

Beratungsunterlage 408/2021

Gefertigt am 29.11.2021

für den Gemeinderat
der **Stadt Möckmühl**
Sitzung am 14.12.2021 - öffentlich -

von Czarnecki Marta

Aktenzeichen: 40 - Cz

TOP: 3

Bebauungsplanverfahren und Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Plangebiet Brückenstraße im Stadtteil Züttlingen - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Brückenstraße“ wurde am 19.12.1989 als Sondergebiet „Klinik“ beschlossen und umfasst das Gebiet der ehemaligen Therapieeinrichtung „Jagsttal“ als Klinik zur Langzeittherapie für Drogen- und Suchtkranke. Die Einrichtung wurde zum 31.12.2015 geschlossen. Die vorhandenen Gebäude werden seitdem nicht mehr genutzt.

Das Areal kann nur als Wohngebiet und teilweises Mischgebiet einer sinnvollen Siedlungsabrundung dienen; für Gewerbenutzung ist das Gebiet zu ablegen und zu ungünstig erschlossen und liegt daher seit langen Jahren brach und ungenutzt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brückenstraße 1. Änderung“ gefasst. Die Veröffentlichung dieses Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Möckmühl am 03.12.2020.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann und soll das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und einstufig, d.h. mit nur einer förmlichen Beteiligungsrunde der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Der Plan kann nur bedingt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden, da bisher Sondergebiet dargestellt ist, künftig aber Wohngebiet entstehen soll; also muss der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Grundlage der Bebauungsplanung ist ein städtebauliches Konzept des neuen Grundstückseigentümers.

Auf der 3,64 ha großen innerörtlichen Siedlungsfläche sollen ca 95 Wohneinheiten in Einzelhäusern und Hausgruppen, also in Reihenhaustypen und kleinen Mehrfamilienhäusern entstehen. Zwei Bestandsgebäude bleiben voraussichtlich erhalten und werden umgenutzt. Neben wenigen offenen Stellplätzen und Carports wird insbesondere eine neue Quartiersgarage die geordnete Parkierung sicherstellen.

Nördlich des Plangebiets besteht ein Gewerbebetrieb mit Silo und entsprechenden Emissionen, weshalb dort unmittelbar südlich zunächst ein MI, also eine mit Quartiersgarage, Kleingewerbe und Wohnen gemischt genutzte Fläche angefügt wird, und dann im südlichen Teil des Areals WA, somit ein allgemeines Wohngebiet.

Die Verkehrserschließung über die Franken- und Brückenstraße bekommt am südlichen Ende eine Wendefläche. Mit knapp 550 Fahrten pro Tag ist die zusätzliche Verkehrsbelastung für Züttlingen eher niederschwellig. Hinzu kommen die gute ÖPNV-Anbindung mit Busstation sowie einem Bahnanschluss mit Verbindungen im Stundentakt, die sich beide verkehrsmindernd auswirken können.

Die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat einige Nachbesserungen im Bereich der Themen Hochwasserschutz, Starkregenhochwassergefahr, Artenschutz und Denkmalschutz bewirkt, die sämtlich geprüft wurden und entweder einen Niederschlag in der Planung gefunden oder eine verbalargumentative Antwort bekommen haben.

Der Ortschaftsrat Züttlingen hat sich bereits mit der Thematik befasst und empfiehlt einstimmig, den gültigen Bebauungsplan „Brückenstraße“ entsprechend den vorliegenden Unterlagen zu ändern.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 07.10.2021 bis 11.11.2021 – je einschließlich-. Die Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Möckmühl vom 30.09.2021 veröffentlicht.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.*	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom:	Anregungen / Hinweise		Keine weitere Beteiligung
			ja	nein	
1	Regierungspräsidium Stuttgart	29.10.21 + 11.11.21	X		
2	Regionalverband HN-Franken	10.11.21	X		
3	Polizeipräsidium HN	04.10.21	X		
4	Deutsche Telekom	01.10.21	X		
5	DB Services Immobilien GmbH	09.11.21		X	
6	Handwerkskammer HN-F	07.10.21		X	
7	Gasversorgung Unterland				
8	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	04.10.21		X	X
9	ZEAG Energie AG				
10	BUND Heilbronn-Franken	10.11.21	X		
11	Landesnaturschutzverband	10.11.21	X		
12	Netze BW GmbH	10.11.21	X		
13	NHF Netzgesellschaft HN-F	04.10.21		X	X
14	Dt. Zentrum für Luft- und Raumfahrt				
15	LRA HN	10.11.21	X		
16	IHK HN	15.10.21		X	
17	Bauernverband HN-LB				
18	Regierungspräsidium. Freiburg	28.10.21	X		
19	Telekom Zentrale E-Mail				
20	Gemeinde Jagsthausen	07.10.21		X	

21	Gemeinde Roigheim	27.10.21		X	
22	Gemeinde Hardthausen				
23	Stadt Neudena	12.10.21	X		
24	Stadt Widdern				
25	BAG Franken eG	29.10.21	X		
26	TransGas GmbH&Co.KG	04.11.21	X		
27	Bundesnetzagentur	24.11.21		X	

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben

Lfd. Nr.	Privatpersonen / Bürger	Schreiben vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
1	Herr Huber	14.10.21		X
2	Ulrich Heiligenmann	28.10.21 + 10.11.21	X	
3	Karin und Bastian Becker	09.11.21	X	
4	Roland Heiligenmann	10.11.21	X	
5	Dieter und Elke Meister	09.11.21	X	
6	Uta Guions	08.11.21	X	
7	Miriam Heiligenmann	10.11.21	X	

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie deren Behandlung und Abwägung sind in der Abwägungstabelle, gefertigt durch das Planungsbüro AGOS, Stuttgart, dargestellt.

Die Abwägungstabelle Stand 14.12.2021 mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen ist als Anlage ersichtlich. Sofern die Mitglieder des Gemeinderates damit einverstanden sind, kann über den Inhalt der Abwägungstabellen mit allen eingegangenen Anregungen, en bloc abgestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend der Abwägungstabelle des Büros AGOS, Stuttgart, Stand 14.12.2021 wie von der Verwaltung vorgeschlagen, abgewogen und behandelt.

2. Der Erlass folgender Satzung über den Bebauungsplan „Brückenstraße 1. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen:

**Landkreis Heilbronn
Stadt Möckmühl**

S a t z u n g

über den

Bebauungsplan „Brückenstraße 1. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.10.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587) und der §§ 74 und 75 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBL Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBL Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01. 08.2019 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582, ber. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBL. S. 37, 40), hat der Gemeinderat der Stadt Möckmühl am 14.12.2021 in öffentlicher Sitzung den

Bebauungsplan „Brückenstraße 1. Änderung“

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 14.12.2021, Maßstab 1: 1 000, ausgearbeitet vom Büro AGOS, Stuttgart, maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Planzeichnung zum Bebauungsplan-Entwurf „Brückenstraße 1. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Maßstab: 1:1.000
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf „Brückenstraße 1. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
3. Begründung gem. § 9 BauGB
4. Wasserwirtschaftlichen Fachgutachten gemäß den Anforderungen des 378 (3) WHG, Büro Wald + Corbe, Stand 09.08.21 i.V.m. dem Ergänzungsgutachten Stand 01.12.21, Hügelsheim
5. Steckbrief Umweltbelange vom 12.08.2021, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.09.21, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen
7. Natura2000-Vorprüfung vom 21.09.21, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen
8. Schallimmissionsprognose vom 20.07.2021, Beratende Ingenieure Kurz und Fischer, Winnenden
9. Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung, Stand 14.12.2021

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 der Landesbauordnung handelt, werden aufgrund von § 74 Landesbauordnung erlassenen Festsetzungen der Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Möckmühl, den 14.12.2021

S t a m m e r

Bürgermeister

Anlagen:

1. Planzeichnung zum Bebauungsplan-Entwurf „Brückenstraße 1. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Maßstab: 1:1.000
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf „Brückenstraße 1. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
3. Begründung gem. § 9 BauGB
4. Wasserwirtschaftliches Fachgutachten gemäß den Anforderungen des § 78 (3) WHG, Büro Wald + Corbe, Stand 09.08.21 i.V.m. dem Ergänzungsgutachten Stand 01.12.21, Hügelsheim
5. Steckbrief Umweltbelange vom 12.08.2021, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.09.21, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen
7. Natura2000-Vorprüfung vom 21.09.21, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen
8. Schallimmissionsprognose vom 20.07.2021, Beratende Ingenieure Kurz und Fischer, Winnenden
9. Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung, Stand 14.12.2021