

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 05.04.2016	GR-Drucks. Nr. 125
Az.: 63/PL-A/Ha-61.31		App: 3069		
Vorberatung		Entscheidung		
V B+U BE Wi J Uml BBR <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tag:		Tag: 26.04.2016		
<input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
Beilage: Lageplan vom 05.04.2016 Grundriss BGV15/0651 vom 10.02.2016 Ansichten BGV15/0651 vom 10.02.2016				
Betreff:	Veränderungssperre für den Bereich der Flurstücke 23/2 und 26/3 (Kirchgasse 6) in Heilbronn-Horkheim: Ausnahme von der Veränderungssperre für das BGV15/0651 "Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Wohnhaus mit Garage: Umbau des Bestandsanbaus, Teilabriss Ursprungshaus, neuer Anbau"; Flst. 23/2 und 26/3 (Kirchgasse 6) in Heilbronn-Horkheim			

I. Antrag

Für das Bauvorhaben BGV15/0651 „Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Wohnhaus mit Garage: Umbau des Bestandsanbaus, Teilabriss Ursprungshaus, neuer Anbau“ auf den Flurstücken 23/2 und 26/3 (Kirchgasse 6) in Heilbronn-Horkheim, wird gemäß § 14 Abs. 2 BauGB das Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich der Flurstücke 23/2 und 26/3 (Kirchgasse 6) in Heilbronn-Horkheim, rechtskräftig seit dem 18.02.2016, erteilt.

II. Sachverhalt

1. Bebauungsplan 160/7 Heilbronn-Horkheim, Ortskern Horkheim

Der Gemeinderat hat am 25.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 160/7 Heilbronn-Horkheim, Ortskern Horkheim, beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst einen ca. 8 ha großen Bereich und im Wesentlichen den historischen Ortskern Horkheim.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist, die planerischen Ziele des derzeit in Aufstellung befindlichen Rahmenplans Ortskern Horkheim in Form rechtsverbindlicher Festsetzungen umzusetzen. Der „Spielraum“ des bislang ausschließlich geltenden sog. Einfügungsgebots nach § 34 des Baugesetzbuches ist angesichts der Schwierigkeiten, das Einfügen zu beurteilen, groß. Im Hinblick auf die vorhandene heterogene Bebauung im Ortskern ist es schwierig zu bestimmen, in welchem Umfang sich potentielle Neubauten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen können. Auch die räumliche Nähe zum denkmalgeschützten Ensemble Burg,

Kirche und Pfarrhaus verlangen Berücksichtigung. Insgesamt sind Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz und die Bebauung freier Flächen in Anlehnung an die Ortsstruktur sowie die Verbesserung/Schaffung neuer Wegebeziehungen vorzunehmen. Hierzu bedarf es folglich der Steuerung durch verbindliche Planungsvorgaben.

2. Bauvorhaben BGV15/0651

Im Dezember 2015 wurde bei der Baurechtsbehörde beantragt, auf dem Grundstück Kirchgasse 6 (Flst. 23/2 und 26/3) eine Gaststätte in ein Wohnhaus mit Garage umzunutzen, einen bestehenden Anbau umzubauen, das Ursprungshaus teilweise abzubrechen und einen neuen Anbau zu errichten. Das Grundstück Kirchgasse 6 liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 160/7 Heilbronn-Horkheim, Ortskern Horkheim.

Die Planung sah u.a. den Bau einer Garage als Grenzbau und die Errichtung einer Einfriedungsmauer entlang des städtischen Flst. 23/1 (Kirchgasse) vor. Diese baulichen Veränderungen würden die bisherige Erschließungspraxis im Bereich Schloss-/Kirchgasse für größere Fahrzeuge u.a. Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr unmöglich machen. Bislang werden für die Fahrbewegungen der Entsorgungsfahrzeuge das städtische Flst. 23/1 auf einer Tiefe von ca. 2 m und ein ebenfalls ca. 2 m breiter Streifen des nordöstlich angrenzenden privaten Flst. 23/2 genutzt. Diese Praxis hatte sich in der Vergangenheit bewährt, da gleichzeitig ein ca. 1,75 m breiter Streifen auf der südwestlichen Seite des städtischen Flst. 23/1 als Grünstreifen hergerichtet bzw. von der Gaststätte als Außenbewirtschaftungsfläche beansprucht wurde. Zur Sicherstellung der Erschließung allein über das Flst. 23/1 muss diese städtische Fläche erst baulich hergerichtet werden und aufgrund des erforderlichen Kurvenradius der Fahrzeuge die Ecke Kirchgasse (Flst. 23/1 und 37) entsprechend gestaltet werden.

Der Bauantrag sah zudem den Erhalt des eingeschossigen Flachdachanbaus vor, der bislang als städtebaulicher Fremdkörper in dem Bereich fungiert, aber Bestandsschutz genießt. Die Chance auf städtebauliche Integration durch z.B. Aufstockung und Aufsetzen eines Satteldaches war aufgrund des dadurch entstehenden zu großen und nicht benötigten Bauvolumens nicht vorgesehen. Auch der Neuaufbau des teilweise abzubrechenden Ursprungshauses war in seiner baulichen Ausformung nicht den Umgebungsbauten angepasst.

Der Bauantrag widersprach somit den zu erwartenden Zielen des Bebauungsplans und stellte eine Beeinträchtigung der örtlichen Erschließungssituation dar.

3. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Bereich des künftigen Bebauungsplans 160/7 Heilbronn-Horkheim, Ortskern Horkheim, wurde eine Veränderungssperre verhängt. Die Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 23/2 und 26/3 der Gemarkung Heilbronn.

Diese Veränderungssperre trat am 18.02.2016 in Kraft.

4. Abstimmungsergebnisse bzgl. Einfügen des Bauvorhabens sowie Erschließung

Seit Dezember 2015 wurde das Baugesuch in mehreren Gesprächen mit dem Bauherrn und dem Architekten diskutiert und im März 2016 auch die erforderlichen Planänderungen in planungsrechtlicher sowie bauordnungsrechtlicher Hinsicht miteinander abgestimmt. In dieser Abstimmung wurde das Baugesuch auch bezüglich der zukünftigen Erschließung der rückwärtigen Schlossgasse für Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge, die weiterhin über das Flst. 23/1 erfolgen wird, überarbeitet.

Es ist vorgesehen, auch den bisher unbefestigten Streifen des Flst. 23/1 der Stadt befahrbar herzustellen. Es soll jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt und durch eine angepasste Beschilderung ausschließlich von den genannten Nutzern befahren werden dürfen. Damit ist die Erschließung der rückwärtigen Schlossgasse für Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge auch weiterhin über das Flurstück 23/1 gesichert und steht der Realisierung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Kirchgasse 6 nicht mehr entgegen.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben aufgrund der gestalterischen Optimierungen nun erheblich besser in das typische Ortsbild einfügt und damit den zu erwartenden Festsetzungen des Bebauungsplans 160/7 Heilbronn-Horkheim, Ortskern Horkheim, entspricht.

Da überwiegend öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, könnte das Bauvorhaben genehmigt werden. Da eine Veränderungssperre besteht, ist dazu das Einvernehmen des Bau- und Umweltausschusses erforderlich.

Für die Befestigung und Beschilderung des Flurstücks 23/1 (Kirchgasse) fallen Kosten an. Das Amt für Straßenwesen bereitet derzeit die Planung und Beauftragung der Maßnahme vor.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Die Ausnahme von der Veränderungssperre ist kein Vorhaben im Sinne der „Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung in Heilbronn“. Eine Bürgerbeteiligung ist nicht vorgesehen.

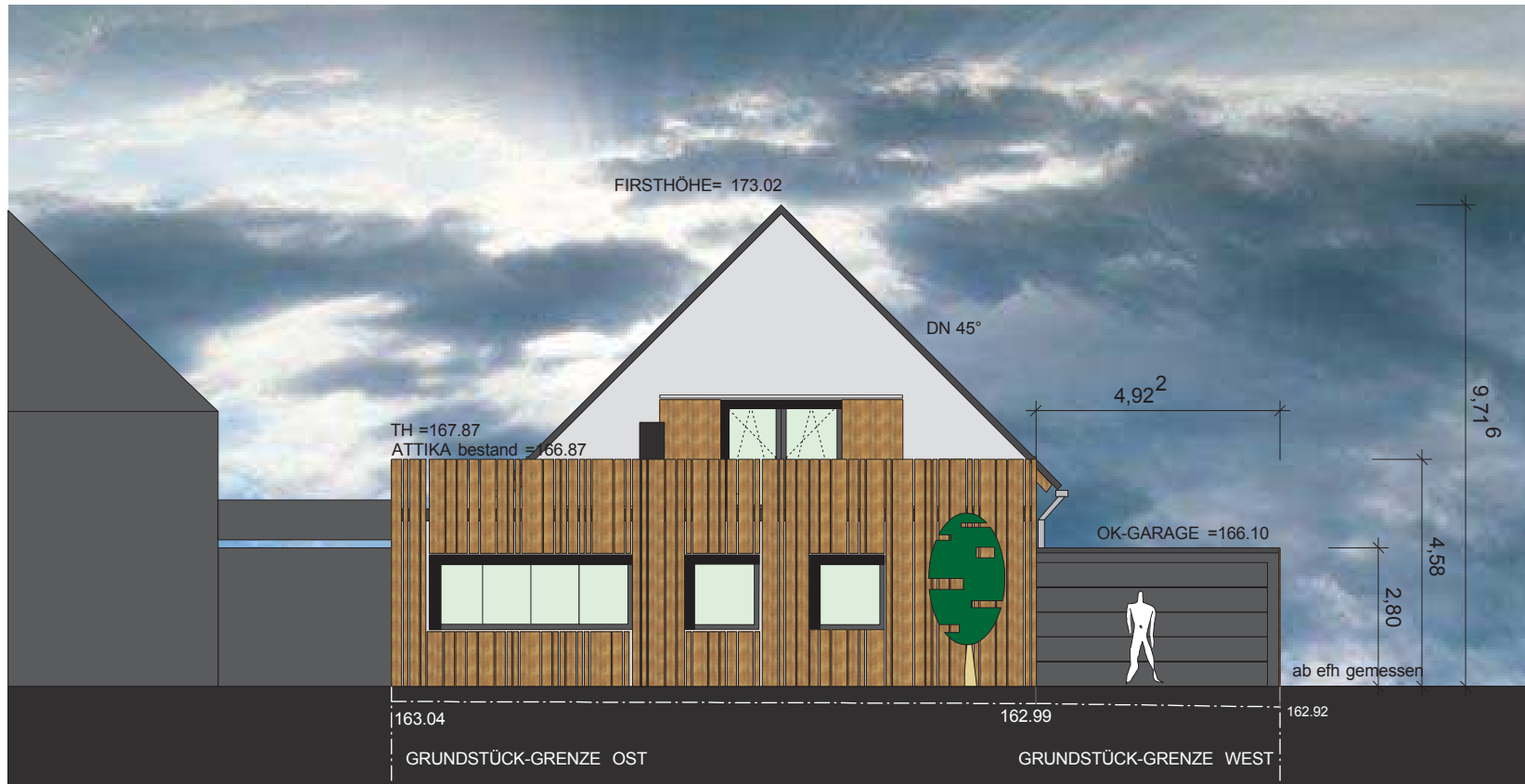
Amtsleiter

Gesehen!
Bürgermeisteramt
- Dez. IV -

gez.
Dr. Böhmer

gez.
Hajek
Bürgermeister

Verteiler: BMA, I/105-BIC, 23, 33.6, 60, 66, 70, 63



Bauvorhaben

Umbau Gaststätte in Wohnhaus mit Garage
 Kirchgasse 6
 74076 Horkheim
 Flurstück-Nr. 26/3 und 23/2

Plan

Ansicht Nord
 Maßstab M. 1 : 100
 unmaßstäblich

Datum

10.02.2016

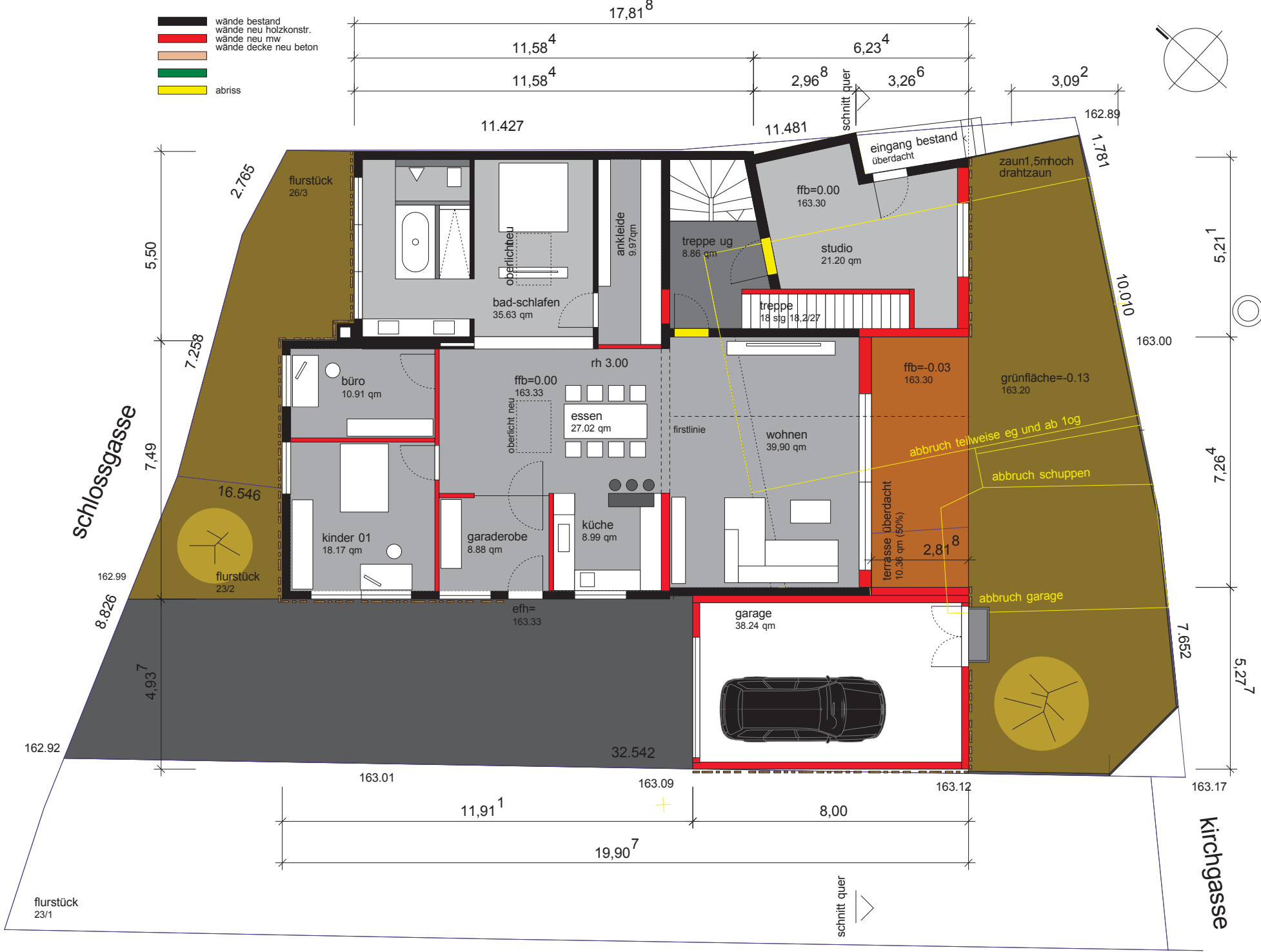


Bauvorhaben	Plan	Datum
Umbau Gaststätte in Wohnhaus mit Garage Kirchgasse 6 74076 Horkheim Flurstück-Nr. 26/3 und 23/2	Ansicht Süd Maßstab M. 1 : 100 unmaßstäblich	10.02.2016



Bauvorhaben	Plan	Datum
Umbau Gaststätte in Wohnhaus mit Garage Kirchgasse 6 74076 Horkheim Flurstück-Nr. 26/3 und 23/2	Ansicht West Maßstab M. 1 : 100 unmaßstäblich	10.02.2016

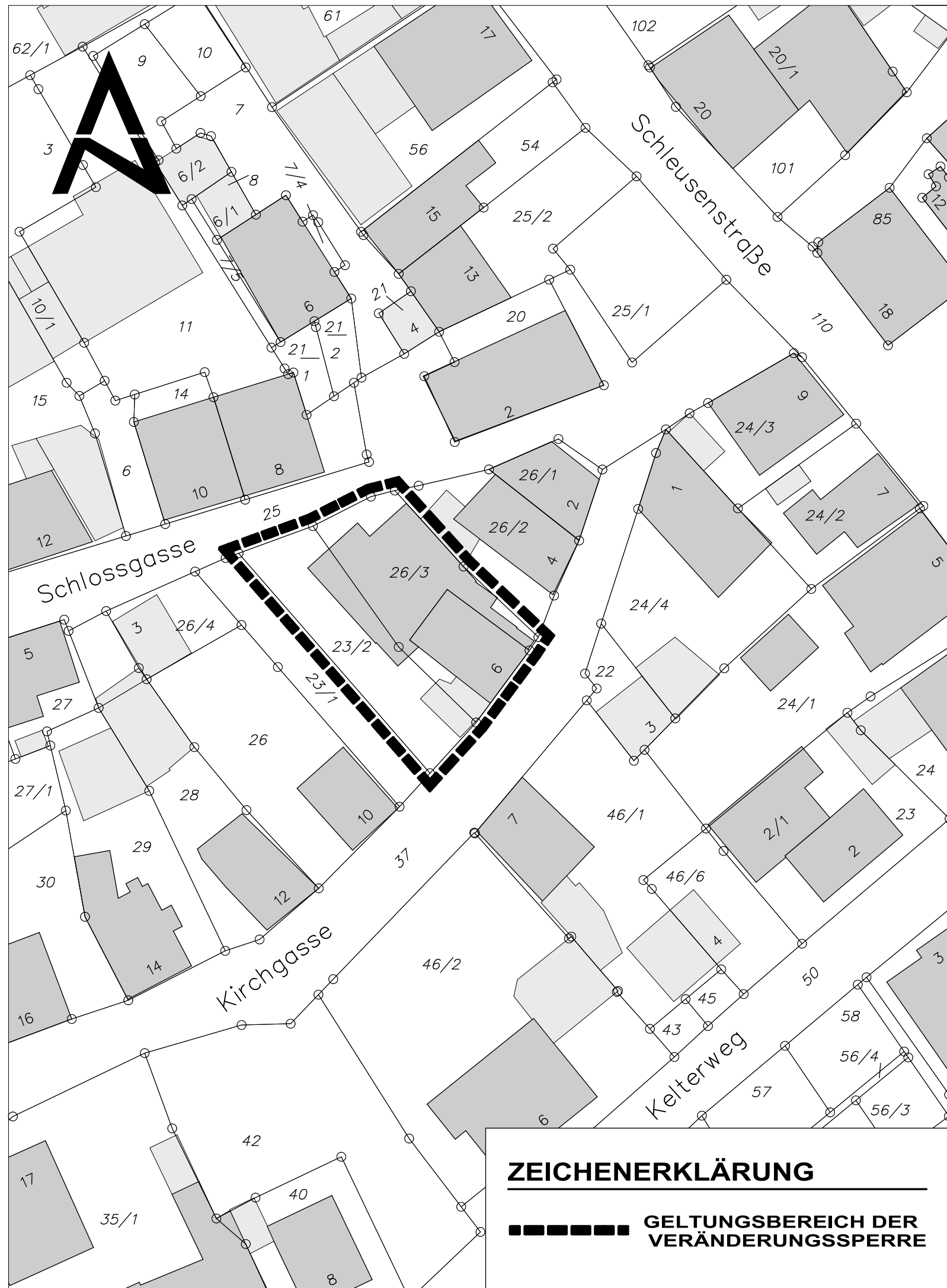
- wände bestand
- wände neu holzkonstr.
- wände neu mw
- wände decke neu beton
- abriß



Datum
10.02.2016

Plan
Grundriss Erdgeschoss
Maßstab M. 1 : 100
unmaßstäblich

Bauvorhaben
Umbau Gaststätte in Wohnhaus mit Garage
Kirchgasse 6
74076 Horkheim
Flurstück-Nr. 26/3 und 23/2



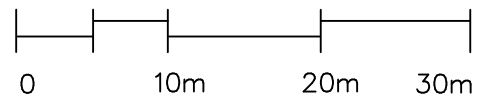
ZEICHENERKLÄRUNG

GELTUNGSBEREICH DER VERÄNDERUNGSSPERRE

HEILBRONN-HORKHEIM

AUSNAHME VON DER VERÄNDERUNGSSPERRE FÜR DAS BGV 15/0651 "NUTZUNGSÄNDERUNG EINER GASTSTÄTTE IN EIN WOHNHAUS MIT GARAGE: UMBAU DES BESTANDSANBAUS, TEILABRISS URSPRUNGSHAUS, NEUER ANBAU", FLST. 23/2 UND 26/3 (KIRCHGASSE 6)

LAGEPLAN M 1:500



BEARBEITER: PL-A: HA/AS



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

HEILBRONN, DEN 05.04.2016
PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

DR. BÖHMER

