

B e r a t u n g s u n t e r l a g e

Reg.Nr.: II-621.41/di

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 18.03.2024

**TOP 2: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Nahversorgung
Satteldorf, 1. Erweiterung“
- Aufstellungsbeschluss -**

Der Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ ist am 1. August 1997 in Kraft getreten. Damit konnte durch die Ausweisung eines Sondergebietes die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die Ansiedlung des Penny-Marktes zu ermöglichen.

Derzeit gibt es Überlegungen des Eigentümers bzw. entsprechender Anbieter, den bisherigen Standort ab Herbst 2028 zu erweitern und damit gegebenenfalls auch in einen Vollsortimeter mit vergrößerter Verkaufsfläche auszubauen oder eventuell durch Abriss und Neubau komplett neu aufzustellen. Die Verwaltung hat hierzu bereits mehrere Gespräche geführt, um die Modernisierung und den Ausbau des Einzelhandels an dieser Stelle gezielt voranzubringen. Mit einem Ausbau des bisherigen Marktes würde es sich künftig um einen großflächigen Einzelhandel im Sinne der Baunutzungsverordnung handeln. Der aktuelle Bebauungsplan lässt Einzelhandel jedoch nur bis 800 m² Verkaufsfläche zu (Kleinflächigkeit).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur aktuell laufenden Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken zum Thema Einzelhandel hat die Gemeinde vorsorglich diese verhältnismäßig geringe Mehrfläche für die Grundversorgung ebenfalls angemeldet.

In jedem Fall wird somit eine Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sind die übergeordneten raumordnerischen Ziele, die sich aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg bzw. aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken ergeben, zu beachten. Hierzu ist nach Abstimmung mit dem Regionalverband eine gutachterliche Untersuchung erforderlich. Im Rahmen dieser Untersuchung ist auch zu klären, wie groß die Verkaufsfläche werden kann. Darüber hinaus ist über das Gutachten aufzuzeigen, dass die Einhaltung des sogenannten Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots gewährleistet ist.

Bereits im Jahr 2020 hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Auftrag der Gemeinde ein Einzelhandelskonzept für das Gemeindegebiet erarbeitet und dabei auf die Bedeutung des derzeitigen Penny-Standortes im Süden von Satteldorf für die Nahversorgung der Gemeinde hingewiesen. Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung die GMA nun Ende Februar 2024 auch mit dem erforderlichen Gutachten für die Erweiterung des

Bebauungsplanes beauftragt. Sobald das Gutachten erarbeitet ist, wird das Ergebnis im Gemeinderat vorgestellt.

Frühzeitig sollte bereits jetzt der erste Verfahrensschritt für das notwendige Bebauungsplanverfahren gemacht und der Aufstellungsbeschluss für die angestrebte Erweiterung gefasst werden. Auf den Abgrenzungsplan in der Anlage wird verwiesen. Dieser umfasst neben dem eigentlichen Grundstück, auf dem der Penny-Markt besteht, zusätzlich noch eine rund 800 m² große Fläche südlich hieran anschließend. Diese Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und stünde potenziell als zusätzliche Erweiterungsfläche zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis und unterstützt ausdrücklich den Ausbau des Einzelhandelsstandorts am südlichen Ortsausgang von Satteldorf.
2. Der Gemeinderat stimmt zu, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nahversorgung Satteldorf“ zu erweitern und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ aufzustellen. Von der Planung sind gemäß beigefügtem Lageplan das Grundstück Flst. 562/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. 562, 3201 und 3210 betroffen.

BEBAUUNGSPLAN "NAHVERSORGUNG SATTELDORF, 1. ERWEITERUNG" IN SATTELDORF


1:500


AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM 18.03.2024


06.03.2024



ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereiches)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Geltungsbereiche inkraftgetretener Bebauungspläne

 Bestehende Grundstücksgrenzen

