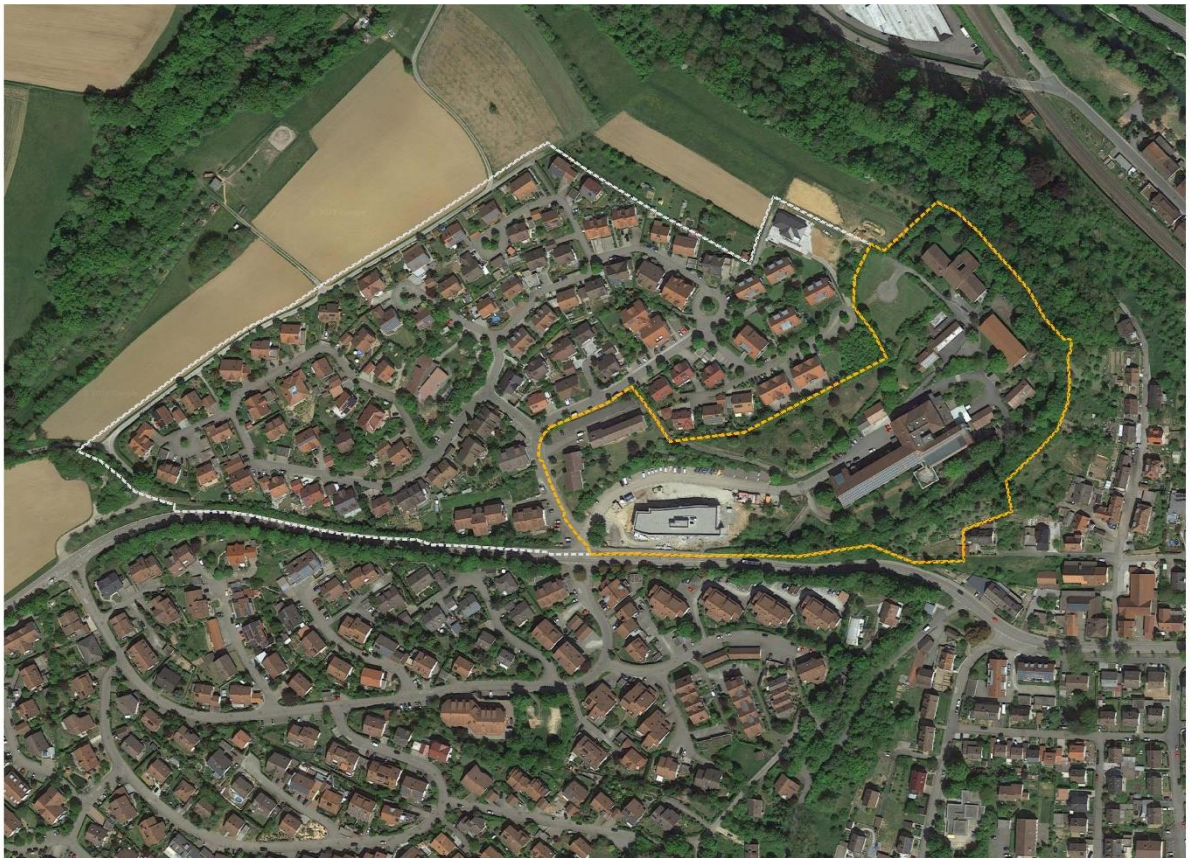
Bebauungsplan

„Hahnenäcker – 5. Änderung“
Stadt Möckmühl, Landkreis Heilbronn



Begründung

14. Februar 2024

Inhalt

1.	**Allgemeines**	3
1.1	Planungsgebiet	3
1.2	Gesetzliche Grundlage	3
2.	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Beschleunigtes Verfahren	5
2.3	Änderung des Flächennutzungsplanes	6
2.4	Verfahrensablauf	7
2.5	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	8
3.	**Beschreibung des Baugebietes**	9
3.1	Lage des Baugebietes	9
3.2	Größe des Baugebietes	10
3.3	Grundstücksverhältnisse	10
3.4	Aktuelle Nutzung / Bestand	10
3.5	Schutzgebiete	11
3.6	Denkmalschutz	11
3.7	Altlasten	11
3.8	Hochwasserschutz	11
3.9	Immissionsschutz	12
4.	**Geplante bauliche Nutzung**	12
4.1	Allgemeines	12
4.2	Art der baulichen Nutzung	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Bauweise, bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche	15
4.5	Abstandsflächen	16
4.6	DRK Rettungsstation	16
4.7	Barrierefreiheit	17
4.8	Abstand Bebauung zum Wald	17
4.9	Aufstellflächen der Feuerwehr	18
5.	**Erschließung / Ver- und Entsorgung**	19
5.1	Verkehr	19
5.2	Wasserversorgung	19
5.3	Abwasserbeseitigung	19
5.4	sonstige Versorgungseinrichtungen	19
5.5	Leitungsrechte	20
6.	**Naturhaushalt und Umweltschutz**	20
6.1	Naturhaushalt	20
	Eingriffsregelung	20
	Grünordnung	20
	Versiegelung der Flächen	21
	Luft- und Lärmemission	25
6.2	Umweltschutz	25
7.0	**Anhänge und Anlagen**	26

1. Allgemeines

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ liegt im östlichen Stadtgebiet von Möckmühl, nördlich der Reichertshäuser Straße.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ vom 01.06.2022 und hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

1.2 Gesetzliche Grundlage

Die rechtlichen Grundlagen für 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017, das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 geändert worden ist.

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990, die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Nov. 2023.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Planungsanlass

Für die Grundstücke mit der Flur Nummer 4322, 4322/1 und 4322/2 (Gemarkung Möckmühl) liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (4. Änderung vom 01.06.2022) vor.
Dieser sieht im Geltungsbereich der 5. Änderung (Fl.Nr. 4322, 4322/1 und 4322/2) eine Sondergebietsnutzung für Krankenhäuser / Gesundheits- / Pflege- und Senioreneinrichtungen vor.

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.

Neben den hohen Baukosten und der geänderten Zinspolitik ist vor allem auch der Mangel an dringend benötigtem Bauland eine der Ursachen für den aktuellen Wohnungsmangel in Deutschland.

Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorgegeben.

Es gilt das Gebot der Innen- vor Außenentwicklung (§1 Abs. 5 BauGB) - alle Möglichkeiten einer sinnvollen Umnutzung bzw. Verdichtung von bestehenden innerstädtischen Gebieten sind angemessen zu nutzen, um dem Wohnungsmangel schnellstmöglich und effizient entgegenzuwirken.

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

Das im §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschriebene Allgemeine Wohngebiet lässt neben Wohngebäuden (Abs.2 Nr.1) auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs.2 Nr. 3) zu.

Somit könnten im Bedarfsfall auch außerhalb des Sondergebietes noch Gebäude für die gesundheitliche Versorgung errichtet werden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ wird sowohl der oben beschriebene planungsrechtliche Missstand behoben, als auch durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§4 BauNVO) neben der bereits bestehenden SO – Nutzung (Krankenhaus / Gesundheit- / Pflege- und Senioreneinrichtung) ermöglicht, dass im Innenbereich liegende Grundstück angemessen nutzen zu können. **(Wiedernutzbarmachung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung § 13a BauGB).**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden auch die Baugrenzen an bereits bestehende Gebäude angepasst. Dadurch wird unter anderem dem bereits realisierten Gesundheitszentrum und dem als Wohngebäude genutzten Bestandsgebäude im Nordwesten des Geltungsbereiches planungsrechtlich Genüge getan.

Der Stadtrat der Stadt Möckmühl hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ in der Stadtratssitzung am 28.02.2023 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren – Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13a BauGB).

2.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§13a BauGB).

Nachweis der maximal zulässigen Grundfläche :

Grundstücksgrößen :

Fl. Nr.	4322	39.940 m²
Fl. Nr.	4322/1	24 m²
Fl. Nr.	4322/2	3.662 m²
Gesamtfläche		43.626 m²

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ setzt eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 (gemäß BauNVO §19, Abs. 2) fest.

maximal zulässige Grundfläche gemäß BauNVO §19, Abs. 1-3 :

Fl. Nr.	4322	39.940 m² x 0,4	15.976 m²
Fl. Nr.	4322/1	24 m² x 0,4	10 m²
Fl. Nr.	4322/2	3.662 m² x 0,4	1.465 m²
Gesamtfläche			17.451 m²

Die maximal zulässige Grundfläche, gemäß BauNVO §19, Abs.2, ist mit 17.451 m² wesentlich geringer als die, für das beschleunigte Verfahren, festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m².

Gemäß §13a (BauGB) ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen:

1. wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Vorhaben, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 und Landesrecht Baden-Württemberg bedingen, sind nicht geplant.

2. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauBG sind erfüllt.

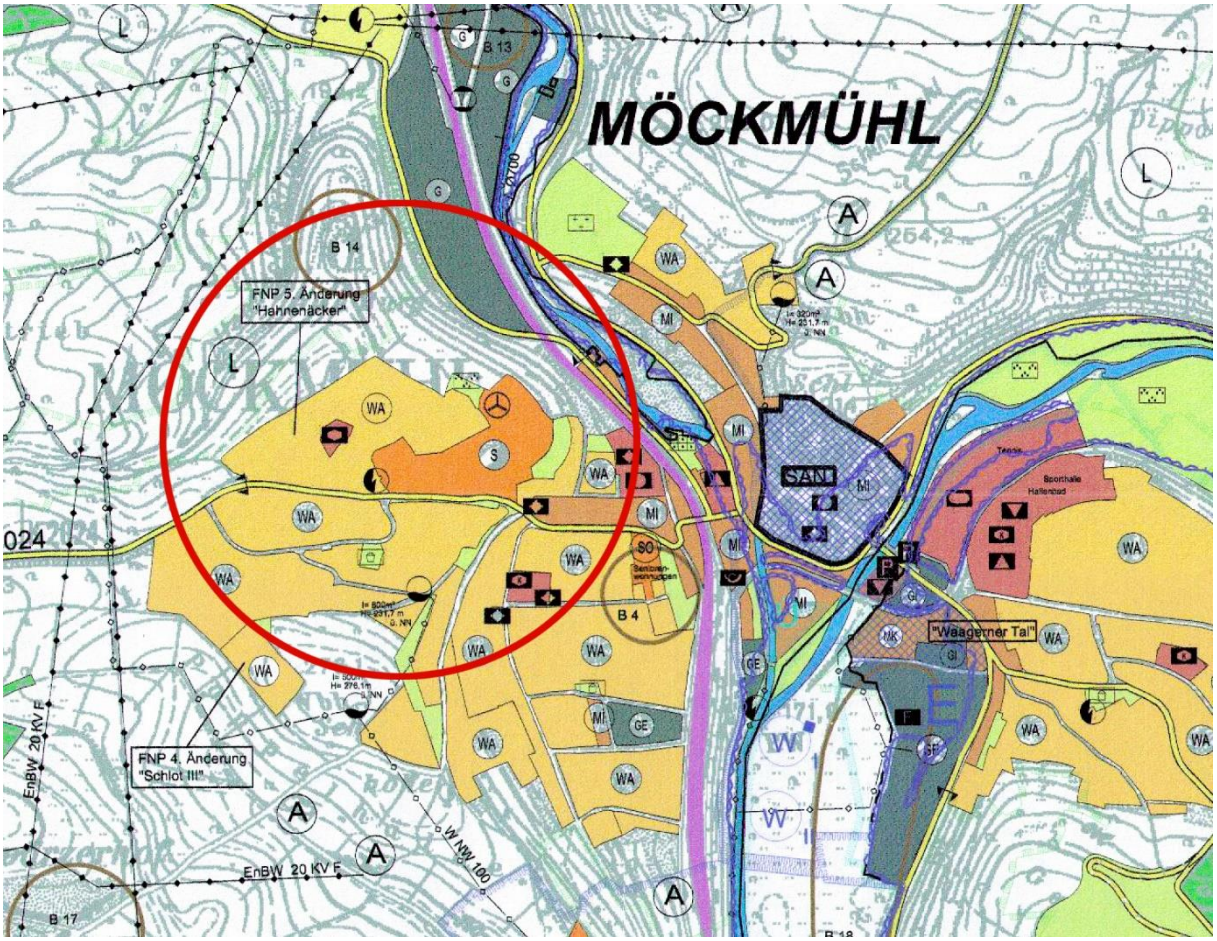
2.3 Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB

Gemäß §13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Im vorliegenden Fall wird der bestehende Flächennutzungsplan in seinen Grundsätzen nicht geändert. Die aktuell beschriebenen/dargestellten Nutzungen Sondergebiet und Wohngebiet bleiben erhalten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ nicht beeinträchtigt.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Möckmühl sieht für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ Sondergebietsflächen vor. Angrenzend an diese Sondergebietsflächen sind Flächen für Wohnungsbau dargestellt.
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Grenzen geringfügig verschoben – grundsätzlich bleiben die Festlegungen erhalten. (siehe Planausschnitt unten)

Der Flächennutzungsplan ist zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung anzupassen. (BauGB §13a Abs. 2 Nr. 2)



Planausschnitt Flächennutzungsplan Möckmühl

2.4 Verfahrensablauf

In beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften gemäß § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Rahmen einer ortsüblichen, öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2.5 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigen Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird der §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet und von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen;
§ 4c ist nicht anzuwenden.

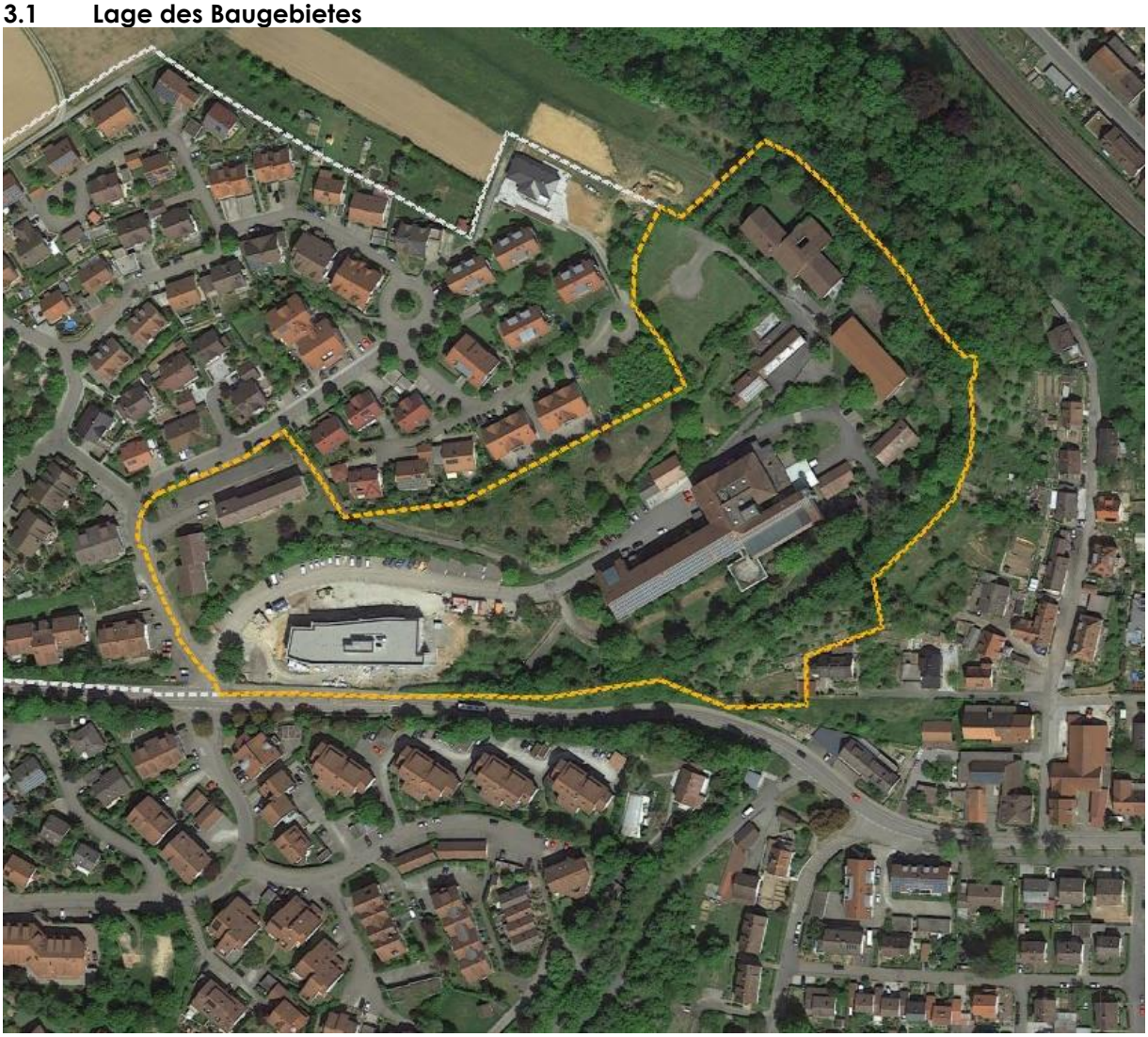
Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (§ 1a, Abs. 3 Satz 5 + § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage des Baugebietes



Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Möckmühl. Die Stadt Möckmühl gehört zum Landkreis Heilbronn.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ grenzt im Süden an die Reichertshäuser Straße und ein Wohngebiet. Nördlich und westlich liegt das Wohngebiet des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“. Im Osten schließt eine Grünanlage an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird durch die folgenden Grundstücke umschlossen. (im Norden beginnend im Uhrzeigersinn aufgelistet)

Fl. Nr. : 5247, 5174/2, 5174/3, 5174/4, 5174/5, 5175, 5176, 5178, 4328/2, 4328, 4339, 4340, 4341, 4348, 4347/3, 4347/2, 4347/1, 4346/2, 4346/4, 4346/5, 4346/1, 4369/1, 4369, 4371 und 5723 (Reichertshäuser Straße)

3.2 Größe des Baugebietes

Das Planungsgebiet umfasst die folgenden Grundstücke :

Fl. Nr. : 4322, 4322/1, 4322/2

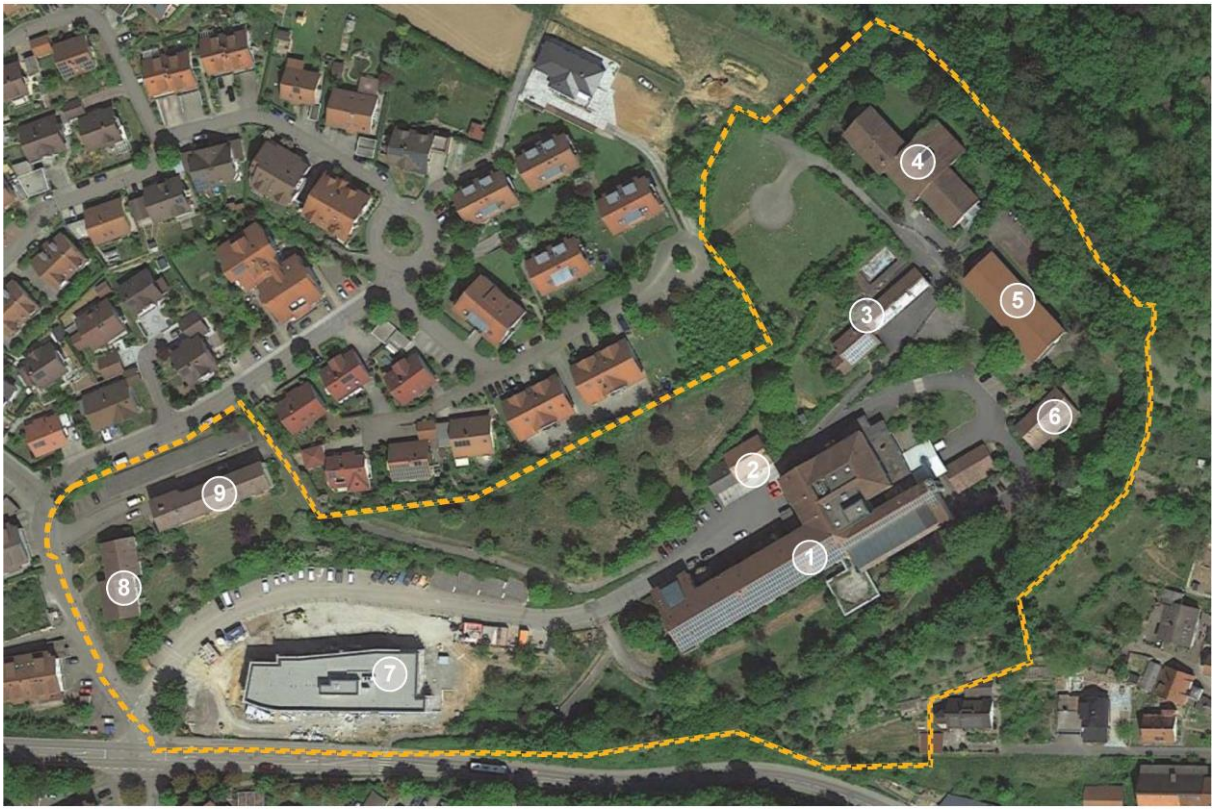
Grundstücksgrößen :

Fl. Nr.	4322	39.940 m²
Fl. Nr.	4322/1	24 m²
Fl. Nr.	4322/2	3.662 m²
Gesamtfläche		43.626 m²

3.3 Grundstücksverhältnisse

Eigentümer der Grundstücke mit den Flurnummern 4322, 4322/1 ist die TTC Projekt 11 GmbH & Co. KG aus Berlin. Das Grundstück mit der Flur Nummer 4322/2 befindet sich im Eigentum der SLK Kliniken Heilbronn GmbH.

3.4 Aktuelle Nutzung - Bestand



1. Bestandsgebäude des Krankenhauses + Nebengebäude – im Moment Umplanung in Pflegeheim
2. DRK Rettungsstation (Rettungswagen + Personalräume)
3. Ehem. Hausmeisterwohnung jetzt als Einfamilienhaus mit angrenzenden Lagerflächen genutzt
4. Ehemalige Schwesternschule vom Krankenhaus – derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt
5. Ehemaliges Schwesternwohnheim vom Krankenhaus – derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt
6. Ehemalige HNO-Praxis, derzeit leerstehend
7. Neubau des Gesundheitszentrums Möckmühl. Das Gesundheitszentrum wurde Anfang 2021 eröffnet.
8. Mehrfamilienwohnhaus
9. Mehrfamilienwohnhaus

3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes sowie der EU- Vogelschutzrichtlinie und der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie / Flora Fauna Habitat) werden von der Planung nicht berührt.

3.6 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg oder die untere Denkmalschutzbehörde. Das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – BW DSchG ist zu beachten. Die aufstehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

3.7 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

3.8 Hochwasserschutz

Überschwemmungsflächen liegen nicht im Planungsgebiet. Auch in den an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken sind keine Überschwemmungsflächen bekannt. Es kann aber bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu Überflutungen in Teilbereichen kommen.

Siehe hierzu auch „*Anhang 4 - Erläuterungsbericht Erschließung Wasser Kanal 31-01-2024*“ vom Ingenieurbüro Kehle. Der Erläuterung ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“.

3.9 Immissionsschutz

Für die Beurteilung der auf den Geltungsbereich der 5. Änderung einwirkenden Geräuschimmissionen wurde das Büro RW Bauphysik (Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG Schwäbisch Hall) beauftragt, eine entsprechende Prognose zu erarbeiten. Die schalltechnische Beurteilung erfolgte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau".

Die Ergebnisse sind im

Anhang 1 – Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 _ B23614_SIS_ 03 _ 19-01-2024

beschrieben. Die Prognose ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker".

Gemäß der Geräuschimmissionsprognose werden im gesamten Planungsgebiet Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aufgrund dieser Überschreitungen werden vom Büro RW Bauphysik Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Formulierungen wurden in den textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker" übernommen.

Durch den entfallenen Hubschrauberlandeplatz (bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker) werden künftig keine Immissionen durch Fluglärm verursacht.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Allgemeines

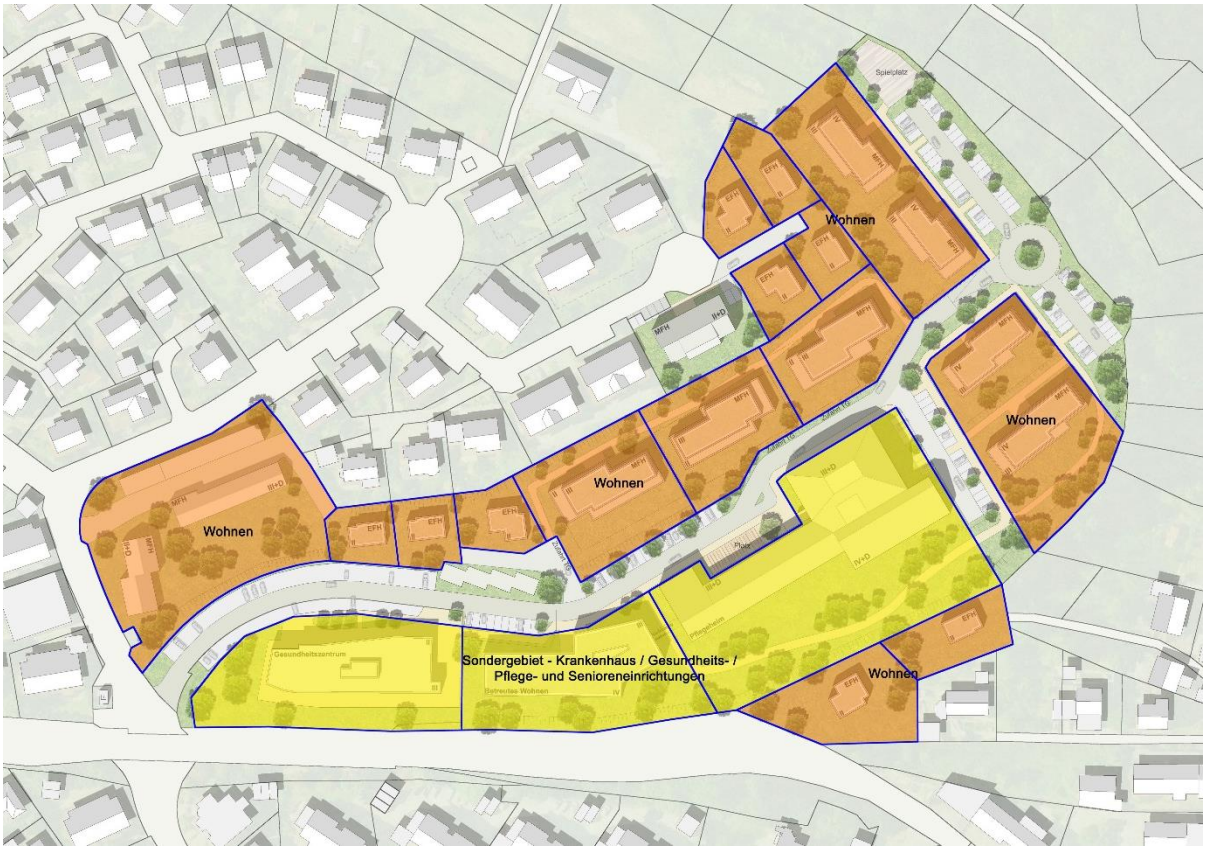
Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker" wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen das bestehende Krankenhausgebäude umnutzen zu können. Die Planungen zur Umnutzung des Krankenhauses in ein Pflegeheim sind momentan in Arbeit.

Die Bestandsgebäude nordöstlich des ehem. Krankenhausgebäudes werden mittel- bis langfristig nicht mehr benötigt. Der Zustand der Gebäude entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und bestehende Mietverträge laufen aus. Eine Sanierung der Bestandsgebäude erscheint nicht zielführend, da Nachnutzungen aufgrund der Typologien der Gebäude schwierig wären, ein Beheben der technischen Diskrepanzen teilweise nur mit sehr hohem Aufwand und eine Einhaltung der aktuell geltenden Regeln und Normen teilweise nicht möglich wären.
Zudem steht das Gebäude der ehem. Schwesternschule im 30 m Bereich zum angrenzenden Wald (siehe auch Punkt 4.8 und §4 LBO). Der Abstand des Bestandsgebäudes ist mit teilweise 10 m zur Grenze äußerst gering.

Es ist naheliegend diese alten Bestandsgebäude, sobald die aktuellen Nutzungen aufgegeben wurden, abzureißen/rückzubauen. Dadurch wird ermöglicht das 4,3 ha große Grundstück städtebaulich neu zu denken.

Um das Potential dieser großzügigen innerstädtischen Fläche ausschöpfen zu können wurde ein Masterplan erstellt, welcher neben den bereits zugelassenen Sondergebiets-Nutzungen auch Flächen für Wohnraum vorsieht.

Masterplan Stand 18.01.2023 – Aufstellungsbeschluss



Masterplan Nutzungen Stand 18.01.2023 – Aufstellungsbeschluss

Wie im Masterplan dargestellt, wird die bereits vorhandene Erschließungsstraße erweitert bzw. angepasst. (siehe hierzu auch die Unterlagen vom Büro Kehle – „*Anhang 3 – Erläuterung Verkehrliche Erschließung 22-01-2024*“).

Diese teilt das Planungsgebiet in zwei Bereiche. Nördlich der Erschließungsstraße wird künftig eine Wohnnutzung möglich sein. Es ist der städtebaulich logische Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung, nördlich des Geltungsbereiches. Südlich der neu geplanten Erschließungsstraße ist der Bereich für das Sondergebiet (SO Krankenhaus /Gesundheit/Pflege/Senioren) vorgesehen. Im Osten des Planungsgebietes wird ein weiteres Baufeld für Wohnungsbau vorgesehen. Dieser Bereich ist durch eine Stichstraße vom Sondergebiet getrennt.

Auf Grundlage dieses Masterplanes hat der Gemeinderat der Stadt Möckmühl beschlossen, für das gesamte Planungsgebiet (Geltungsbereich) die 5. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Der eklatante Wohnraummangel in Deutschland ist eine der größten Sorgen der Politik sowie der Bevölkerung und beherrscht, seit Langem die hiesigen Medien.

Es fehlen derzeit deutschlandweit über 700.000 Wohnungen.

Dies ist das größte Wohnungsdefizit seit mehr als 20 Jahren. Neben den hohen Baukosten und den gestiegenen Zinsen ist der zunehmende Mangel an Bauland das mit Abstand größte Problem der Wohnungsbauwirtschaft. Sowohl die Baukosten als auch die Zinspolitik sind Themen, welche eher im globalen Rahmen geregelt werden - eine Einflussnahme auf diese zwei Bereiche ist innerhalb Deutschlands nur sehr bedingt möglich.

Dem Mangel an vorhandenem Bauland kann man aber entgegenwirken. Gerade die Innenentwicklung spielt hierbei eine entscheidende Rolle.

Mit dem Gebot (§1 Abs. 5 BauGB) der Innen- vor Außenentwicklung gibt der Gesetzgeber den Rahmen vor, alle Möglichkeiten einer sinnvollen Umnutzung bzw. Verdichtung von bestehenden innerstädtischen Gebieten voranzutreiben, um dem Wohnungsmangel schnellstmöglich und effizient entgegenzuwirken.

Das Planungsgebiet „Am Hahnenäcker“ bietet beträchtliches Potenzial, nicht zuletzt durch seine Nähe zum Stadtzentrum und Hauptbahnhof, um hier attraktiven und dringend benötigten, neuen Wohnraum zu schaffen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für das Sondergebiet (SO Krankenhaus /Gesundheit/Pflege/Senioren) bereits geschaffen. In Verbindung mit der jetzt geplanten Wohnraumnutzung wird in dem Planungsgebiet eine nötige angemessene, planungsrechtliche Reaktion auf den Wohnraummangel und die demographische Entwicklung ermöglicht.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet „Krankenhaus, Gesundheitseinrichtungen und Pflegeeinrichtung“ gemäß § 11 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ausgewiesen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der als Höchstmaß zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe und /oder Oberkante Attika) bestimmt.

Aufgrund der vorhandenen Topographie (das Gelände fällt teilweise um 20 m und mehr) wurde auf die Höhen der baulichen Anlagen in den textlichen Festsetzungen differenzierter eingegangen. Es wurden bestimmte Abhängigkeiten für die zulässige Höhe (Wandhöhe/Traufhöhe, etc.) beschrieben.

Für das gesamte Planungsgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ wird eine GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

4.4 Bauweise, bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und die abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Baukörperlängen über 50 m zulässig, vorausgesetzt diese Gebäude werden innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen errichtet.

Die durch Gebäude überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze, Garagen (oberirdisch, eingeschossig) und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der im Planteil markierten Bereiche zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der im Planteil markierten Flächen zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen unter Berücksichtigung der Nr. 2.1, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht für Grünflächen zu überdecken. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm stark sein, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Planteil dargestellten Zufahrtsbereiche für Tiefgaragen sind zu beachten. Ausnahmsweise können Tiefgaragenzufahrten auch unabhängig von den im Planteil dargestellten Bereichen zugelassen werden.

4.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß § 5 und § 6 der LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2023)) nachzuweisen.

4.6 DRK Rettungsstation

Nördlich der Erschließungsstraße steht auf Höhe des ehem. Krankenhausgebäudes aktuell die DRK-Rettungsstation. Nach der Schließung des Krankenhauses Möckmühl wurde die Rettungsstation zwar erhalten, aber die dezentrale Lage der Station ist zu hinterfragen.

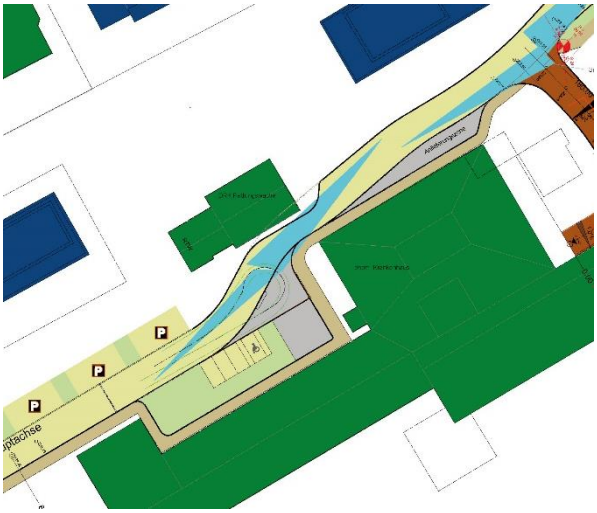
Luftbild DRK-Rettungsstation

Die Rettungswache hat einen noch min. 20 Jahre laufenden Mietvertrag. Es erscheint sinnvoll, kurz- bis mittelfristig einen zentraleren Standort für die Rettungswache zu ermitteln. (Bekanntlich können in einem Notfall Sekunden entscheiden)

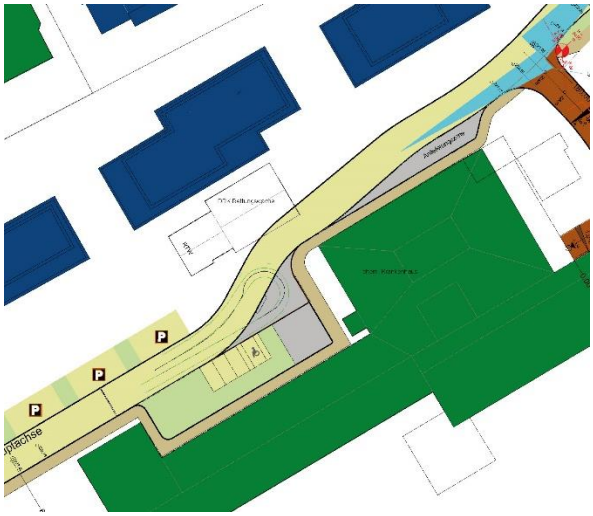
In der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ ist die DRK-Rettungswache nicht mehr berücksichtigt. Im Planteil ist diese zwar als Bestandsgebäude DRK-Rettungsstation noch dargestellt, aber die künftige Straße liegt teilweise über dem Gebäude. Da mittel- bis langfristig nur ein neuer Standort für die Rettungsstation in Frage kommt, wurde diese planungsrechtlich „überplant“.

Da nach heutigem Stand noch nicht feststeht, wann die Rettungswache verlegt wird, ist für die Planung der Erschließungsstraße neben der finalen, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ übereinstimmenden Variante auch eine 2. Variante als „Interimslösung“ geplant. (siehe auch „*Anlage 3.2 – Lageplan 1_500 Vorplanung _ 2023-11-09*“ vom Büro Kehle)

Bei der Interimslösung wurde das Bestandsgebäude der DRK-Rettungswache berücksichtigt. Die 2 Varianten sind auf der nächsten Seite dargestellt.



Interimslösung mit DRK



Situation ohne DRK

4.7 Barrierefreitheit

Bei der Planung der Erschließungsstraße sowie des öffentlichen Gehweges wurde versucht, die gemäß DIN 18040-3 zulässigen Längs- und Querneigungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorliegenden Topographie ist es nicht immer möglich die vorgegebenen Werte einzuhalten. Es gibt Bereiche im Planungsgebiet, in denen auf einer Länge von beispielsweise ca. 36 m Höhenunterschiede bis zu 18 m zu überwinden sind. Dies entspricht einer Neigung von 50 % ! In solchen Bereichen ist es nicht möglich die Vorgaben der DIN 18040-3 im Rahmen des Möglichen einzuhalten.

Gerade bei der Planung der öffentlichen Gehwege wurde versucht die Vorgaben der DIN 18040-3 einzuhalten. Die Wegeverbindung vom bestehenden Wohngebiet Hahnenäcker bis zur Reichertshäuser Straße wurde in der Planung zwar berücksichtigt, aber dieser Weg kann, in einem angemessenen Rahmen, nicht barrierefrei hergestellt werden.

4.8 Abstand Bebauung zum Wald (LWaldG §2 und LBO §4 Abs. 3)

Bei den nordöstlich liegenden und angrenzenden Flurstücken 4348, 4341, 4340, 4339 handelt es sich um Wald im Sinne des LWaldG §2. Dieser ist wahrscheinlich aus Sukzession entstanden.

Von Wald zu Gebäuden ist nach §4 Abs. 3 der LBO ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die Baugrenzen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ berücksichtigen die zulässigen 30m in Teilbereichen nicht (siehe Planausschnitt nächste Seite).

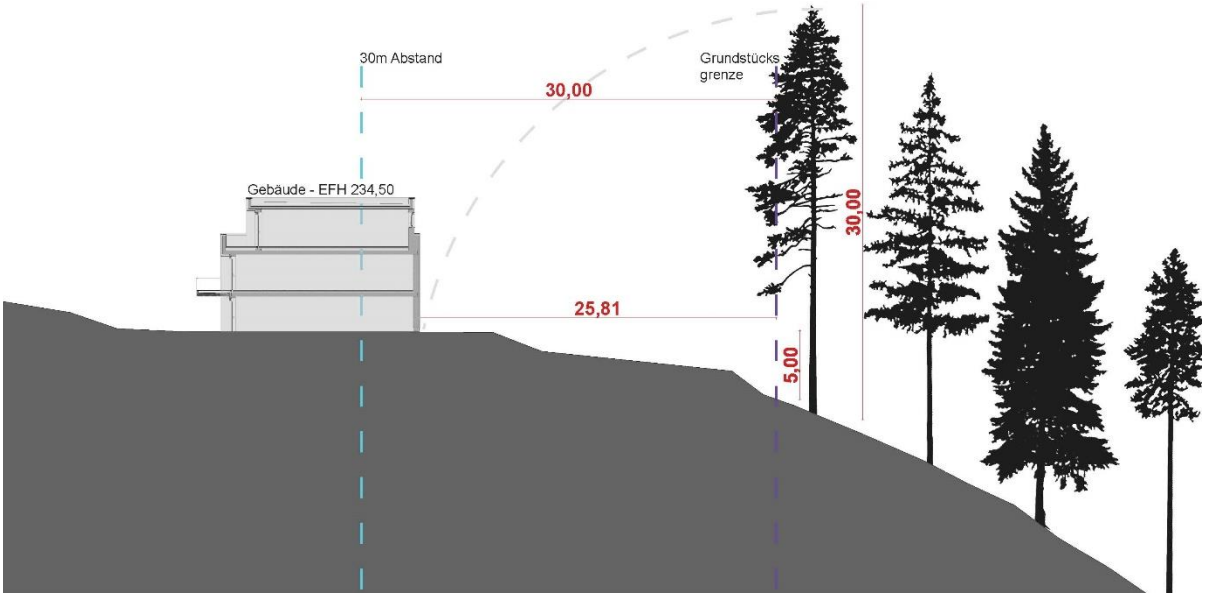
Aufgrund der im Planungsgebiet bereits beschriebenen Topographie liegt hier eine *atypische Gefahrensituation* vor.

Durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sind die Baufelder in Ihrer Höhenlage festgesetzt. Die Höhe ist bezogen auf das NN angegeben.

Darstellung 30 m Abstand zum Wald

Die an das Planungsgebiet anschließenden Waldflächen liegen wesentlich tiefer als die festgelegten EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe). Gerade im Bereich des Waldes fällt das Gelände massiv ab. Neigungen mit über 70% Gefälle (ca. 34°) sind regelmäßig zu ermitteln.

Durch dieses starke Gefälle des Gebietes ist die atypische Gefahrenlage gegeben. Die durch Baumsturz ausgehenden Gefahren für Gebäude sind für die festgesetzten Baufelder (durch Baugrenzen beschrieben), trotz der Unterschreitung der 30m Abstand, nicht gegeben. Siehe hierzu auch den schematischen Schnitt im Anschluss.



Schematischer Schnitt 30 m Abstand zum Wald – atypische Gefahrenlage

4.9 Aufstellflächen für die Feuerwehr

Die vorliegende Planung wurde hinsichtlich brandschutzrechtlicher Belange vom Brandschutzbüro Uhlenhut (Leipzig) geprüft.
Die Ergebnisse sind in der Stellungnahme - *„Anhang 2 Gutachterliche Stellungnahme Brandschutz – 14.02.2024“* – beschrieben. Die Stellungnahme ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ erfolgt über die Straße „Hahnenäcker“, welche an die Reichertshäuser Straße anschließt.

Im Zuge der Planung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Kehle (Neudenau) mit der Planung der verkehrlichen Erschließung beauftragt. Die im Planungsgebiet dargestellten öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen entsprechen den vom Büro Kehle geplanten Verkehrsflächen (siehe auch *Anlage 3.2 _ Lageplan 1_500 Vorplanung _ 2023-11-09*).

Das Verkehrliche Konzept ist im „*Anhang 3 – Erläuterung Verkehrliche Erschließung 22-01-2024*“ beschrieben. Die Kurzerläuterung mit den dazugehörigen Anlagen ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“.

Der ruhende Verkehr im Planungsgebiet wird über die bereits vorhandenen Parkplätze, die planungsrechtlich festgesetzten neuen Stellplätze/Carports/Garagen und zulässigen Tiefgaragen sichergestellt. Ausnahmsweise können auch zusätzliche Parkplätze bei Bedarf geschaffen werden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 601 Haltestelle Möckmühl Kreiskrankenhaus und durch den ca. 900 m entfernten Regionalbahnhof Möckmühl gegeben.

5.2 Wasserversorgung

Im Zuge der Planung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Kehle (Neudenau) mit der Planung/Untersuchung der Entwässerung und der Wasserversorgung beauftragt.

Die Ergebnisse sind im „*Anhang 4 – Erläuterungsbericht Erschließung Wasser Kanal 31-01-2024*“ zusammengefasst. Der Erläuterungsbericht mit den dazugehörigen Anlagen ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“.

5.3 Abwasserbeseitigung

siehe Punkt 5.2

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW GmbH. Entsprechende Leitungen sind in ausreichender Qualität und Quantität vorhanden.

Ebenso ist die Gasversorgung über Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

5.5 Leitungsrechte

Wenn nötig sind Leitungsrechte von Versorgungsleitungen, zugunsten des Versorgers einzutragen. Da die finalen Grundstückseinteilungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen sind Dienstbarkeiten im Zuge der Grundstücksaufteilung zu klären.

6. Naturhaushalt und Umweltschutz

6.1 Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU- Recht im Plangebiet.

Für die Umsetzung von geplanten Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, die im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt sind oder als zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Grünordnung

Die unbefestigten Flächen sind generell gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ sind zu beachten.

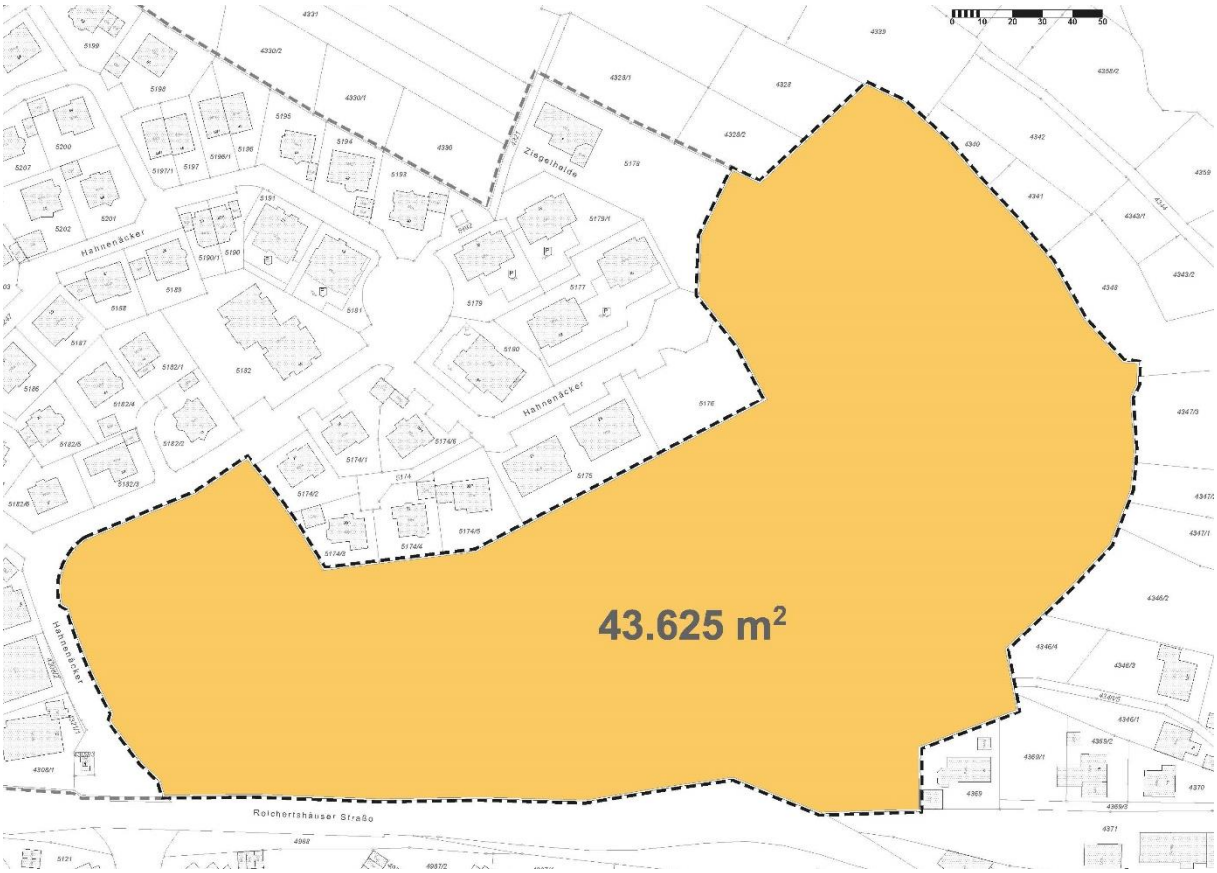
Versiegelung der Flächen

Die durch die aktuell rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ planungsrechtlich zulässige Versiegelung des Planungsgebietes wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ deutlich reduziert.

Die rechtkräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ lässt eine GRZ von 0,4 zu. Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 Satz 1-4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen) bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ lässt, ebenso wie schon in der 4. Änderung festgesetzt, eine GRZ von 0,4 zu. Mit der 5. Änderung darf die zulässige Grundfläche, durch Nebenanlagen i.S. von §19 Abs. 4 Satz1-4 BauNVO, bis zu einer GRZ II von 0,85 überschritten werden. Diese stellt eine Erhöhung der zulässigen GRZ II um 5 % dar.

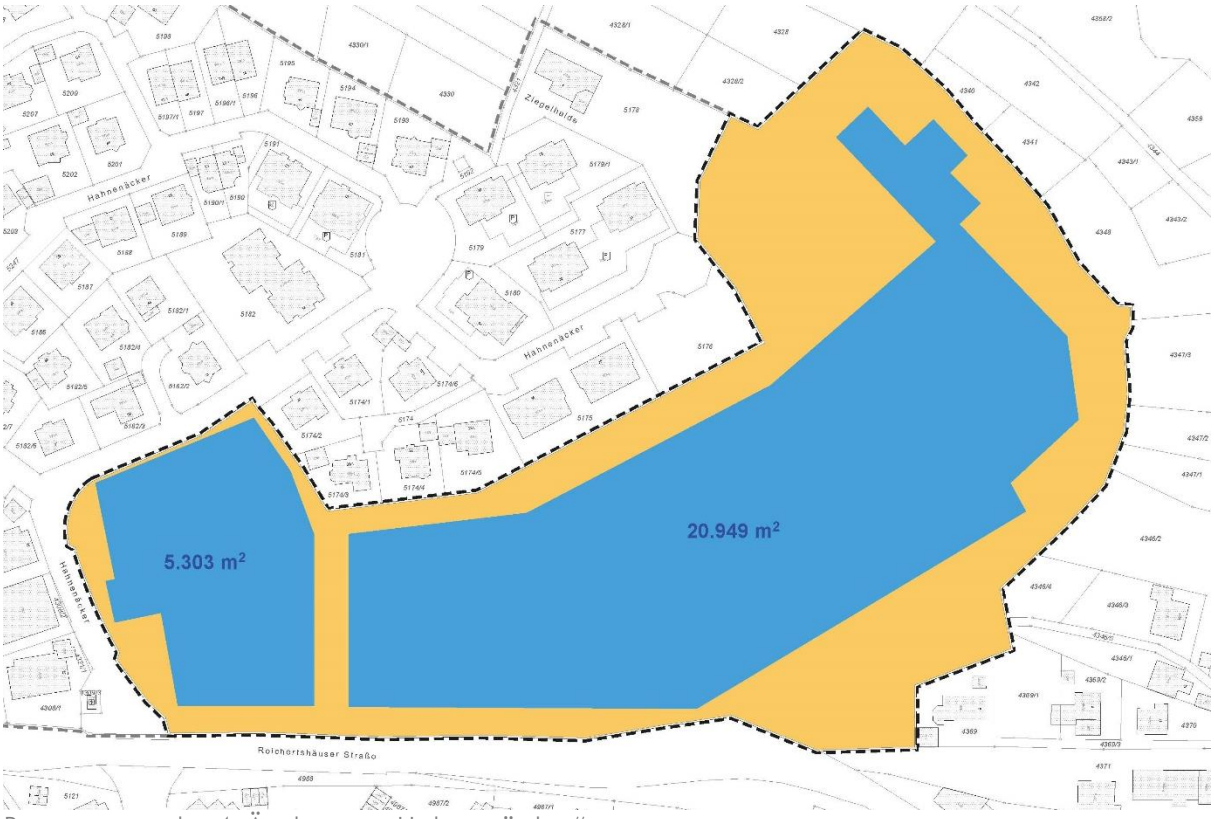
Die folgenden Grafiken erläutern, dass trotz der Erhöhung der zulässigen Grundfläche GRZ II (inkl. Nebenanlagen) eine planungsrechtliche Entsiegelung des Planungsgrundstückes erreicht wird.



Gesamtfläche des Planungsgrundstückes

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“, ebenso wie bei der 4. Änderung, 43.625 m².
Bei einer GRZ von 0,4 ergibt das eine zulässige Grundfläche 17.450 m² für die 4. als auch 5. Änderung des Bebauungsplanes.

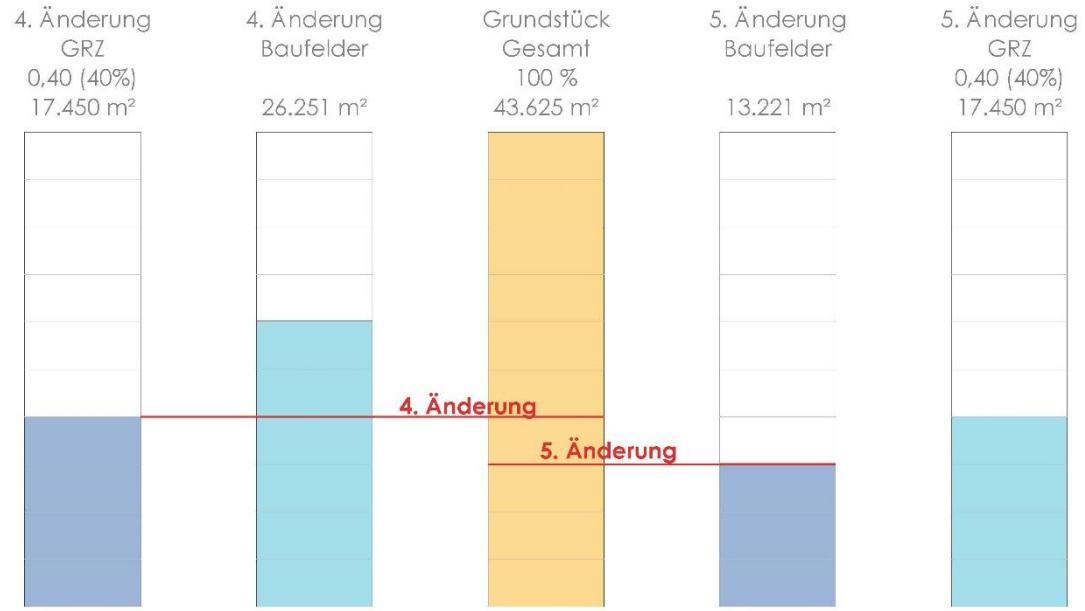
Die zulässige Grundfläche ist sowohl in der 4. Änderung als auch in der 5. Änderung auf die, durch die Baugrenzen definierten, Baufelder beschränkt.



Baugrenzen der 4. Änderung „Hahnenäcker“

Baugrenzen der 5. Änderung „Hahnenäcker“

Die folgende Grafik zeigt, das Verhältnis der überbaubaren Grundstückfläche für die 4. Änderung und die 5. Änderung. Der über die GRZ ermittelte Wert ist zwar identisch, aber da bei der Ermittlung auch die Baufelder zu berücksichtigen sind ergibt sich für die 5. Änderung ein reduzierter Wert.



Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I) fällt bei der 5. Änderung um ca. 4.200 m² geringer aus, da die Baukörper innerhalb der Baugrenzen zu realisieren sind.

Straßen- und Grünflächen der 5. Änderung „Hahnenäcker“

Die zulässige Grundfläche darf, durch die in §19 Abs. 4 Satz 1-4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden. Die planungsrechtlich (theoretisch) maximal zulässige Versiegelung ergibt sich deshalb aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Wert.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 (entspricht 80%) überschritten werden.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 (entspricht 85%) überschritten werden.

Da in der 4. Änderung, die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche relevante Bauland-Fläche dem gesamten Planungsgebiet entspricht, ist eben diese Fläche anzusetzen.

planungsrechtlich zulässige GRZ II – 4. Änderung

43.625 m² x 0,8 = 34.900 m²

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist das Planungsgebiet differenzierter dargestellt. Da neben den Flächen für Nutzungen (WA und SO) auch Flächen für den Verkehr und Grünflächen dargestellt werden, entspricht die Bauland-Fläche, welche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ausschlaggebend ist, nicht der Gesamtfläche des Planungsgebietes.

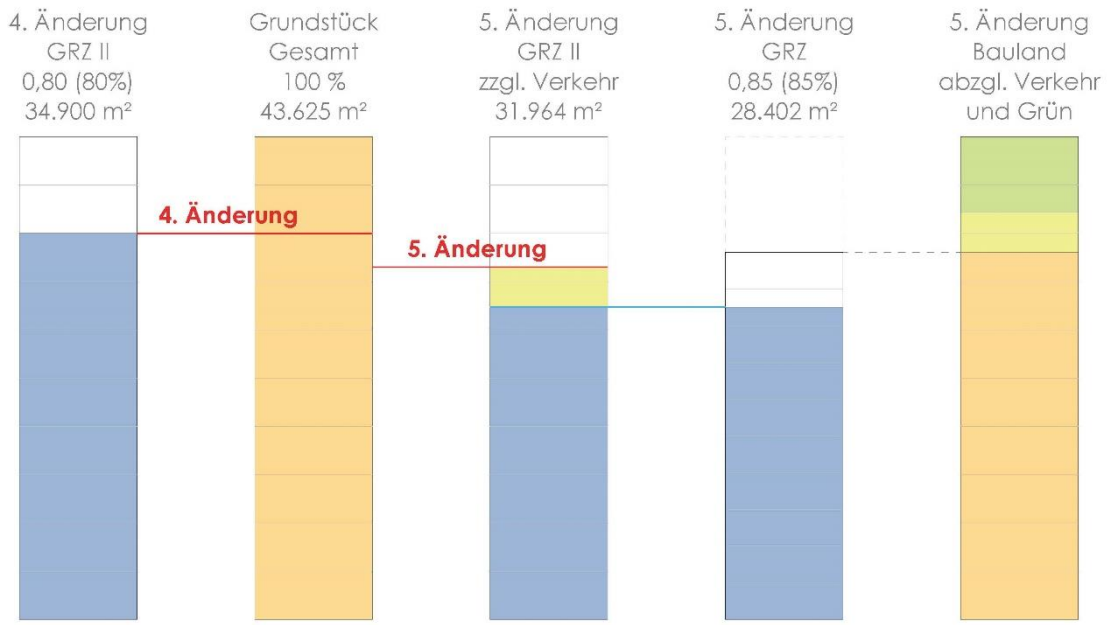
planungsrechtlich zulässige GRZ II – 5. Änderung

43.625 m² abzgl. Verkehrs und Grünflächen = 33.414 m²

33.414 m² x 0,85 = 28.402 m²

zzgl. der Verkehrsfläche, welche versiegelt ist, erhält man die Fläche, welche planungsrechtlich (theoretisch) versiegelt werden kann.

28.402 m² + 3.562 m² = 31.964 m²



Trotz einer Grundflächenzahl von 0,85 (GRZ II) ist die Grundfläche, welche insgesamt bebaut werden darf, bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes um ca. 3.000 m² geringer als die entsprechende Fläche der 4. Änderung. Somit wird die planungsrechtlich maximal zulässige Versiegelung mit der 5. Änderung reduziert.

Bei dieser (theoretischen) Betrachtung sind die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker" festgesetzten Gründächer (extensive Dachbegrünung) und die wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze, Carports, Wege, etc. noch nicht berücksichtigt

Es ist davon auszugehen, dass Eingriffe in den Naturhaushalt, über die bereits erfolgten oder planungsrechtlich bereits zulässigen Eingriffe hinaus, nicht stattfinden werden.

Luft- und Lärmemission

Hinsichtlich der Lärm- und Schadstoffemission ist davon auszugehen, dass vor allem durch die Umnutzung des Krankenhausgebäudes in ein Pflegeheim (4. Änderung Bebauungsplan „Hahnenäcker") sowohl die Belastungen der Luft durch Schadstoffe als auch die Lärmbelastungen für das gesamte Gebiet reduziert werden.

Durch die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker" neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sollten keine zusätzlichen Belastungen entstehen.

Die durch den Hubschrauberlandeplatz verursachten Belastungen für die Luft und Lärmbelastungen entfallen.

6.2 Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Ortes- und Landschaftsbildes sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB)

siehe auch Punkt 6.1 Naturhaushalt

7.0 Anhänge und Anlagen

Anhang 1 - Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 _ B23614_SIS_ 03_19-01-2024

Anhang 2 - Gutachterliche Stellungnahme - Brandschutz _ 14.02.2024

Anhang 3 - Erläuterung Verkehrliche Erschließung 22-01-2024

- Anlage 3.1 - Übersicht Baufelder
- Anlage 3.2 - Lageplan 1_500 Vorplanung _ 2023-11-09
- Anlage 3.3 - Lageplan 1_250 _ 2023-11-09
- Anlage 3.4 - Höhenpläne aller Achsen _ 2023-11-09
- Anlage 3.5 - Ergebnis der Sichtweitenberechnung _ 2023-11-16

Anhang 4 - Erläuterungsbericht Erschließung Wasser Kanal 31-01-2024

- Anlage 4.1 - Einzugsgebiete aus KNB Bestand
- Anlage 4.2 - Überstau und Auslastungsplan T=2 - Bestand
- Anlage 4.3 - Überstau und Auslastungsplan T=3 - Bestand
- Anlage 4.4 - Überstau und Auslastungsplan T=3 - Planung
- Anlage 4.5 - Vorplanung Kanalisation und Wasserversorung
- Anlage 4.6 - Starkregengefahrenkarte - Überflutungstiefen außergewöhnlich

Nürnberg den 14.06.2022