



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 13.02.2020

Gz. 63.3/Vo-10.00.4-
30824/2020

Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.03.2020	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.03.2020	öffentlich

Anlagen

Lageplan vom 06.04.2018 (digitaler Versand)

Betreff

Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich "Südwestlich Saarlandkreisel", Heilbronn - Böckingen**- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre
für den Bereich „Südwestlich Saarlandkreisel“ (Flurstücke 1361, 1362/1, 1362/2),
Heilbronn-Böckingen

Aufgrund der §§ 16 und 17 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat am 19.03.2020 folgende Satzung beschlossen:

Einziges Paragraph

Die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich „Südwestlich Saarlandkreisel“ (Flurstücke 1361, 1362/1, 1362/2) – in Kraft seit 09.05.2018 – wird um ein weiteres Jahr verlängert.

II. Sachverhalt**1. Bebauungsplan 37/28 Heilbronn-Böckingen „Südwestlich Saarlandkreisel“**

Der Gemeinderat hat am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans 37/28 Heilbronn-Böckingen „Südwestlich Saarlandkreisel“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ein aus drei Flurstücken bestehendes, ca. 2,53 ha großes Betriebsgelände, auf dem sich ein Möbeleinrichtungshaus mit Stellplatzanlagen befindet.

Ziel des Bebauungsplans 37/28 ist es, eine geordnete Entwicklung hinsichtlich großflächigem und zentrenrelevantem Einzelhandel sicherzustellen (Märkte- und Zentrenkonzept). Im Geltungsbereich sollen entsprechende Einzelhandelsnutzungen auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt und die nach geltendem Bebauungsplan 37/23 seit dem Jahr 2004 mögliche Errichtung eines Factory-Outlet-Centers aufgehoben werden.

2. Bauvorhaben Erweiterung Möbeleinrichtungshaus

Am Standort befindet sich seit Jahrzehnten das größte Möbeleinrichtungshaus von Heilbronn. Für das Möbeleinrichtungshaus lagen bereits seit den Jahren 1990 bzw. 2003 Baugenehmigungen vor, die eine Erweiterung ermöglichten. Wegen konkreter Realisierungsabsichten wurden sie 2017 in einem neuen Genehmigungsantrag auf Grundlage der aktuellen baurechtlichen Anforderungen fortgeschrieben. Desweiteren hat der Betreiber die Integration eines Möbelmitnahmemarktes in das bestehende Möbeleinrichtungshaus sowie einen zusätzlichen Lageranbau und die Errichtung von Werbeanlagen vorgesehen. Für die Erweiterung des Möbeleinrichtungshauses wurden bei der Baugenehmigungsbehörde 2017/2018 somit 4 Bauanträge eingereicht.

Zunächst sah der Antragsteller im Rahmen der o.g. Baugenehmigungsverfahren eine deutliche Erhöhung der bestehenden zentrenrelevanten Verkaufsflächen vor, was jedoch den Planungszielen des Bebauungsplans 37/28 widersprach. Deshalb wurde vom Gemeinderat am 03.05.2018 eine Veränderungssperre für den Bereich „Südwestlich Saarlandkreisel“ zur Sicherung der Bauleitplanung beschlossen. Im Folgenden konnte mit der Betreiber-/Eigentümergeellschaft ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, dessen Inhalt sich am tatsächlich ausgeübten Sortimentsangebot des Möbeleinrichtungshauses (Stand 2018) orientiert.

Entsprechend konnten zwischenzeitlich Ausnahmen von der Veränderungssperre (GR-Drucksachen 239/2018, 269/2018) sowie die Baugenehmigungen erteilt werden. Das Gesamtvorhaben wurde in den Jahren 2018/2019 realisiert.

3. Zielabweichungsverfahren der Raumplanung

Da das nach geltendem Bebauungsplan 37/23 am Standort mögliche Factory-Outlet-Center im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ein Ziel der Raumordnung darstellt, besteht mit der Aufstellung der Bebauungsplans 37/28 ein raumplanerischer Zielkonflikt zu Plansatz 2.4.3.2.6 (Z) des Regionalplans, der im Rahmen einer Zielabweichung bewältigt werden muss.

Auf Antrag der Stadt Heilbronn wird derzeit von der höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren durchgeführt, so dass von einer baldigen Entscheidung ausgegangen wird. Derzeit muss das Bebauungsplanverfahren bis zu dieser Entscheidung ruhen.

4. Erfordernis für die Verlängerung der Veränderungssperre

Am 09.05.2018 trat die Veränderungssperre in Kraft. Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 37/28 Heilbronn-Böckingen „Südwestlich Saarlandkreisel“ noch nicht abgeschlossen werden konnte, ist weiterhin Bedarf für eine Veränderungssperre gegeben. Daher muss diese rechtzeitig vor Ablauf der Geltungsdauer am 08.05.2020 um ein Jahr verlängert werden.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Der Antragsgegenstand ist kein Vorhaben im Sinne der „Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung in Heilbronn“. Eine Bürgerbeteiligung ist daher nicht vorgesehen.