



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 10.03.2022

Gz. 63.3/gh-10.00.4-
49829/2022

Telefon 56-3238

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.05.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.05.2022	öffentlich

Bezug

- GR-Drucksache Nr. 358/2021 (GR-Sitzung am 20.12.2021)

Betreff

**Bebauungsplan 54/9 Heilbronn-Klingenberg „Südlich Albert-Wagner-Straße“
- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

1. Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), wird der

Bebauungsplan 54/9 Heilbronn-Klingenberg

„Südlich Albert-Wagner-Straße“

zur Änderung des Bebauungsplans 53/7 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

für die Flurstücke 662/1, 662/2 und 669/5 teilw. (Albert-Wagner-Straße)

als

Satzung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 04.11.2021 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahme.

Für den Bebauungsplan gelten

- die Begründung vom 04.11.2021
- der Gestaltungsplan vom 04.11.2021

II. Sachverhalt

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden von Klingenberg im Wohngebiet „Schlüsseläcker“. Der bislang bestehende Bebauungsplan 53/7 „Schlüsseläcker“ sieht für das Plangebiet sowohl eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Sondernutzung Feuerwehr als auch eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen vor. Beide Nutzungen sind an diesem Standort nicht errichtet worden und werden auch zukünftig keine Rolle im Wohngebiet Schlüsseläcker spielen, sodass die Flächen für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Heilbronn beabsichtigt deshalb die Errichtung eines Generationenhauses auf den unbebauten Wiesenflächen. Das Gebäude soll eine 2-gruppige Kindertagesstätte mit Platz für ca. 30 Kinder und eine betreute Pflegeeinrichtung für ca. 12 Senioren enthalten. Das Generationenhaus wäre nach derzeit geltendem Planungsrecht dort nicht zulässig, weswegen der Bebauungsplan 54/9 „Südlich Albert-Wagner-Straße“ aufgestellt wird.

Der Bebauungsplan 54/9 setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Nutzungen wie bspw. Tageseinrichtungen für Kinder sowie Pflegeeinrichtungen für Senioren einschließlich zugehöriger Nebenanlagen. Weiterhin setzt der Bebauungsplan Flächen für Stellplätze fest, wovon eine bestimmte Anzahl im städtebaulichen Vertrag als Kurzzeitstellplätze geregelt werden. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen beziehen sich auf Dachbegrünung, Oberflächenmaterialien sowie Pflanzgebote.

Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung beinhalten unter anderem Regelungen zu Werbeanlagen, Dachform sowie Einfriedungen oder Stützmauern.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 54/9 eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Da der Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen die Voraussetzungen einer Wohnbaufläche erfüllt, ist keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

3. Beschleunigtes Verfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

4. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Am 21.12.2020 erfolgte durch den Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss mit der Zustimmung zum Konzept für den Bebauungsplan 54/9 Heilbronn-Klingenberg „Südlich Albert-Wagner-Straße“.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 07.07.2021 bis 10.08.2021 statt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der GR-Drucksache Nr. 358/2021 zur Zustimmung zum Entwurf wiedergegeben und behandelt.

Die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde am 20.12.2021 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 20.01.2022 bis 04.03.2022 beteiligt. Im Zeitraum der Offenlegung gingen keine Stellungnahmen ein.

5. Satzungsbeschluss

Inhaltliche Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Mit der vorliegenden Drucksache wird daher der Satzungsbeschluss beantragt.

6. Einnahmen und Ausgaben

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich bislang in städtischem Eigentum. Durch den Verkauf der Grundstücke erzielt die Stadt Heilbronn Einnahmen. Die Übernahme der Kosten für das Bebauungsplanverfahren wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt. Unter anderem werden die Verfahrenskosten sowie die Kosten für den Druck und die Vervielfältigung von Plänen vom Vorhabenträger übernommen.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um kein wichtiges Vorhaben handelt, das unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 44 Tagen.