

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 20.09.2017	GR-Drucks. Nr. 284
Az.: 63/PL-A/vo-61.22		App: 3235		
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"/>		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		
Bezug: GR-Drucksache Nr. 192 vom 22.06.2017				
Betreff:	Bebauungsplan 34/29 Heilbronn - Böckingen, Westlich Kanalstraße - Satzungsbeschluss -			

I. Antrag

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) wird der

Bebauungsplan 34/29 Heilbronn - Böckingen „Westlich Kanalstraße“

zur Änderung des Bebauungsplans 34/15 sowie der Ortsbausatzung 1939
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

für die Flurstücke zwischen den Flurstücken 1271 (Landwehrstraße), 1285 (Hans-Sachs-Straße), 1296 (Kastellstraße) und 1330 (Kanalstraße / Neckartalstraße/Georg-Vogel-Straße)

als

Satzung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 12.04.2017 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Für den Bebauungsplan gilt die Begründung vom 12.04.2017.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich umfasst im Stadtteil Böckingen das Straßengeviert zwischen der Hans-Sachs-Straße im Norden, der Kanalstraße im Osten, der Landwehrstraße im Süden und der Kastellstraße im Westen.

2. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans 34/29 Heilbronn-Böckingen „Westlich Heidelberger Straße“ ist erforderlich, um im Plangebiet Werbeanlagen zu regeln.

Außerdem ist es hinsichtlich der Ortsbausatzung erforderlich, auch Vergnügungsstätten und Betriebe des Wett- und Erotikgewerbes zu regeln, um damit die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit solcher Einrichtungen eindeutig festzusetzen.

Ohne eine entsprechende Bauleitplanung ist zu befürchten, dass das Ortsbild sowie die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit letztlich das Image des Gebiets beeinträchtigt werden.

3. Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine bestehende gemischte Baufläche dar. Der aufzustellende Bebauungsplan setzt keine neuen Baugebiete fest. Er ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich beim Bebauungsplan 34/29 Heilbronn-Böckingen „Westlich Kanalstraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die erforderlichen Voraussetzungen nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird er im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

4. Aussagen zur Konzeption

Im Plangebiet ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, sog. Fremdwerbung (Werbung, die sich nicht an der Stätte der Leistung befindet) auszuschließen. Es wird deshalb geregelt, dass Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung unzulässig sind.

Für sog. Eigenwerbung (Werbung an der Stätte der Leistung) werden mittels örtlicher Bauvorschriften die Rahmenbedingungen geschaffen, um einerseits Beeinträchtigungen oder Verunstaltungen des Ortsbildes zu vermeiden, andererseits aber genügend Gestaltungsfreiraum für gebietsverträgliche Werbenutzungen zu belassen.

Weiterhin sind für das Plangebiet auch Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Sexgewerbes als städtebaulich unverträglich anzusehen. Gleiches gilt für Wettbüros bzw. Wettannahmestellen. Neben der unerwünschten Werbeintensität dieser Nutzungen bringen sie ein hohes Störpotential für die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse (z.B. regelmäßiger Abend-, Nachtbetrieb) sowie für das Image des Plangebiets mit sich. Obwohl sie für das Bestandsgebiet städtebaulich nicht zu vertreten sind, waren diese Nutzungen bislang prinzipiell zulässig bzw. nicht auszuschließen. Aufgrund ihres Störpotentials und des zu befürchtenden „Trading-down-Effektes“ wird nun Planungssicherheit geschaffen und diese Nutzungen ausgeschlossen.

5. Einnahmen und Ausgaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 34/29 ist nicht mit Einnahmen oder Ausgaben für die Stadt Heilbronn zu rechnen.

6. Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Änderungen der Eigentumsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan 34/29 nicht erforderlich.

7. Bisheriges Aufstellungsverfahren / Beschlüsse

Am 06.02.2013 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 34/29 „Westlich Kanalstraße“ gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

In seiner Sitzung am 26.07.2017 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans 34/29 zu (GR-Drucksache Nr. 192). Stellungnahmen von Behörden und Bürgern wurden dabei in die Abwägung eingestellt.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 14.08.2017 bis zum 14.09.2017 statt. Dabei wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Da es nicht erforderlich ist, den Entwurf des Bebauungsplans 34/29 in seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu ändern, wird mit vorliegender GR-Drucksache der Satzungsbeschluss beantragt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Amtsleiter

Gesehen!
Bürgermeisteramt
- Dezernat IV -

gez.:
Dr. Böhmer

gez.:
Hajek
Bürgermeister