



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 15.03.2022

Gz. 63.3/kar-10.00.4-
87621/2022

Telefon 56-3282

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Neckargartach	27.04.2022	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.05.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.05.2022	öffentlich

Bezug

Zustimmung zum Entwurf vom 20.12.2020 (DS 353/2021)

Anlagen

Betreff

**Bebauungsplan 44C/17 Heilbronn-Neckargartach „Nahversorgung Böllinger Höfe“
Satzungsbeschluss****I. Antrag**

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 44C/17 Heilbronn-Neckargartach
„Nahversorgung Böllinger Höfe“

zur Änderung des Bebauungsplans 44C/7 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

für das Flurstück 6220/6

als

Satzung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 22.09.2021 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Für den Bebauungsplan gelten

- die Begründung vom 22.09.2021
- der Gestaltungsplan vom 22.09.2021
- die Auswirkungsanalyse vom 20.10.2020, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg

II. Sachverhalt

1. Planungserfordernis

Zur Verbesserung des infrastrukturellen Angebots im Industriepark Böllinger Höfe soll dort ein kleinflächiger Nahversorgungsmarkt angesiedelt werden. Dieser Markt wird in erster Linie der Versorgung der vor Ort Beschäftigten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Da der geltende Bebauungsplan 44C/7 Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausschließt, muss ein neuer Bebauungsplan zur Ansiedlung des Nahversorgungsmarkts aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich und bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 44C/17 befindet sich zentral im Industriepark Böllinger Höfe und umfasst das Flurstück 6220/6 der Markung Heilbronn-Neckargartach. Nördlich grenzt der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich an die Pfaffenstraße. Das Plangebiet ist industriell nutzbares Bauland, liegt aber derzeit brach.

3. Verfahren

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan 44C/17 „Nahversorgung Böllinger Höfe“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen liegen vor. Anhaltspunkte, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen verursacht bzw. vorbereitet werden, liegen nicht vor.

4. Aussagen zur Konzeption

Geplant ist ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zur Versorgung der ca. 5.000 Beschäftigten in den Böllinger Höfen. Das Angebot des kleinflächigen Markts soll sich hauptsächlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen und Zeitschriften) konzentrieren. Mit diesem Nahversorgungsmarkt kann das Defizit bei Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten im Industriepark Böllinger Höfe behoben werden. Somit wird auch der Arbeitsstandort Böllinger Höfe insgesamt aufgewertet, was letztlich auch einer Abwanderung von Arbeitsplätzen vorbeugen kann.

5. Auswirkungenanalyse

Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Standortumfeld sind durch die Ansiedlung nicht zu erwarten. Die Versorgungsstrukturen im Umland sind überwiegend leistungsfähig aufgestellt. Zudem bewegen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durchweg deutlich unterhalb der Grenze, ab der mit negativen Auswirkungen im Sinne von Marktaustritten oder sonstigen wettbewerblichen Wirkungen zu rechnen ist. Das Ansiedlungsvorhaben des Nahversorgungsmarkts in den Böllinger Höfen mit 800 m² Verkaufsfläche ist städtebaulich vertretbar.

6. Erschließung

Das Gebiet ist bereits erschlossen; die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

7. Umweltprüfung

Das Gelände im Plangebiet ist unversiegelt und wird durch die benachbarten gewerblich-industriellen Nutzungen beeinträchtigt. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete bzw. Naturdenkmale werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Gliedernde Grünstrukturen und Habitatstrukturen, die auf das Vorkommen geschützter Arten hindeuten, sind nicht vorhanden. Obwohl im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich ist, enthält der Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs wie z.B. Pflanzgebote, Gebot zur Dachflächenbegrünung und Maßgaben für einen schonenden Umgang mit Flächen.

8. Lärmschutz und Lufthygiene

Durch den Betrieb des geplanten Nahversorgungsmarkts werden keine im Industriegebiet unzulässigen Lärmemissionen erwartet, auch wird nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet. Insofern werden durch den vorliegenden Bebauungsplan gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

9. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig. Das Flurstück 6220/6 der Markung Heilbronn-Neckargartach befindet sich im Eigentum des Projektträgers. Durch den Verkauf des vormalig städtischen Flurstücks konnten Einnahmen erzielt werden.

10. Einnahmen und Ausgaben

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin u.a. zur Übernahme der entstandenen Kosten für Gutachten und die Bereitstellung von Plangrundlagen. Hierdurch entstehen der Stadt Einnahmen.

11. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat beschloss am 21.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 44C/17 „Nahversorgung Böllinger Höfe“ und stimmte dem Konzept des Bebauungsplans als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu (GR-Drucksache 292/2020).

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Planung betroffene Nachbargemeinde Neckarsulm wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2021 bis einschließlich 15.07.2021 gehört. Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen, die im Rahmen dieser Anhörung vorgebracht wurden, wurden im Abwägungsbericht zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 24.08.2021 behandelt. Die abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen wurden durch geeignete Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt, soweit dies grundsätzlich möglich war.

Am 20.12.2021 nahm der Gemeinderat das Abwägungsergebnis der Trägerhörung zur Kenntnis und stimmte dem Entwurf des Bebauungsplans 44C/17 zur öffentlichen Auslegung zu (GR-Drucksache 353/2021). Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.01.2022 bis zum 04.03.2022 durch eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Während dieses Zeitraums sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Da kein Änderungsbedarf am Bebauungsplan 44C/17 Heilbronn-Neckargartach „Nahversorgung Böllinger Höfe“ besteht, wird mit der vorliegenden Gemeinderatsdrucksache der Satzungsbeschluss beantragt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Vorhaben um keine Planung handelt, die unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist. Für dieses Vorhaben wird die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt werden.