Beratungsunterlage 577/2023

Gefertigt am 11.09.2023

für den Gemeinderat
der **Stadt Möckmühl**
Sitzung am 26.09.2023 - öffentlich -

von Marta Czarnecki

Aktenzeichen: 40 - Cz

TOP: 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal„- Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ soll für den Neubau eines Penny-Marktes (Verkaufsfläche von ca. 800 m²) und eines Edeka-Marktes mit angeschlossenem Bäckereicafé (Verkaufsfläche ca. 1.800 m²) sowie für ein Neubau einer Apotheke Planungsrecht geschaffen werden.
Ziel und Zweck der Planung ist die dauerhafte Sicherung und Erhaltung einer zeitgemäßen, verträglichen Grundversorgung der Stadt Möckmühl.
Der bauliche Zustand der bisherigen Gebäude im Plangebiet, die Organisationsstruktur und die gegenseitige Zuordnung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtung im Plangebiet sind nicht mehr zeitgemäß. Die Attraktivität für die Kunden und auch die Attraktivität des Stadtbildes leidet an dieser Stelle und soll durch eine bauliche Neuordnung verbessert werden.
Am Standort soll durch Abriss der bestehenden Bebauungen eines ehemaligen Autohauses mit Autowerkstatt, Waschhalle, Ausstellungshalle, Büro, Garagen, ehemaliger Getränkemarkt und kleineren Gebäuden sowie nach Neubau des Penny, der dort bereits bestehende Penny, abgerissen werden.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, wurde vom Gemeinderat der Stadt Möckmühl in seiner öffentlichen Sitzung am 04.10.2022 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ mit Vermerk „Der Gemeinderat fordert die frühzeitige Miteinbeziehung der Stadt in das Verfahren“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Möckmühl am 20.10.2022 veröffentlicht.
Mit dem Vorhabenträger wurde inzwischen eine Vereinbarung zur Kostentragung aller Planungs- und Ingenieurkosten abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.
Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens regelt sich auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. So ist auch eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 BauGB sowie gem. § 4 BauGB durchzuführen.

Die erforderliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Die frühzeitige Behördenanhörung und Bürgerbeteiligung erfolgten in der Zeit vom 16.03.2023 bis 24.04.2023 – je einschließlich.

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	LRA HN	24.04.2023	X		
2	Regierungspräsidium Stuttgart	27.04.2023	X		
3	Regierungspräsidium. Freiburg	29.03.2023	X		
4	Regionalverband HN-Franken	21.04.2023	X		
5	Deutsche Telekom	18.04.2023	X		
6	Netze BW GmbH	24.04.2023	X		
7	NHF Netzgesellschaft HN-F	16.03.2023	X		
8	ZEAG Energie AG				
9	ZV Bodenseewasserversorgg	16.03.2023		X	
10	Unitymedia GmbH/ Vodafone BW GmbH				
11	Polizeipräsidium HN	21.03.2023		X	
12	IHK HN				
13	Handwerkskammer HN-F	27.03.2023	X		
14	BUND Heilbronn-Franken				
15	Landesnaturschutzverband				
16	Dt.Zentrum f. Luft- u.Raumfahrt				
17	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	16.03.2023		X	X
18	Gemeinde Billigheim				
19	Gemeinde Roigheim	16.03.2023		X	
20	Stadt Adelsheim	12.04.2023		X	
21	Stadt Widdern				
22	Gemeinde Hardthausen	20.03.2023		X	
23	Stadt Neudenau				
24	Gemeinde Jagsthausen	18.04.2023	X		
25	Vereinbarte VWG Möckmühl/Roigheim/Widdern/ Jagsthausen				
26	Vereinbarte VWG Neuenstadt/Hardthausen/Langenbrettach	22.03.2023		X	

Der Beratungsunterlage ist eine Abwägungstabelle mit der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, gefertigt durch das Ingenieurbüro Kehle, Neudenau, beigefügt.
Sofern die Mitglieder des Gemeinderates damit einverstanden sind, kann über den Inhalt der Abwägungstabellen mit allen eingegangenen Anregungen, en bloc abgestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die in der beigefügten Abwägungstabelle des Büro Kehle, Neudenau vom 12.09.2023 dargestellt sind, zu.

   Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ wird festgestellt und die Auslegung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst folgende Unterlagen:

   1. Planzeichnung zum Bebauungsplan-Entwurf „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Maßstab: 1:500 vom 12.09.2023, Kehle Ingenieurbüro GmbH
   2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 12.09.2023, Kehle Ingenieurbüro GmbH
   3. Begründung gemäß § 9 BauGB vom 12.09.2023, Kehle Ingenieurbüro GmbH
   4. Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 12.09.2023, Wagner + Simon Ingenieure GmbH
   5. Fachbeitrag Artenschutz vom 12.09.2023, Wagner + Simon Ingenieure GmbH
   6. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.09.2023, Maßstab: 1:250, Heinrich + Steinhardt GmbH
   7. Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.02.2023, Heinrich + Steinhardt GmbH
   8. Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Edeka in Möckmühl, mit Stand vom 13.10.2021, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.
   9. Schalltechnische Untersuchungen vom 19.12.2022 und 14.07.2023, ACCON GmbH
   10. Verkehrstechnische Beurteilung der Stellplatzanlage inkl. Pläne vom 13.07.2023, Lademacher
   11. Verkehrsuntersuchung vom September 2023, BS Ingenieure
   12. Abwägungstabelle vom 12.09.2023, Kehle Ingenieurbüro GmbH

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie die übrigen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Anlagen:

1. B-Plan Entwurf
2. Textliche Festsetzungen Entwurf
3. Begründung Entwurf
4. Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
5. Fachbeitrag Artenschutz
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
8. Auswirkungsanalyse
9. Schalltechnische Untersuchung EDEKA
10. Schalltechnische Untersuchung PENNY
11. Verkehrstechnische Beurteilung der Stellplatzanlage
12. Verkehrsuntersuchung
13. Verkehrsuntersuchung Pläne
14. Abwägungstabelle