

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 19.09.2017	GR-Drucks. Nr. 293
Az.: 63/PL-A/ja-61.22		App: 2717		
Vorberatung		Entscheidung		
V B+U BE Wi J Uml BBR <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"/> <input type="checkbox"/>		V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tag: 17.10.2017		Tag: 26.10.2017		
<input type="checkbox"/> öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
Anlagen: Lageplan vom 19.09.2017				
Betreff:	Bebauungsplan 09B/28 Heilbronn, Gaswerkstraße 41 - Aufstellungsbeschluss -			

I. Antrag

Die Aufstellung des Bebauungsplans 09B/28 Heilbronn

Gaswerkstraße 41

zur Änderung der Bebauungspläne 09B/4 und 09B/9 sowie der Ortsbausatzung 1939 im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches

für die Flurstücke 1587 und 1587/4 wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 19.09.2017 umgrenzt.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst nur das Grundstück Gaswerkstraße 41 (Flst. 1587 und 1587/4), auf dem sich ein Lebensmittelmarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage sowie Mitarbeiterstellplätze für einen Industriebetrieb befinden.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Weipertstraße im Westen und der Gaswerkstraße

im Osten. Im Norden grenzt ein Industriebetrieb an, im Süden der im Aufbau befindliche Bildungscampus und im Südwesten das Betriebsgelände eines kommunalen Wasser- und Gasversorgungs- bzw. Stromversorgungsunternehmens.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,1 ha.

2. Planungserfordernis

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Erweiterung des unmittelbar südlich angrenzenden Bildungscampus, um dem dringenden Erweiterungsbedarf des Bildungscampus zu entsprechen.

Bereits bei der Mehrfachbeauftragung für den 3. Bauabschnitt des Bildungscampus 2013 wurde das Grundstück Gaswerkstraße 41 miteinbezogen. Da aber die Erwerb Bemühungen der Stadt scheiterten, mussten Umplanungen im Sinne baulicher Verdichtungen im übrigen Bereich vorgenommen werden. Jedoch sind inzwischen auch diese nicht mehr ausreichend. Derzeit wird bereits aus Platzmangel eine Mensa als mehrheitlich unterirdisches Gebäude unter einer privaten Platzfläche geplant. Für ein Gebäude zur Abfallentsorgung mit Vorbereich muss mangels einer geeigneten Fläche ein Provisorium realisiert werden.

Alternativen zur baulichen Weiterentwicklung sind nicht verfügbar, da zum Einen das westlich unmittelbar an den Bildungscampus angrenzende Betriebsgelände eines Wasser- / Gasversorgungs- bzw. Stromversorgungsunternehmens bereits in hohem Maße für den Bildungscampus beschnitten wurde und einzelne Nutzungsbereiche an einen neuen Standort Gaswerkstraße / Ecke Etzelstraße verlegt wurden, wo nun aber ebenfalls kein Flächenpotenzial mehr zur Verfügung steht und zum Anderen südlich der Mannheimer Straße bzw. des Europaplatzes wegen eines Fledermaushabitats artenschutzrechtliche Restriktionen bestehen, die den Erhalt von Bäumen erfordern und eine bauliche Nutzung stark einschränken. Auch in östliche Richtung besteht keine Erweiterungsmöglichkeit, da sich hier ein Bahngelände befindet, das für den Bahnbetrieb erforderlich ist. Die Flächen für die Hafentramway wurden bereits auf das Maß reduziert, welches für den Betrieb unentbehrlich ist.

Da für das Plangebiet bislang die Baustufe IV der Ortsbausatzung 1939, die etwa einem Gewerbe- oder Industriegebiet entspricht, gilt, ist die Ansiedlung / Erweiterung von Hochschuleinrichtungen im geplanten Umfang nicht mit der derzeitigen Gebietskategorie vereinbar. Um stattdessen ein Sondergebiet Hochschule festzusetzen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 09B/28 Heilbronn, Gaswerkstraße 41, erforderlich.

3. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan 09B/28 gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 09B/28 gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan 09B/28, der ein Sondergebiet Hochschule festsetzen wird, ist zwar nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und eine entsprechende Sonderbaufläche dargestellt werden.

5. Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gelten bislang mehrere Bebauungspläne, die sich ergänzen:

Der dort geltende Bebauungsplan 09B/4 (Baulinienplan), rechtskräftig seit 28.04.1959, setzt im Bereich des Plangebiets überbaubare Grundstücksfläche fest.

Außerdem gilt im Plangebiet die Baustufe IV der Ortsbausatzung 1939, etwa entsprechend einem Gewerbe- oder Industriegebiet der BauNVO.

Ergänzend kommt der Bebauungsplan 09B/9, rechtskräftig seit 23.12.2004, hinzu. Dieser beinhaltet u.a. diverse Nutzungsausschlüsse, z.B. bezüglich Einzelhandel. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird als Betrieb mit Bestandsschutz in Begründung und (als Hinweis) im Bebauungsplan genannt, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² und dem Sortiment „Lebensmittel“.

Da es sich bei den o.g. Bebauungsplänen um sog. „einfache“ Bebauungspläne handelt, die z.B. das Maß der baulichen Nutzung nicht bestimmen, gelten diese in Verbindung mit den Regelungen des § 34 BauGB, dem sog. Einfügungsgebot.

6. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 09B/14

Bereits am 13.10.2005 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 09B/14 Heilbronn, Südlich Industrieplatz. Dessen Geltungsbereich umfasst auch das Grundstück Gaswerkstraße 41.

Ziel des Bebauungsplans 09B/14 war die Umsetzung des Märkte- und Zentrenkonzepts von 2002, das im betreffenden Bereich großflächigen Einzelhandel (also Sondergebiete) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorsieht.

Die Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nur in einem kleineren Teilbereich, der das Grundstück Gaswerkstraße 41 nicht betrifft, als Bebauungsplan 09B/15 Heilbronn, Industrieplatz, rechtskräftig seit 31.12.2009.

Für das übrige Plangebiet sind keine weiteren Verfahrensschritte erfolgt, da ein konkreter Handlungsbedarf nicht mehr vorlag. Außerdem soll / kann das nördlich an die Gaswerkstraße 41 angrenzende Industrieunternehmen nicht verlagert werden.

Im Geltungsbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplans 09B/28 wird der bislang noch geltende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 09B/14 und dessen Zielsetzung hinfällig.

7. Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet ist weitgehend eben, befindet sich im Siedlungszusammenhang und wird weit überwiegend baulich oder als Stellplatzfläche genutzt. Außer einem einzigen größeren Baum im südöstlichen Bereich des Grundstücks sind noch einige wenig entwickelte Baumneupflanzungen zur Gliederung der Stellplatzanlage erfolgt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und ein Ausgleich eventueller Eingriffe nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass Belange des Artenschutzes nicht berührt werden, da hierfür keine begründeten Hinweise vorliegen.

8. Eigentumsverhältnisse

Die beiden im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Zur Umsetzung des Planungsziels, der Erweiterung des Bildungscampus, ist ein Erwerb der Flächen entweder durch die Stadt oder durch die Stiftung, die die Flächen für den Bildungscampus zur Verfügung stellt, erforderlich. Voraussetzung hierfür wird voraussichtlich sein, dass ein geeignetes Ersatzgrundstück für den Lebensmittelmarkt angeboten wird, so dass eine Verlegung auch für das Handelsunternehmen vorteilhaft ist.

Anzumerken ist, dass der derzeitige Standort in zweiter Reihe ohne Blickbeziehung von der Weipertstraße und der abnehmenden Verkehrsbedeutung der Gaswerkstraße (künftige Stichstraße) nicht optimal und aus Sicht des Handelsunternehmens sicherlich verbesserungsfähig ist. Auch bestehen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 09B/9 keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr (bezüglich der Verkaufsfläche) am derzeitigen Standort.

9. Einnahmen und Ausgaben

Durch den Bebauungsplan sind zunächst weder Einnahmen, noch Ausgaben für die Stadt

Heilbronn zu erwarten.

Für den Erwerb der Grundstücksfläche bzw. die Bereitstellung eines Ersatzgrundstücks sind Finanzmittel erforderlich.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs erfolgen.

Amtsleiter

Gesehen!
Bürgermeisteramt
- Dezernat IV -

gez.:
Dr. Böhmer

gez.:
Hajek
Bürgermeister