

Flurstück 159, Südstraße 2;

Neubau eines Wohnhauses mit 14 geförderten Mietwohnungen, 4 Wohngruppen für jeweils 8 Bewohner und Tagesstruktur der LebensWerkstatt für Menschen mit Behinderung

Sachverhalt:

Beim o.g. Vorhaben handelt es sich um das Projekt „Sonnengarten“, für das momentan der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass für ein Bauvorhaben bereits vor rechtskräftigem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans die Baugenehmigung erteilt wird. Allerdings muss der Bebauungsplan dazu Planreife nach § 33 BauGB haben. Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist und sich die Gemeinde ein Bild über die eingegangenen Stellungnahmen machen kann. Die Offenlegung des Bebauungsplans „Sonnengarten“ hat am 23.03.2026 begonnen und läuft noch bis zum 24.04.2026. Die Planreife ist somit noch nicht gegeben.

Das o.g. Vorhaben ist daher nach den bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen – dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Lauffener Straße“ von 1936 – zu beurteilen. Entsprechend ist darüber zu entscheiden, ob sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt.

Bereits im März 2025 gab das Landratsamt Heilbronn Rückmeldung, dass sich das Vorhaben (insbesondere hinsichtlich seiner Geschossigkeit) nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird versagt.

Anlagen:

Lageplan, Schnitte, Ansichten

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	24.03.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	31.03.2026