

Beratungsunterlage 012/2024

für den Gemeinderat
der **Stadt Möckmühl**
Sitzung am 27.02.2024 - öffentlich -

Gefertigt am 12.02.2024

von Marta Czarnecki

Aktenzeichen: 40 - Cz

TOP: 4

Bebauungsplan "Hahnenäcker 5. Änderung" in Möckmühl - Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Möckmühl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker 5. Änderung“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Möckmühl am 09.03.2023 veröffentlicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB). Das Planungsgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ liegt im östlichen Stadtgebiet von Möckmühl, nördliche der Reichertshäuserstraße. Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist deckungsgleich mit dem, im ursprünglichen Bebauungsplan „Hahnenäcker“, festgesetztem Sondergebiet und hat eine Größe von ca. 4,3 ha. Mit der letzten Änderung des Bebauungsplanes (4. Änderung - rechtskräftig seit dem 07.07.2022) wurde die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, das leerstehende Gebäude des Krankenhauses wieder nutzbar zu machen.

Momentan wird an der Umnutzung des Krankenhauses in ein Pflegeheim gearbeitet.

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hahnenäcker – 4. Änderung“, sind, abgesehen von der eingeschränkten Nutzung (SO Krankenhaus / Gesundheit- / Pflege- und Senioreneinrichtung), aufgrund der undifferenzierten Festsetzungen (vor allem im Planteil) außergewöhnlich groß.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die dargestellten Baugrenzen bestimmt. Es sind zwei große „Baufenster“ festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen kann aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen nahezu ohne gestalterische Vorgaben an die Gebäudeabmessungen gebaut werden. Lediglich die Höhen der baulichen Anlagen sind durch die Festsetzungen geregelt.

Diese planungsrechtlichen Vorgaben wurden bereits in älteren Fassungen des Bebauungsplanes (1.-3. Änderung) festgesetzt.

Neben dem künftigen Pflegeheim (im Bestandsgebäude ehem. Krankenhaus) ist im Geltungsbereich auch das bereits realisierte Gesundheitszentrum Möckmühl (Hahnenäcker 1), welches die medizinische Grundversorgung für Möckmühl sicherstellt, angesiedelt.

Zudem ist geplant, ein Gebäude mit betreutem Wohnen (oder auch Service Wohnen) an dem Standort zu realisieren.

Aufgrund des aktuellen Fachkräftemangels (gerade auch im sozialen/medizinischen Bereich) bietet es sich an, neben dem Pflegeheim auch ein betreutes Wohnen zu realisieren - mögliche Personalengpässe können aufgrund der räumlichen Nähe kurzfristig kompensiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass mit den soeben beschriebenen Nutzungen (Pflegeheim, Gesundheitszentrum und betreutes Wohnen) der Bedarf an gesundheitlichen Einrichtungen im näheren Umfeld mittelfristig gedeckt ist.

Um das Potential des Grundstückes angemessen nutzen zu können ist es nötig, neben den bereits festgesetzten Nutzungen (SO Krankenhaus / Gesundheit- / Pflege- und Senioreneinrichtung) auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

Es bietet sich also an, neben der SO - Nutzung (Krankenhaus / Gesundheit- / Pflege- und Senioreneinrichtung) auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Das Planungsziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Entstehung neuen Wohnraums zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 12.02.2024 und der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Es werden folgende Unterlagen ausgelegt, erstellt vom Büro Krannich Architekten – Nürnberg, dem Ingenieurbüro Kehle – Neudenu, dem Büro RW Bauphysik – Schwäbisch Hall und dem Brandschutzbüro Uhlenhut - Leipzig :

- Planzeichnung zum „Bebauungsplan Hahnenäcker 5. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Maßstab: 1:1000
- Textliche Festsetzungen zum „Bebauungsplan Hahnenäcker 5. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
- Begründung zur 5. Änderung Bebauungsplan Hahnenäcker gem. § 9 BauGB
- Anhänge 1-4 + Anlagen

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

Anlagen:

1. Bebauungsplan Hahnenäcker 5. Änderung mit textl. Festsetzungen
2. Begründung zum Bebauungsplan Hahnenäcker 5. Änderung
3. Anhänge 1 bis 4
4. Anlagen 3.1 bis 3.5 und 4.1 bis 4.6