



**Satzung über eine Veränderungssperre für den
Bereich
„Flurstücke Nr. 140/6, 140/7, 141, 142 (Theodor-
Heuss-Straße)“**

H

Begründung

N

Inhaltsverzeichnis

1	Planungserfordernis und Ziele der Veränderungssperre	2
2	Bauvorhaben Theodor-Heuss-Straße Flst. 141	3
3	Geltungsbereich der Veränderungssperre	3
4	Geltendes Planungsrecht.....	4
5	Bebauungsplan 51/14 Heilbronn-Klingenberg „Bereich Theodor-Heuss-Str. 1-30“	4
6	Natur, Landschaft und Artenschutz.....	5
7	Eigentumsverhältnisse.....	5
8	Einnahmen und Ausgaben.....	5

1 Planungserfordernis und Ziele der Veränderungssperre

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Eingangssituation von Klingenberg. Die Theodor-Heuss-Straße ist ein wichtiges Verbindungsglied zwischen Heilbronn und den angrenzenden Nachbarkommunen bzw. dem Zabergäu. Dementsprechend hoch ist das tägliche Verkehrsaufkommen. Innerhalb des Plangebiets (südlich der Theodor-Heuss-Straße) besteht ein Gewerbebereich, welches durch Wohnen mitgeprägt ist. Die Wohnnutzung orientiert sich dabei eher zur Theodor-Heuss-Straße wohingegen die gewerblichen Nutzungen eher in Richtung der Gleisanlage treten. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bestehen insgesamt aus drei Autohäusern, einem Getränkemarkt, diversen Lagerflächen und einem Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr.

Das hohe Verkehrsaufkommen sowie die teilweise gewerbliche Nutzung im südlichen Bereich der Theodor-Heuss-Straße wecken das Interesse von Unternehmen, die am Straßenrand Anlagen für Wechselwerbung aufstellen möchten. Diese Werbeanlagen werden als gewerbliche Hauptnutzung betrieben und befinden sich folglich nicht an der Stätte der Leistung (sog. Fremdwerbung). Sie sind hier als sonstige gewerbliche Nutzungen baurechtlich allgemein zulässig, da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche für gewerbliche Zwecke handelt.

Auf den gewerblich genutzten Flächen sind bereits mindestens 11 Werbeanlagen vorhanden, die auf die vorhandenen Autohäuser sowie den Getränkemarkt hinweisen. Die Werbetafeln werden durch Werbeschilder im Schaufenster der Betriebe ergänzt. Weiterhin bestehen 9 Fahnenmasten für weitere Werbefahnen. Die Werbeanlagen befinden sich i.d.R. auf dem Baugrundstück selbst und damit an der Stätte der Leistung. Auf dem Flurstück 140/7 befindet sich bereits eine Anlage für Wechselwerbung (sog. Fremdwerbung), welche im Jahr 2001 genehmigt wurde. Zusätzlich wurde eine Anlage für Fremdwerbung auf dem Flurstück 1016/1 außerhalb des Geltungsbereichs ohne Genehmigung errichtet. Diese Anlage soll jedoch wieder zurückgebaut werden. Auslöser für diese Satzung über eine Veränderungssperre ist nun eine weitere Anlage für Wechselwerbung, welche zwischenzeitlich beantragt wurde, weshalb hier von einer Häufungsgefahr gesprochen werden kann.

Werbeanlagen wirken sich häufig negativ auf das Ortsbild aus. Werbung, die sich nicht an der Stätte der Leistung befindet, hat keinen Bezug zur Örtlichkeit und ihre Größe und die beabsichtigte Signalwirkung beeinträchtigen den Straßenraum, insbesondere wenn eine Häufung solcher Anlagen auftritt. Um planungsrechtliche Regelungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen bzw. örtliche Bauvorschriften zu deren Gestaltung (Größe, Anzahl, Anbringungsort, Machart) zu erschaffen, soll der Bebauungsplan 51/14 in Verbindung mit der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich der „Flurstücke Nr. 140/6, 140/7, 141, 142 (Theodor-Heuss-Straße)“ aufgestellt werden. Ohne eine Regelung ist zu befürchten, dass das Straßenbild und somit das Image des Gebiets beeinträchtigt werden. Selbstverständlich wird bei der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans 51/14 Heilbronn-Klingenberg „Bereich Theodor-Heuss-Straße 1-30“ den berechtigten Ansprüchen der vorhandenen Betriebe, auf sich und die Produkte und Dienstleistungen in einer mit dem Straßenbild verträglichen Art aufmerksam zu machen, Rechnung getragen.

2 Bauvorhaben Theodor-Heuss-Straße Flst. 141

Grund für diese Veränderungssperre ist ein Bauantrag zur Errichtung einer großflächigen Anlage für Wechselwerbung. Aufgrund der in Ziff. 1 dargelegten Häufungsgefahr für weitere Anlagen für Fremdwerbung im Sinne einer geordneten Entwicklung der Werbeanlagen in der Ortseingangssituation von Klingenberg, ist nun die Satzung über eine Veränderungssperre notwendig. In der Folge ist der Bauantrag für die betreffende Werbeanlage abzulehnen.

Auf dem Flurstück 141 (Theodor-Heuss-Straße 1) soll eine insgesamt ca. 5,42 m hohe und 3,80 m breite (Monofuß-) Werbeanlage mit zweiseitiger, beleuchteter Ansichtsfläche für wechselnde Plakatwerbung unmittelbar am Straßenrand errichtet werden. Es handelt sich dabei um sog. Fremdwerbung, die sich nicht an der Stätte der Leistung befindet. Die beantragte Werbeanlage ist innerhalb einer planungsrechtlich festgesetzten Verkehrsfläche geplant, welche jedoch nie realisiert wurde. Die bereits genehmigte Anlage für Fremdwerbung (Flst. 140/7) liegt nämlich ebenfalls in dieser Verkehrsfläche. Eine Zurückweisung der nun beantragten Werbeanlage auf Grundlage dieser Verkehrsfläche oder der ebenfalls nicht umgesetzten Grünfläche wäre deshalb unwahrscheinlich. Da die Anlage nach dem geltenden Planungsrecht höchstwahrscheinlich realisierbar ist, muss die Veränderungssperre aufgestellt werden.

3 Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich der „Flurstücke Nr. 140/6, 140/7, 141, 142 (Theodor-Heuss-Straße)“ umfasst die Grundstücke entlang der östlichen Eingangssituation von Klingenberg südlich der Theodor-Heuss-Straße. Er beinhaltet die Grundstücke mit den Hausnummern 1, 7, 9 und 13. Der Geltungsbereich ist somit nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 51/14, welcher die Grundlage für diese Veränderungssperre darstellt. Die Veränderungssperre soll sich über die gewerblich genutzten Flächen erstrecken, um eventuelle weitere Bauanträge zu Werbeanlagen ggf. ablehnen zu können. Das im Eigentum der Stadt Heilbronn befindliche Flurstück Nr. 140/5 (Feuerwehrstandort) ist ausgenommen da kein Erfordernis besteht. Südlich des Plangebiets grenzt die Gleisanlage der Zugstrecke zwischen Heilbronn und Stuttgart an und nördlich die Theodor-Heuss-Straße.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,9 ha.



Katastergrundlage: Vermessung- und Katasteramt

4 **Geltendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich der Veränderungssperre gilt bislang der Bebauungsplan 51/6 Heilbronn-Klingenberg „Heilbronner Straße“. Dieser setzt für den betreffenden Bereich eine überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) fest. Außerdem ist ein Gelände für gewerbliche Zwecke festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde am 29.11.1960 genehmigt.

Nach geltendem Planungsrecht in Verbindung mit dem § 34 BauGB (sog. Einfügungsgebot) wäre die Anlage für Fremdwerbung zulässig (s. Ziff. 2).

5 **Bebauungsplan 51/14 Heilbronn-Klingenberg „Bereich Theodor-Heuss-Str. 1-30“**

Der Bebauungsplan 51/14 Heilbronn-Klingenberg „Bereich Theodor-Heuss-Str. 1-30“ ist die Grundlage für diese Veränderungssperre. Da das geltende Planungsrecht keine eindeutige Gebietszuordnung gemäß Baunutzungsverordnung enthält und darüber hinaus keine Regelungen zu Werbeanlagen festsetzt, wird der Bebauungsplan 51/14 für den nördlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und für die südliche Teilfläche ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzen, um die Nutzungsmischung mit den gewerblichen Nutzungen zu schützen. Weiterhin sollen planungsrechtliche Regelungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen bzw. örtlichen Bauvorschriften zu deren Gestaltung (Größe, Anzahl, Anbringungsort und Machart) enthalten sein. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist somit eine Gebietszuordnung der Teilflächen sowie die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im östlichen Stadteingangsbereich von Klingenberg, um eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern.

6 Natur, Landschaft und Artenschutz

Die Satzung über die Veränderungssperre für den „Bereich Theodor-Heuss-Straße 1-15“ hat keine Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und den Artenschutz.

7 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich in Privatbesitz.

8 Einnahmen und Ausgaben

Abgesehen von dem verwaltungsinternen Aufwand ist durch die Aufstellung der Veränderungssperre über den Bereich der „Flurstücke Nr. 140/6, 140/7, 141, 142 (Theodor-Heuss-Str.)“ nicht mit Einnahmen oder Ausgaben für die Stadt Heilbronn zu rechnen.

gez.

i. V. Schoch