



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 21.07.2021
Gz. 63/PL-A/ja-10.00.4-
175092/2021
Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	14.09.2021	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	23.09.2021	öffentlich

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache Nr. 236/2019 vom 16.08.2019

Lageplan vom 16.08.2019 (digitaler Versand)

Betreff

**Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich "Flurstück 48/3, Heilbronn-Kirchhausen (Deutschritterstraße 11)"
- Satzungsbeschluss -**

I. Antrag

Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre
für den Bereich
„Flurstück 48/3, Heilbronn-Kirchhausen (Deutschritterstraße 11)“

Aufgrund der §§ 16 und 17 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit § 4 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), hat der Gemeinderat am 23.09.2021 folgende Satzung beschlossen:

Einziges Paragraph

Die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich „Flurstück 48/3, Heilbronn-Kirchhausen (Deutschritterstraße 11)“, in Kraft seit 09.10.2019, wird um ein weiteres Jahr verlängert.

II. Sachverhalt**1. Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Grundstück Deutschritterstraße 11 (Flurstück 48/3) in Heilbronn-Kirchhausen und hat eine Größe von 722 m².

Das bislang mit einem alten Wohnhaus bebaute Grundstück weist eine gute Möglichkeit zum Bau einer Wohnanlage mit einem straßenseitigen und einem rückwärtigen Wohngebäude und mehreren Wohneinheiten auf. Das Grundstück wird von Süden von der Deutschritterstraße erschlossen.

Der Gebäudebestand wurde bereits abgebrochen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im beiliegenden Lageplan vom 16.08.2019 dargestellt.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Baugrundstück Flurstück Nr. 48/3, Deutschritterstraße 11, Heilbronn-Kirchhausen gilt der nicht qualifizierte Bebauungsplan 121/2 „Gewann Falltor“ aus dem Jahr 1949, der lediglich die Baugrenzen festlegt. Die Beurteilung von Bauvorhaben auf dem Grundstück muss nach den Vorschriften des § 34 BauGB (sog. Einfügungsgebot) erfolgen. Dies schließt eine den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Entwicklungszielen widersprechende überdimensionierte Nutzung nicht aus.

3. Bebauungsplan 121/23 Heilbronn-Kirchhausen „Nördlich Deutschritterstraße“

Der Gemeinderat hat am 30.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans 121/23 Heilbronn-Kirchhausen „Nördlich Deutschritterstraße“ beschlossen. Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die Dimension und die Gestaltung der historischen Bebauung (Dachform, Neigung, Höhe, Stellung der Gebäude usw.) im Gebiet nördlich der Deutschritterstraße in Heilbronn-Kirchhausen beizubehalten bzw. im Falle einer Neubebauung gemäß der historischen Baustruktur zu regeln.

4. Bauvorhaben Deutschritterstraße 11, Veränderungssperre

Bei der Baubehörde wurde im Juli 2019 beantragt, auf dem Grundstück Deutschritterstraße 11 (Flst. 48/3) ein Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten und ein Doppelhaus samt gemeinsamer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen zu errichten.

Da das bestehende Planungsrecht keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist die angefragte Dimension planungsrechtlich zulässig. Zur Sicherung der unter Ziffer 3. genannten Ziele der Bauleitplanung war eine Veränderungssperre für das betreffende Grundstück erforderlich. Der entsprechende Gemeinderatsbeschluss wurde am 30.09.2019 gefasst. Die Veränderungssperre trat am 09.10.2019 als Satzung in Kraft.

Die Gebäudeplanung wurde daraufhin vom Antragsteller bzw. seinem Architekten in Abstimmung mit der Verwaltung geändert, die Gebäudehöhe und die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 zuzüglich einem rückwärtigen Gebäude mit 2 Wohneinheiten reduziert.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 15.09.2020 einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB für diese Planung zu.

Auf dieser Grundlage wurde am 25.09.2020 die Baugenehmigung erteilt.

5. Geltungsdauer der Veränderungssperre, Erfordernis einer Verlängerung

Durch den Beschluss der Veränderungssperre als Satzung kann ein Bauvorhaben gem. § 14 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt werden, es sei denn, es wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB – wie im vorliegenden Fall – erteilt.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauGB 2 Jahre und endet somit am 08.10.2021. Da bisher ein Baubeginn für das (als Ausnahme von der Veränderungssperre) genehmigte Vorhaben in der Deutschritterstraße 11 nicht erfolgt ist, wird das Erfordernis gesehen, die Veränderungssperre rechtzeitig um ein Jahr zu verlängern, um weiterhin eine entsprechende Handhabe gegenüber eventuellen Planänderungen zu haben.

Da zur Fristwahrung eine Einbindung in den regulären Sitzungsplan des Bezirksbeirats Kirchhausen nicht möglich ist, wurde der Bezirksbeirat im Vorfeld über die Drucksache und deren Behandlung im Bau- und Umweltausschuss bzw. Gemeinderat informiert.

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.