

Dezernat IV
Planungs- und BaurechtsamtDatum 04.11.2025
Gz. 63.1-61.23.40-
12/2023-282/2023-
201855/2025
Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	09.12.2025	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	18.12.2025	öffentlich

Bezug

GR-Drucksache Nr. 170/2025 (Zustimmung zum Entwurf)

Anlagen

- Lageplan vom 03.11.2025
- Textteil vom 26.05.2025
- Begründung vom 20.03.2025

Betreff

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

I. Antrag

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), wird der

Bebauungsplan 49A/30 Heilbronn-Sontheim

„Bereich zwischen Friedrich-Ackermann-Straße und Robert-Bosch-Straße“

zur Änderung der Bebauungspläne 48A/7, 48A/9, 48A/10, 48A/11, 48A/12, 49A/13, 49A/20, 49A/22, 49B/5 und der Ortsbausatzung von 1939

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

für den Teilbereich A zwischen den Flurstücken Nr.
 2973 (Kolpingstraße), 3734/3 (Friedrich- Ackermann-Straße), 3745 (Uhdestraße),
 3720/2 teilw. innerhalb (Haberkornstraße), 3690/1 (Uhdestraße), 3270/3 (Spitzweg-
 straße), 3707 sowie 3707/3 und 3707/5

und

für den Teilbereich B zwischen den Flurstücken Nr. 2973 (Kolpingstraße), 3720/1 (Bottwarbahnstraße), 3270/3 teilw. innerhalb (Spitzwegstraße), 3277/1 (Bottwarbahnstraße), 3344 teilw. innerhalb (David-Friedrich-Strauß-Straße), 3701/2 teilw. innerhalb (Mauerstraße), 4045 (Leiblstraße), 3590/5, 3590/4, 3590/3, 3590/2, 4043, 3576/4, 3576/3, 3576/1, 3576/2, 3401 (Robert-Bosch-Straße), 5215 (Sontheimer Landwehr), 3396/6 teilw. innerhalb, 5194/3 (Sontheimer Landwehr), 3360, 3354/1 sowie 3354/2

als

Satzung

beschlossen.

Maßgebend sind der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 03.11.2025 sowie der Textteil des Planungs- und Baurechtsamtes mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 26.05.2025.

Für den Bebauungsplan gilt die Begründung des Planungs- und Baurechtsamtes vom 20.03.2025.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der im Norden des Stadtteil Sontheims 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-Nord 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. Er umfasst ca. 23,6 ha.

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

2. Planungserfordernis / Planungsziele

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 Ortsbau-satzung von 1939 dies nicht vollumfänglich regeln, ist es erforderlich, den Bau-ungsplan 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. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

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

4. Flächennutzungsplan

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

Eine Änderung des FNPs im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 49A/30 ist nicht erforderlich, da nicht vorgesehen ist, die Art der baulichen Nutzung („Wohnge-biet, Mischgebiet, Gewerbegebiet“) grundsätzlich zu ändern.

5. Geltendes Planungsrecht

Im Teilbereich A des Geltungsbereichs gelten folgende Bebauungspläne¹, z.T. in Ver-bindung mit der Baustufe IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben) gemäß Ortsbausatz-ung von 1939:

- der Bebauungsplan 48A/9 „Sontheimer Bahnhof II“ vom 16.12.1999
- der Baulinienplan 49A/II „Mauerstraße“ vom 21.03.1939
- der Bebauungsplan 49A/1 „Raidäcker / Metzgeräcker“ vom 10.12.1951
- der Baulinienplan 49A/10 „Erweiterung Gebiet Zwirnerei Ackermann“ vom 18.10.1962
- der Bebauungsplan 49A/20 „Friedrich-Ackermann-Straße“ vom 09.07.1987.

¹ Die Bebauungspläne 48A/9 und 49A/20 werden durch den Bebauungsplan 49A/30 geändert.

Im Teilbereich B des Geltungsbereichs gelten folgende Bebauungspläne², z.T. in Verbindung mit den Baustufe IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben), IIa1 (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben, aber ohne störende Betriebe), IVa (Gewerbegebiet, aber ohne lästige Betriebe) gemäß Ortsbausatzung von 1939:

- der Baulinienplan 48A/II „David-Friedrich-Strauß-/bis zur Kreuzäckerstraße“ vom 24.04.1939
- der Baulinienplan 48A/3 „Kolpingstraße zwischen Sontheimer Landwehr und David-Friedrich-Strauß-Straße“ vom 09.04.1953
- der Baulinienplan 48A/4 „Gänsäckerstraße“ vom 11.06.1953
- der Baulinienplan 48A/5 „Ecke Bottwarbahnstraße/David-Friedrich-Strauß-Straße“ vom 02.09.1958
- der Baulinienplan 48A/6 „Kreuzung Kreuzäckerstraße – Bottwarbahn“ vom 11.10.1961
- der Bebauungsplan 48A/7 „Änderung zwischen Kolpingstraße, Sontheimer Landwehr, Bottwarbahn, Kreuzäcker-, Staehlen- und David-Friedrich-Strauß-Straße“ vom 02.10.1969
- der Bebauungsplan 48A/9 „Sontheimer Bahnhof II“ vom 16.12.1999
- der Bebauungsplan 48A/10 „Kreuzäckerstraße Nord“ vom 07.07.2005
- der Bebauungsplan 48A/11 „Kolpingstraße 120“ vom 19.02.2015
- der Bebauungsplan 48A/12 „Kreuzäckerstraße Nord II“ vom 11.10.2018
- der Baulinienplan 49A/6 „Erweiterung Raidäcker / Metzgeräcker“ vom 13.02.1959
- der Bebauungsplan 49A/13 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich Pilgramstraße“ vom 06.08.1964
- der Bebauungsplan 49A/22 „Östlich Kreuzäckerstraße“ vom 07.09.2000
- der Bebauungsplan 49B/5 „Sontheim Ost“ vom 13.04.1972.

6. 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.

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

² Die Bebauungspläne 48A/7, 48A/9, 48A/10, 48A/11, 48A/12, 49A/13, 49A/22 und 49B/5 werden durch den Bebauungsplan 49A/30 geändert.

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 – wie u.a. dem Bebauungsplan 49A/30 - zu steuern.

7. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

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 Rieckherstraße 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).

8. Natur und Landschaft

Im gesamten Geltungsbereich weisen fast alle überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke im rückwärtigen Bereich gärtnerisch genutzte 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.

9. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

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

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

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

10. Einnahmen und Ausgaben

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

Einnahmen sind nicht zu erwarten.

11. Verfahrensablauf / Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn beschloss am 16.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans 49A/30 Heilbronn-Sontheim „Bereich zwischen Friedrich-Ackermann-Straße und Robert-Bosch-Straße“ (siehe GR-Drucksache 018/2023 Aufstellungsbeschluss).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 07.04.2025 bis 12.05.2025 am Verfahren beteiligt.

Die dabei abgegebenen Stellungnahmen wurden in einem Bericht zur Behördenbeteiligung wiedergegeben / behandelt und dem Gemeinderat im Rahmen der Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

Am 28.07.2025 stimmte der Gemeinderat dem Bebauungsplan als Entwurf zur Veröffentlichung zu.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.08.2025 bis zum 23.09.2025. Dabei wurden keine Anregungen / Stellungnahmen abgegeben.

Daher wird mit der vorliegenden GR-Drucksache der Satzungsbeschluss beantragt.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde eine entsprechende Änderung der Verfahrensvermerke des Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund dieser redaktionellen (nicht inhaltlichen) Änderung erhält der Bebauungsplan ein neues Datum (03.11.2025). Der separate Textteil und die Begründung bleiben hiervon unberührt.

12. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplans 49A/30 beschloss der Gemeinderat der Stadt Heilbronn am 16.02.2023 für eine Teilfläche eine Veränderungssperre (siehe GR-Drucksache 017/2023). Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das Flurstück Nr. 3718/1 (Kolpingstr. 24).

Durch den Beschluss der Veränderungssperre als Satzung können im Geltungsbereich Vorhaben, welche die Planungsziele des Bebauungsplans erheblich erschweren oder gar unmöglich machen würden, nicht durchgeführt werden.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre (zwei Jahre) wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.01.2025 um ein weiteres Jahr bis zum 21.02.2026 verlängert. Innerhalb dieser Geltungsdauer erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans 49A/30. Mit Rechtskraft des zugrundeliegenden Bebauungsplans 49A/30 tritt die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 5 BauGB (vorzeitig) außer Kraft.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem Vorhaben um kein Projekt im Sinne der „Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung“, da es sich nicht um ein raum- oder entwicklungsbedeutsames Vorhaben handelt.

Für dieses Vorhaben erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Planunterlagen wurden im Anschluss an die Zustimmung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 44 Tage lang veröffentlicht.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um im Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung ergänzend zu regeln. Neue Bauflächen oder Baugebiete resultieren daraus nicht. Dementsprechend sind keine klimarelevanten Auswirkungen zu erwarten.