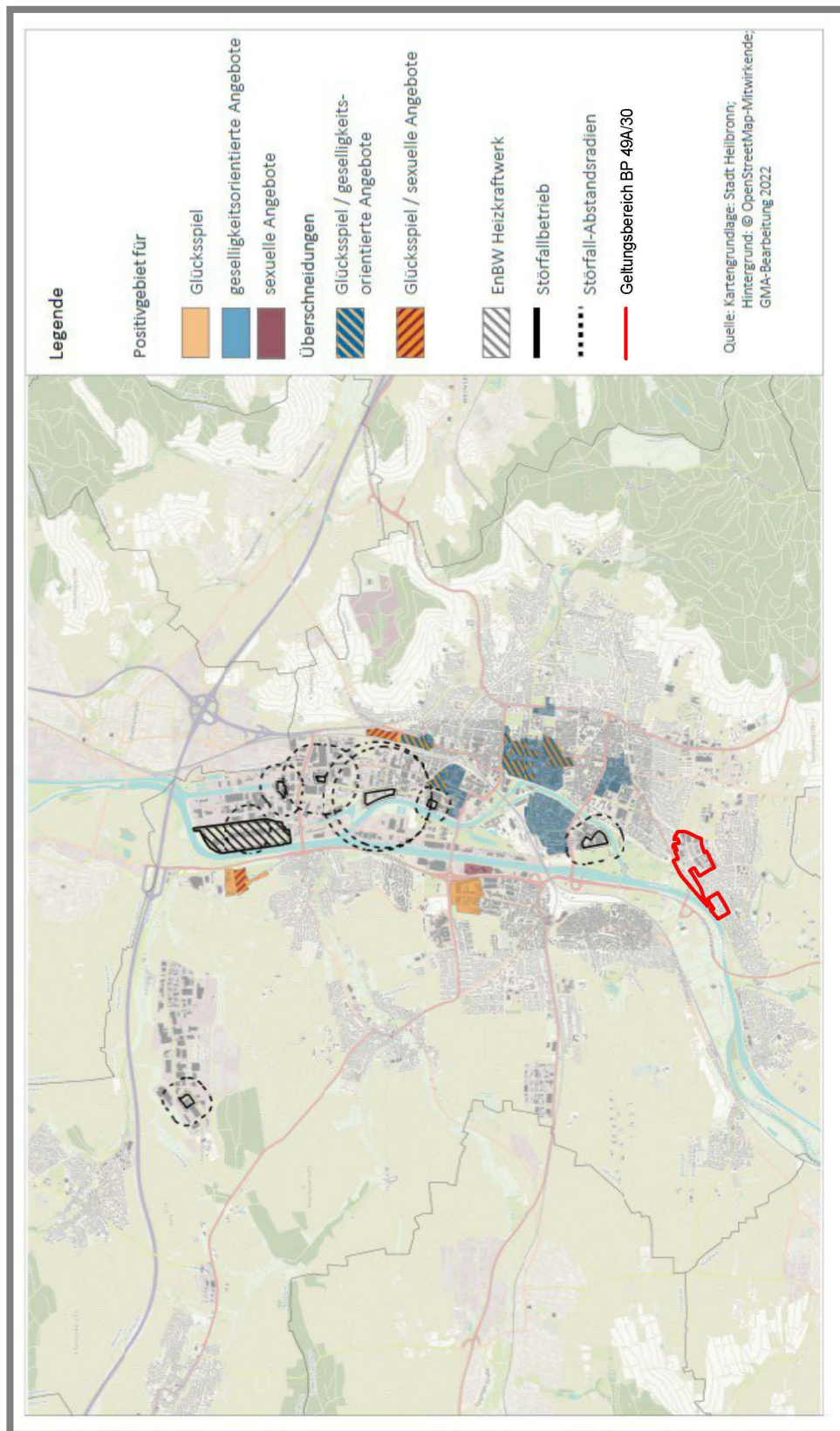


Abb. 1: Positivgebiete der Stadt Heilbronn ²

² Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept vom 10.03.2022, S. 59; eigene Darstellung

3.4 Definitionen und städtebauliche Bedeutung ³

3.4.1 Vergnügungsstätten

Bei Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne handelt es sich um einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Im baurechtlichen Sinne wird eine Vergnügungsstätte als eine besondere Art von Gewerbebetriebe bezeichnet, bei der die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht. Es handelt sich damit um eine gewerbliche Nutzungsart, die sich in unterschiedlichen Ausprägungen unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Gesellschaftstriebes einer Freizeitunterhaltung mit dem Ziel der Entspannung und Zerstreuung widmet. Die bedeutsamsten Betriebsformen sind Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale, Eventhallen, Nachtlokale, Swingerclubs, Funsport, Paintball, Lasertag und Escape-Rooms sowie Billardcafés.

3.4.2 Betriebe des Prostitutionsgewerbes

Bei einer Prostitutionsstätte handelt es sich gemäß Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG) um ein Gebäude, Räume oder sonstige ortsfeste Anlagen, die als Betriebsstätte zur Erbringung sexueller Dienstleistungen genutzt werden. Gewerbetreibende benötigen für den Betrieb eines Prostitutionsgewerbes eine Erlaubnis nach § 12 ProstSchG. Die geläufigsten Betriebsformen sind: Wohnungsprostitution, Bordell/Laufhaus, Terminwohnung/bordellartiger Betrieb, Sexclub und Nachbar. Eine Sonderform stellt die Straßenprostitution dar, die im öffentlichen Raum stattfindet und nicht über das Baurecht, sondern über das Ordnungsrecht gesteuert wird.

3.4.3 Städtebauliche Störpotentiale

Städtebauliche Störpotentiale von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes sind ein wesentliches Argument der Steuerung. Ihr Auftreten kann zur Abwertung des Standortumfeldes führen und in abgeschwächter Form als Indikator für Trading-Down-Effekte herangezogen werden (sie sind jedoch nicht mit diesem gleichzusetzen).

Städtebauliche Störpotentiale von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes treten i.d.R. in Form von Lärmemissionen und einer störenden Optik des Betriebs bzw. der Außenwerbung auf.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Störpotentialen um folgende Problemstellungen:

- Lärm durch An- und Abfahrt bzw. den Suchverkehr von Besuchern/Kunden
- Lärm durch Besucher/Kunden oder „Nachtschwärmer“, die sich im Umfeld des Betriebs aufhalten
- ggf. Vandalismus oder Verunreinigungen des Standortumfeldes durch alkoholisierte Besucher/Kunden
- Belästigung von Anwohnern durch das Klingeln von Kunden an der falschen Wohnungs- oder Haustür (bei Prostitutionsbetrieben)
- optische Beeinträchtigung durch auffällige und als störend empfundene Außenwerbung
- optische Beeinträchtigung durch minderwertige oder unpassende Gestaltung des Betriebes (insbesondere auch durch optische Abschottung nach außen)

³ siehe Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept der Stadt Heilbronn vom 10.03.2022

Bei Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes unterscheiden sich die städtebaulichen Störpotentiale zwischen den einzelnen Betriebsformen bzw. kommen verschieden stark zum Tragen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Situation vor Ort sind die Störpotentiale ggf. unterschiedlich einzuordnen.

3.4.4 Trading-Down-Effekte

Als Folgewirkungen der unter 4.2.3 beschriebenen Störpotentiale sind sog. Trading-Down-Effekte wie ein Imageverlust des Standortumfelds, ein Absinken des Mietniveaus oder Nutzungskonflikte zu verstehen. Dies äußert sich z.B. durch:

- Nachlassen der städtebaulichen Qualität des Standortumfeldes aufgrund von Lärmemissionen und Verschmutzung
- Negativentwicklung des Standortumfeldes durch optische Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Isolationseffekte, die sich aus der baulichen Gestaltung der Betriebe und der Nutzungsart ergeben
- Verdrängung von angestammten Nutzungen zu Lasten der Angebotsvielfalt
- Häufungen von Vergnügungsstätten / Betrieben des Prostitutionsgewerbes, die zu einer Änderung des Gebietscharakters führen können. Wohnnutzungen werden gestört oder verdrängt.
- ggf. Konflikte mit Anwohnern und öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc.
- Nutzungskonflikte und Flächenverknappung in Gewerbegebieten

Hinweise auf Trading-Down-Effekte sind u.a. das Nachlassen der städtebaulichen Qualität, die Zunahme von Verunreinigungen, die Störung der Wohnruhe, die Verdrängung höherwertiger Nutzungen, die Erschwerung der Vermietbarkeit von Ladengeschäften bzw. Leerstände und die allgemeine Abwertung des Standorts. Die räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten und/oder Prostitutionsbetrieben begünstigt solche Effekte.

3.4.5 Milieubedingte Unruhe

Betriebe des Prostitutionsgewerbes bedingen regelmäßig weitere Begleiterscheinungen, die aus dem Nebeneinander von Prostitutionstätigkeit und Wohnen resultieren. Im Umfeld von Prostitutionsbetrieben erfolgen wiederholt sexuelle Belästigungen von Anwohnern und/oder Passanten v.a. durch Kunden/Freier, aber auch von milieuzugehörigen Personen. Das kann dazu führen, dass diese Gebiete vor allem von Frauen und Mädchen gemieden werden.

3.5 Geltendes Planungsrecht

3.5.1 Teilbereich A

Im Teilbereich A des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 49A/30 besteht folgende planungsrechtliche Situation:

- Der Bebauungsplan 48A/9 „Sontheimer Bahnhof II“ vom 16.12.1999 setzt auf dem Flurstück 3717 eine Mischgebietsnutzung sowie u.a. ein Baufenster fest. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

- Der Baulinienplan 49A/II „Mauerstraße“ vom 21.03.1939 setzt für Flurstücke entlang der Kolpingstraße, Mauerstraße und Haberkornstraße Baulinien fest. Es gilt die Baustufe IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben) der Ortsbausatzung von 1939.
- Der Bebauungsplan 49A/1 „Raidäcker / Metzgeräcker“ vom 10.12.1951 setzt für die Flurstücke zwischen Spitzwegstraße und Mauerstraße ebenfalls Baulinien fest. Es gilt die Baustufe IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben) der Ortsbausatzung von 1939.
- Der Baulinienplan 49A/10 „Erweiterung Gebiet Zwirnerei Ackermann“ vom 18.10.1962 setzt für das Quartier zwischen Mauerstraße, Friedrich-Ackermann-Straße, Uhdestraße und Spitzwegstraße ebenfalls Baulinien und teilweise Vorgartenbereiche fest. Es gilt die Baustufe IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben) der Ortsbausatzung von 1939.
- Der Bebauungsplan 49A/20 „Friedrich-Ackermann-Straße“ vom 09.07.1987 setzt für die Flurstücke Nr. 3757, 3757/3, 3757/4 und 3757/6 u.a. eine Mischgebietsnutzung und Baufenster fest.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes ergibt sich folgende Situation:

Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung	Vergnügungsstätten		Prostitutionsbetriebe	Wohnungsprostitution (Unterart der Prostitutionsbetriebe)
		kerngebiets-typisch ⁴	nicht kerngebiets-typisch ⁵		
48A/9	MI	ausgeschlossen		zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung ⁶	zulässig
49A/II 49A/1 49A/10	IIa (Wohngebiet mit Gewerbe) ⁷	unzulässig	zulässig ⁸	zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung	zulässig
			ausnahmsweise zulässig ⁹		
49A/20	MI	unzulässig	zulässig	zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung	zulässig
			ausnahmsweise zulässig		

3.5.2 Teilbereich B

Im Teilbereich B des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 49A/30 besteht folgende planungsrechtliche Situation:

- Der Baulinienplan 48A/II „David-Friedrich-Strauß-/bis zur Kreuzäckerstraße“ vom 24.04.1939 gilt für die Flurstücke zwischen Staehlenstraße, David-Friedrich-Strauß-Straße, Bottwarbahnstraße und Kreuzäckerstraße und setzt Baulinien und Vorgarten- bzw. Gartenbereiche fest. Es gilt die Baustufe IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben) der Ortsbausatzung von 1939.
- Der Baulinienplan 48A/3 „Kolpingstraße zwischen Sontheimer Landwehr und David-Friedrich-Strauß-Straße“ vom 09.04.1953 setzt für das Flurstück Nr. 3333/6 Baulinien sowie Vorgarten- und Gartenbereiche fest. Es gilt die Baustufe IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben) der Ortsbausatzung von 1939.

⁴ zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet

⁵ Betriebe, die u.a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und ein kleines Einzugsgebiet aufweisen (Quartier oder Stadtviertel)

⁶ siehe Urteil des BVerwG vom 09.11.2021

⁷ entspricht MI

⁸ in den gewerblich geprägten Bereichen des Mischgebiets

⁹ außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche des Mischgebiets

- Der Baulinienplan 48A/4 „Gänsäckerstraße“ vom 11.06.1953 setzt für die Flurstücke nördlich der Gänsäckerstraße sowie für den Bereich zwischen Gänsäckerstraße und Bottwarbahnstraße Baulinien, Vorgarten- und Gartenbereiche fest. Es gilt die Baustufe IIa1 (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben, aber ohne störende Betriebe) der Ortsbausatzung von 1939.
- Der Baulinienplan 48A/5 „Ecke Bottwarbahnstraße/David-Friedrich-Strauß-Straße“ vom 02.09.1958 setzt für die Flurstücke Nr. 3302 und 3303 Baulinien sowie Vorgarten- und Gartenbereiche fest. Es gilt die Baustufe IIa1 (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben, aber ohne störende Betriebe) der Ortsbausatzung von 1939.
- Der Baulinienplan 48A/6 „Kreuzung Kreuzäckerstraße – Bottwarbahn“ vom 11.10.1961 setzt für die Flurstücke zwischen Bottwarbahnstraße, Mauerstraße und Kreuzäckerstraße Baulinien, Vorgartenbereiche und Bauverbotszonen, in den Kleingaragen zulässig sind, fest. Es gilt die Baustufe IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben) der Ortsbausatzung von 1939.
- Der Bebauungsplan 48A/7 „Änderung zwischen Kolpingstraße, Sontheimer Landwehr, Bottwarbahn, Kreuzäcker-, Staehlen- und David-Friedrich-Strauß-Straße“ vom 02.10.1969 setzt für die Flurstücke Nr. 3330, 3330/1, 3330/2, 3334/2, 3334/4, 3335/1 und 3337 ein Mischgebiet sowie u.a. Baugrenzen fest.
- Der Bebauungsplan 48A/9 „Sontheimer Bahnhof II“ vom 16.12.1999 setzt für die Flurstücke zwischen Kolpingstraße, Bottwarbahnstraße und Spitzwegstraße ein Mischgebiet sowie u.a. ein Baufenster fest. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- Der Bebauungsplan 48A/10 „Kreuzäckerstraße Nord“ vom 07.07.2005 setzt für die Flurstücke Nr. 3351/1 und 3369 ein Gewerbegebiet sowie u.a. ein Baufenster fest. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, sofern sie nicht ausschließlich Waren der festgesetzten Sortimentsliste anbieten.
- Der Bebauungsplan 48A/11 „Kolpingstraße 120“ vom 19.02.2015 ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans 48A/10 für das Flurstück Nr. 3351/1. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe bis auf wenige Ausnahmen (z.B. Apotheken) unzulässig und Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen; davon ausgenommen sind Musik- und Tanzlokale mit einer Nutzfläche von maximal 100 m².
- Der Bebauungsplan 48A/12 „Kreuzäckerstraße Nord II“ vom 11.10.2018 setzt für das Flurstück Nr. 3334/1 ein Mischgebiet mit differenzierten Nutzungen sowie u.a. Baufenster fest. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Musik- und Tanzlokale mit einer Nutzfläche von maximal 100 m² unter Ausschluss von Erotik- und Sexgewerbe zugelassen werden, sofern sie keine unzumutbare Störung im Sinne der Lärmimmissionen für die nähere Umgebung darstellen.
- Der Baulinienplan 49A/6 „Erweiterung Raidäcker / Metzgeräcker“ vom 13.02.1959 setzt für die Flurstücke zwischen Mauerstraße, Leiblstraße, Kreuzäckerstraße und Pilgramstraße samt südlich angrenzender Flurstücke Baulinien und Vorgartenbereiche fest. Es gilt die Baustufe IVa (Gewerbegebiet, aber ohne lästige Betriebe) der Ortsbausatzung von 1939.

- Der Bebauungsplan 49A/13 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich Pilgramstraße“ vom 06.08.1964 setzt für die Flurstücke nördlich der Kreuzäckerstraße ein Gewerbegebiet sowie u.a. Vorgartenbereiche fest. Läden (ausgenommen für Handwerker), Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
- Der Bebauungsplan 49A/22 „Östlich Kreuzäckerstraße“ vom 07.09.2000 setzt Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und Mischgebiete sowie u.a. Baulinien und Baugrenzen fest. Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Der Bebauungsplan 49B/5 „Sontheim Ost“ vom 13.04.1972 setzt für die Flurstücke südlich der Kreuzäckerstraße ein Gewerbegebiet sowie u.a. ein Baufenster fest. Es sind Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, soweit sie das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes ergibt sich folgende Situation:

Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung	Vergnügungsstätten		Prostitutionsbetriebe	Wohnungsprostitution (Unterart der Prostitutionsbetriebe)
		kernegebiets-typisch ¹⁰	nicht kernegebiets-typisch ¹¹		
48A/II 48A/3 48A/6	IIa (Wohngebiet mit Gewerbe)	unzulässig	zulässig ¹²	zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung ¹³	zulässig
			ausnahmsweise zulässig ¹⁴		
48A/4 48A/5	IIa1 (Wohngebiet mit nicht störendem Gewerbe) ¹⁵	unzulässig	zulässig	zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung	zulässig
			ausnahmsweise zulässig		
48A/7	MI	unzulässig	zulässig	zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung	zulässig
			ausnahmsweise zulässig		

¹⁰ zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet

¹¹ Betriebe, die u.a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und ein kleines Einzugsgebiet aufweisen (Quartier oder Stadtviertel)

¹² in den gewerblich geprägten Bereichen des Mischgebiets

¹³ siehe Urteil des BVerwG vom 09.11.2021

¹⁴ außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche des Mischgebiets

¹⁵ entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung	Vergnügungsstätten		Prostitutionsbetriebe	Wohnungsprostitution (Unterart der Prostitutionsbetriebe)
		kerngebietstypisch ¹⁶	nicht kerngebietstypisch ¹⁷		
48A/9	MI	ausgeschlossen		zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung	zulässig
48A/10	GE	ausnahmsweise zulässig		zulässig	unzulässig
48A/11	GE	ausgeschlossen, davon ausgenommen Musik- u. Tanzlokale mit einer Nutzfläche von max. 100 m ²		zulässig	unzulässig
48A/12	MI	ausgeschlossen, davon ausgenommen Musik- u. Tanzlokale mit einer Nutzfläche von max. 100 m ² unter Ausschluss von Erotik- und Sexgewerbe, sofern sie keine unzumutbare Störung im Sinne der Lärmimmissionen für die nähere bauliche Umgebung darstellen		zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung	zulässig
49A/6	IVa (Gewerbegebiet ohne lästige Betriebe) ¹⁸	ausnahmsweise zulässig		zulässig	unzulässig
49A/13	GE	ausnahmsweise zulässig		zulässig	unzulässig
49B/5	GE	ausnahmsweise zulässig		zulässig, sofern sie das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören	unzulässig
49A/22	MI	ausgeschlossen		zulässig als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Einzelfallbetrachtung ¹⁹	zulässig
	GE	ausgeschlossen		zulässig	unzulässig

¹⁶ zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet

¹⁷ Betriebe, die u.a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und ein kleines Einzugsgebiet aufweisen (Quartier oder Stadtviertel)

¹⁸ entspricht einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

¹⁹ siehe Urteil des BVerwG vom 09.11.2021

3.5.3 Zusammenfassende Betrachtung

Der gesamte Geltungsbereich ist planungsrechtlich entweder als Wohngebiet mit Gewerbe, als Mischgebiet oder als Gewerbegebiet ausgewiesen.

In den als Wohngebiet mit Gewerbe oder als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig. Dahingegen sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den gewerblich geprägten Bereichen dieser Baugebiete zulässig und außerhalb dieser gewerblich geprägten Bereiche ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht in den bestehenden Bebauungsplänen ausgeschlossen sind.

Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind als sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Dies ist anhand einer Einzelfallbetrachtung zu beurteilen. Wohnungsprostitution ist zulässig.

In den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht in den bestehenden Bebauungsplänen ausgeschlossen sind.

Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind zulässig, Wohnungsprostitution hingegen nicht.

3.6 Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan 49A/30 wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da durch die o.g. Änderung bzgl. der Art der Nutzung (Nutzungsausschlüsse) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB liegen vor.

3.7 Naturräumliche Gegebenheiten

Im gesamten Geltungsbereich weisen fast alle überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke im rückwärtigen Bereich gärtnerisch angelegte Freiflächen auf. Je nach Größe der Grundstücke sind auch Baumpflanzungen vorhanden.

Die gewerblich genutzten Grundstücke sind überwiegend großflächig bzw. vollständig versiegelt. Zum Teil sind Eingrünungsmaßnahmen (z.B. Hecken oder Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) vorhanden.

Der Teilbereich A fällt leicht von Süden (ca. 170 m über NHN) nach Norden in Richtung Neckar ab (ca. 164 m über NHN).

Der Teilbereich B fällt von Südosten (ca. 178 m über NHN) nach Nordwesten ebenfalls in Richtung Neckar ab (ca. 164 m über NHN).

Durch den Bebauungsplan sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

4 Städtebauliche Erläuterung

4.1 Allgemeine Aussagen

Das Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept bildet - wie unter Ziff. 3.3 erläutert - die Grundlage für die vorgesehene räumliche Steuerung dieser Nutzungen im Stadtgebiet Heilbronn.

Der Stadtteil Sontheim und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 49A/30 ist als Negativgebiet ausgewiesen.

Parallel dazu liegen städtebauliche Gründe vor, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplans 49A/30 erforderlich machen.

4.2 Teilbereich A

Die Bauflächen im Teilbereich A sind – wie unter Ziff. 3.4 erläutert - als Mischgebiet oder als Baustufe IIa „Wohngebiet mit Gewerbebetrieben“ der Ortsbausatzung von 1939 festgesetzt. In der Realität überwiegt die Wohnnutzung deutlich. Dies ist an der städtebaulichen Struktur bzw. den Gebäudekubaturen erkennbar:

- Nördlich der Mauerstraße überwiegen größere, freistehende Gebäude. Im geltenden Bebauungsplan 49A/20 ist für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt worden. Ziel war es, eine städtebauliche Verbindung zwischen dem historisch gewachsenen Ortskern Sontheim und den später entstandenen Wohngebieten im Sontheimer Osten zu schaffen und zugleich erforderliche Flächen für nichtstörendes örtliches Kleingewerbe bereitzustellen. Die daraufhin errichteten Gebäude sind Wohngebäude. Einzig das Gebäude Kolpingstraße 12 sticht durch seine nochmals größere Gebäudehöhe und die Nutzung für diverse Arzt-/Physiotherapiepraxen etc. hervor.
- Für das Grundstück Haberkornstraße 1 ist im geltenden Bebauungsplan 48A/9 ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der baulichen Ausführung des bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans errichteten Gebäudes - das Erdgeschoss ist als Gewerbefläche ausgebildet (aktuell leerstehend) und die oberen Etagen werden zum Wohnen genutzt.
- Südlich der Mauerstraße ist die städtebauliche Struktur dagegen mehrheitlich deutlich kleinteiliger. Es überwiegen zweigeschossige Wohngebäude, in denen nur sporadisch Räumlichkeiten im Erdgeschoss für Heilpraktiker, Krankengymnastik/Physiotherapie/Ergotherapie, Arztpraxen genutzt werden. Im Gebäude Mauerstraße 20 befindet sich im Erdgeschoss eine Bäckerei, aus der eine für die nähere Umgebung höhere Kundenfrequenz resultiert.
- Das Flst. Nr. 3696 (Spitzwegstraße 18/Uhdestraße 31) am südöstlichen Rand des Teilbereichs wird rein gewerblich genutzt. In zwei langgezogenen Gewerbebauten sind verschiedene gewerbliche Einrichtungen (z.B. Fitnessstudio, Versandunternehmen, Elektronikdienstleister) ansässig.
- Auf den Grundstücken Friedrich-Ackermann-Straße 11 und Riekerstraße 4 ist eine landwirtschaftliche Nutzung inkl. Gastronomiebetrieb (Weinausschank/Besenwirtschaft) zu erkennen.

Die Stadt Heilbronn verfolgt das Ziel, das hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Quartier weiterhin als Wohngebiet mit Gewerbe bzw. als Mischgebiet zu entwickeln.

Gleichzeitig soll die vorhandene Wohnnutzung aber vor einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes geschützt werden, die mit einem erheblichen Störpotential verbunden sein können (siehe Ziff. 3.3).

Basierend auf der Definition als Negativgebiet werden deshalb im Teilbereich A zum Schutz der überwiegenden Wohnnutzung und zur Vermeidung städtebaulicher Störungen Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes ausgeschlossen.

4.3 Teilbereich B

Die Bauflächen im Teilbereich B sind – wie unter Ziff. 3.4 erläutert – differenziert als Baustufe IIa „Wohngebiet mit Gewerbebetrieben“, Baustufe IIa1 „Wohngebiet mit Gewerbebetrieben, aber ohne störende Betriebe“ oder Baustufe IVa „Gewerbegebiet, aber ohne lästige Betriebe“ der Ortsbausatzung von 1939 bzw. als Mischgebiet oder Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Vielfalt ist ebenfalls an der städtebaulichen Struktur bzw. den Gebäudekubaturen erkennbar, wobei der Anteil der überwiegend zum Wohnen genutzten Flächen rd. 1/4 und der Anteil der gewerblichen Grundstücksflächen rd. 3/4 beträgt:

- Der Bereich zwischen Kolpingstraße, Bottwarbahnstraße und David-Friedrich-Strauß-Straße ist durch eine kleinteilige, zumeist zweigeschossige Bebauung und eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Einzelne gewerbliche Nutzungen befinden sich am südwestlichen Ende - eine Bäckerei (Spitzwegstraße 4), eine Tankstelle (Kolpingstraße 36), eine Gastwirtschaft (Kolpingstraße 26) und ein Gebäude (Kolpingstraße 24), in dem eine Prostitutionsstätte betrieben wird. Im Erdgeschoss des Gebäudes Kolpingstraße 32 ist eine scheinbar aufgegebene gastronomische Nutzung erkennbar.
- Der Bereich zwischen Staehlenstraße, Kreuzäckerstraße, Mauerstraße und David-Friedrich-Strauß-Straße ist analog dazu ebenfalls durch eine kleinteilige, überwiegend zweigeschossige Bebauung und Wohnnutzung geprägt.
- Entlang der Kolpingstraße zwischen David-Friedrich-Strauß-Straße und Kreuzäckerstraße ist eine zunehmende Mischung zwischen Gewerbe (Einzelhandel) und Wohnen zu erkennen. Neubauten für Gewerbe mit entsprechend größerer Grundfläche und geringer Geschossigkeit sind auf den Grundstücken David-Friedrich-Straße 1 und Kreuzäckerstraße 6 errichtet worden. Auf dem Grundstück Kreuzäckerstraße 2 entstand ein Wohnhaus mit 19 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Bäckerei) im Erdgeschoss. Gegenüber wird auf dem Flst. 3351/1 ein Gesundheitszentrum mit Augenarztpraxis und einer Wohneinheit errichtet.
- Der Bereich zwischen Mauerstraße, Kreuzäckerstraße, Pilgramstraße und Leiblstraße ist durch mehrere Einzelhandelsnutzungen in überwiegend großflächigen Gebäuden geprägt. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Mauerstraße (ca. 166 m ü. NHN) und Pilgramstraße (ca. 171 m ü. NHN) fallen diese Gebäude jedoch von der Pilgramstraße aus kaum auf.
- Südlich der Pilgramstraße stehen zumeist dreigeschossige Gebäude mit kleinteiligeren Nutzungen u.a. Handwerksbetriebe und eine Sozialeinrichtung sowie einem geringen Anteil an Wohnnutzungen in den oberen Geschossen.
- Entlang der Kreuzäckerstraße zwischen Leiblstraße und Heinrich-Hertz-Straße befinden sich überwiegend großflächigere, aber zumeist flachere Gebäude, die von Handwerks- und Produktionsbetrieben und einem Sozialträger genutzt werden. Auffällig sind die großflächigen Lagerflächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden nördlich der Kreuzäckerstraße liegen.

- An der Ostseite der Kreuzäckerstraße sowie südlich der Heinrich-Hertz-Straße und der Kreuzäckerstraße befinden sich weitere gewerblich genutzte Gebäude, die vielfach größere Grundflächen bei niedriger bis mittlerer Geschossigkeit aufweisen. Die Nutzungen sind vielfältig und variieren zwischen Handwerk, Ateliers, Bildungseinrichtungen und einem Sozialträger. An der Ecke Kreuzäckerstraße / Heinrich-Hertz-Straße wurde ein dreigeschossiges Gesundheitszentrum errichtet.
- Der östliche Rand des Plangebiets (an den Einmündungen von Mauerstraße, Pilgramstraße und Heinrich-Hertz-Straße auf die Robert-Bosch-Straße) ist überwiegend durch die Gebäude eines Maschinenbauers gekennzeichnet. Um diese zumeist großen Gebäude (teilweise fünf Geschosse bzw. Grundflächen von rd. 2.600 m² bis ca. 6.600 m²) sind vielfach Kfz-Stellplatzflächen angeordnet.

Insgesamt ist im Teilbereich B ein baulicher Maßstabssprung von der Wohnnutzung über den Einzelhandel hin zu gewerblichen Nutzungen zu erkennen. Auffallend ist u.a. eine zunehmende Konzentration von sozialen bzw. medizinischen Nutzungen entlang der Kreuzäckerstraße.

Im Teilbereich B des Geltungsbereichs verfolgt die Stadt Heilbronn das Ziel, ebenfalls die durch Wohnnutzung geprägten Quartiere vor einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes zu schützen. Zudem sollen in den gewerblich geprägten Bereichen Nutzungskonkurrenzen zu den bestehenden, überwiegend kleinen Betrieben sowie eine städtebauliche Abwertung des Standortbereichs verhindert werden.²⁰ Dies ist u.a. gerade deshalb wichtig, weil in der jüngeren Vergangenheit durch Neubauten die städtebauliche Qualität des Bereichs angehoben wurde.

Basierend auf der Definition als Negativgebiet werden deshalb im Teilbereich B zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung und zur Vermeidung städtebaulicher Störungen Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes ausgeschlossen.

4.4 Zusammenfassende Betrachtung

Der Teilbereich A ist trotz der Ausweisung als Mischgebiet (Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe) oder Einstufung als Wohngebiet mit Gewerbe ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Quartier. Die Bebauungsstruktur nördlich der Mauerstraße (überwiegend freistehende, mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit begrünten Freiflächen dazwischen) bietet kaum Potential für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes. Der Gebäudebestand südlich der Mauerstraße ist durch seine Kleinteiligkeit und Ausformung als straßenständige Wohngebäude oder Doppelhäuser ebenfalls nur bedingt für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben geeignet.

Einzig die gegenwärtig gewerblich genutzte und sich dadurch stadtstrukturell bereits abhebende Fläche an der Ecke Spitzwegstraße/Uhdestaße bietet Ansiedlungspotential für Vergnügungsstätten oder Prostitutionsbetriebe. Die Erschließung über die Spitzwegstraße könnte mit wenig nachteiligen Auswirkungen einhergehen. Aus städtebaulicher Sicht spricht die umgebende Bebauung und innerörtliche Lage jedoch gegen eine besucher-/verkehrsintensive Entwicklung dieser Fläche.

Die direkt an den Teilbereich A anschließenden Bereiche sind entweder als Allgemeines Wohngebiet, als Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) oder Kleinhausgebiet (entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet) ausgewiesen. Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe selbst sind hier nicht zulässig. Es ist somit aus städtebaulicher Sicht ge-

²⁰ ebd., S. 83

boten, diese direkte Nachbarschaft ebenfalls vor den möglichen nachteiligen Auswirkungen, z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr oder Suchverkehr von Besuchern/Kunden, von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben zu schützen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Teilbereich A sind nicht geeignet, um weiteren Kunden-/Besucherverkehr aufzunehmen. Die bestehenden Parkmöglichkeiten sind bereits durch die vorhandenen Nutzungen beansprucht. In der Mauerstraße, eine den Teilbereich von Ost nach West querende Straße, wird bereits beidseitig geparkt, was den Durchgangsverkehr erschwert. Gleiches gilt für die Haberkornstraße, welche den Teilbereich von Nord nach Süd quert und als Verbindung von der Kolpingstraße zu den südlich angrenzenden Wohnquartieren fungiert. Von der Kolpingstraße selbst werden nur drei Grundstücke (Kolpingstr. 12, 14 und 16) erschlossen, d.h. der Besucher-/Kundenverkehr für Nutzungen in diesen Gebäuden muss den Teilbereich A nicht queren. Auf dem Flst. Nr. 3757 (Mauerstraße) sind zwölf öffentliche Stellplätze angelegt. Diese Fläche dient jedoch auch der Erschließung der benachbarten Wohngebäude und wirkt somit trotz der verkehrsrechtlichen Beschilderung als Parkplatz nur bedingt öffentlich. Letztlich ist die Riekerstraße im Teilbereichsinneren eine schmale Anwohnerstraße ohne Fußweg und ohne Stellflächen.

Auffällig ist zudem, dass die Bebauung im Teilbereich A ohne bzw. nur mit geringem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wurde. Dies betrifft vor allem die kleinteilige, ortskerntypische Bebauung. Dementsprechend wirkt der öffentliche Raum noch enger und Störungen durch Besucher/Kunden (Lärm durch An-/Abfahrt oder Aufenthalt; ggf. Vandalismus oder Verunreinigungen; Belästigungen durch Klingeln) würden direkter auf die Bestandsnutzungen – überwiegend Wohnen - einwirken.

Der Teilbereich B ist dreigeteilt. Es gibt den westlichen Bereich, der durch eine festgesetzte Spielplatzfläche, ein Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) vom Teilbereich A getrennt ist. Dieser Bereich ist ebenfalls durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit engen Wohnstraßen charakterisiert, wobei hier fast alle der überwiegend zweigeschossigen Wohngebäude mit Abstand zum öffentlichen Straßenraum, also mit Vorgarten, errichtet sind. Die vorhandene Gebäudesubstanz und Bebauungsstruktur bieten wenig Potential für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes. Zumal keines der Grundstücke entlang der Kolpingstraße auch von dieser erschlossen ist, der hieraus resultierende An-/Abfahrtsverkehr durch die schmalen Wohnstraßen (Gänsäckerstraße, Bottwarbahnstraße, Spethstraße, Schutzbarstraße, Cronbergstraße, Lochingerstraße) erfolgen müsste und die vorhandenen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum schon jetzt durch die Wohnnutzung belegt werden. Dieses Wohnquartier reicht bis zur David-Friedrich-Strauß-Straße und wird im Süden durch ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet und eine ebenfalls festgesetzte Sondergebietsfläche für Altenwohnen und Pflegeheim begrenzt. Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe sind in der näheren baulichen Umgebung demnach nicht zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist es geboten, diese direkte Nachbarschaft allerdings vor den möglichen nachteiligen Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben im Teilbereich B, z.B. Zu- und Abfahrtsverkehr oder Suchverkehr von Besuchern/Kunden, zu schützen.

Diese Wohnnutzung wird zwischen der Staehlenstraße und der Mauerstraße nach Osten hin weitergeführt. Hier ist jedoch die zunehmend gewerblichere Prägung im Umfeld bereits erkennbar. D.h., eine Garagenbebauung entlang der Mauerstraße trennt die schützenswerte Wohnnutzung vom südlich anschließenden Gewerbe und im Osten und Norden schließen sich Bereiche an, in denen die Mischnutzung auch am Städtebau erkennbar ist. Flachere Einzelhandelsbauten mit größerer Grundfläche und entsprechenden Parkieranlagen wurden neben Grundstücken, die mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut sind, errichtet. Die festgesetzte Mischgebietsnutzung ist durch ein Nebeneinander von Wohn- und gewerblich genutzten Grundstücken gegeben. Im Jahr 2024 wurde an der Ecke Kolpingstraße/Kreuzäckerstraße ein viergeschossiger Neubau mit

Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss fertiggestellt. Hier ist erstmalig die Mischnutzung auch auf einem Grundstück umgesetzt.

Im Zuge dieses und zwei weiterer Bauvorhaben (Flst. 3351/1 und Heinrich-Hertz-Straße 2) wurden die verkehrlichen Auswirkungen weiterer Ansiedlungen von gewerblichen Einrichtungen thematisiert. Problematisch stellt sich dar, dass die Kreuzäckerstraße dem gesamten südlich anschließenden Gebiet als Haupterschließungsstraße dient und tagsüber aus den bereits vorhandenen Nutzungen eine hohe Verkehrsdichte, täglicher Rückstau von Einmündung der Kreuzäckerstraße auf die Kolpingstraße und erheblicher Parksuchverkehr resultiert. Diese bereits bestehende Problematik würde durch Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe erhöht und in die Abendstunden ausgeweitet werden, was sich vor allem für die vorhandene Wohnnutzung nachteilig auswirken würde. Dies wird im Detail noch erschwert, weil entlang der Stichstraßen Hellmuth-Hirth-Straße und Bottwarbahnstraße Wohngrundstücke liegen, Parksuchverkehr diese Straßen doppelt befahren würde und Rückstau auf die hoch frequentierte Kreuzäckerstraße wahrscheinlich wäre.

Südlich der Mauerstraße und westlich der Kreuzäckerstraße befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsstandort. Das Gebäudevolumen fällt aufgrund der ansteigenden Topografie kaum auf. Für die Versorgung des Quartiers bzw. des Stadtteils Sontheim ist dieser Standort wichtig, dementsprechend hoch frequentiert ist zu den Öffnungszeiten auch die Anbindung über die Mauerstraße.

Westlich der Robert-Bosch-Straße liegt ein Gewerbeflächenareal, das zum einen durch eine großzügigere Parzellierung für Gewerbe- und Handwerksbetriebe und zum anderen durch große Gebäude eines Maschinenbauunternehmens (Produktions-/Fertigungs- und Lagerhallen, Verwaltungsgebäude) geprägt ist. Letztere sind über die Robert-Bosch-Straße erschlossen. Zusätzlicher Verkehr würde vermutlich ohne negative Auswirkungen auf das Umfeld stattfinden können. Vorhandene Freiräume sind vielfach (interimsweise) für Stellplatzanlagen der ansässigen Betriebe genutzt. Dieser gesamte Bereich befindet sich in einem Wandel - vor allem die größeren Gewerbebauten und -flächen werden ggf. anderweitig entwickelt.

Südlich der Pilgramstraße bzw. entlang der Kreuzäckerstraße und der Heinrich-Hertz-Straße befinden sich weiterhin großzügigere Gewerbegrundstücke, deren Nutzung jedoch großteils aufgrund der direkten Nachbarschaft zu festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten auf nicht wesentlich störende Betriebe eingeschränkt ist. Auffällig ist hier die Häufung von sozialen, gesundheitlichen und medizinischen Einrichtungen sowie der ebenfalls derart genutzte Neubau Heinrich-Hertz-Straße 2, welche im Maßstab und in der Nutzung zwischen den Gewerbebauten und der Wohnbebauung vermitteln und den Bereich städtebaulich aufwerten. Diese Nutzungen sind weiterhin auf einem Expansionskurs, bedingen eine höhere Kunden-/Besuchfrequenz und gleichzeitig aber auch ein entsprechendes Erscheinungsbild der Gebäude und umgebenden Freiflächen. Es ist städtebaulich sinnvoll, diese Entwicklung zu begleiten und zeitgleich die vorhandenen auch kleineren Gewerbestrukturen zu erhalten. Gerade in diesem Bereich, der zwar als Gewerbegebiet festgesetzt ist, sollen gewerbliche Nutzungen, die mit Störpotential durch z.B. An-/Abfahrtverkehr oder Vandalismus/Verunreinigungen durch Besucher/Kunden einhergehen können, vermieden werden.

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung – Ausschluss von Nutzungen

Auf der Grundlage des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in Abhängigkeit der bisher zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes ausgeschlossen.

5.2 Art der baulichen Nutzung - Aufhebung von Festsetzungen

Wie unter Ziff. 3.5 ausgeführt, sind in zwei Geltungsbereichen von rechtskräftigen Bebauungsplänen (48A/11, 48A/12) Vergnügungsstätten zwar ausgeschlossen, aber Musik- und Tanzlokale bis max. 100 m², teilweise unter Ausschluss von Erotik- und Sexgewerbe und sofern sie keine unzumutbare Störung im Sinne der Lärmimmissionen für die nähere Umgebung darstellen, ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen werden aufgehoben, da sie dem grundsätzlichen Planungswillen dieses Bebauungsplans widersprechen.

6 Artenschutz

Der Bebauungsplan enthält einzig Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Es werden keine über das bereits bestehende Planungsrecht hinausgehenden Bauflächen / Nachverdichtungsflächen etc. generiert. D.h., der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz.

7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Im Teilbereich A sind, ausgenommen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Flurstück Nr. 3757 (Mauerstraße), alle Flurstücke in privatem Eigentum.

Im Teilbereich B sind, ausgenommen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Flurstück Nr. 3277/2 (Spitzwegstraße), alle Flurstücke in privatem Eigentum.

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

8 Einnahmen und Ausgaben

Ausgaben für die Stadt Heilbronn werden lediglich durch das Bebauungsplanverfahren entstehen.

Einnahmen sind nicht zu erwarten.

gez. Henschel