

Beratungsunterlage 028/2025

für den Gemeinderat
der **Stadt Möckmühl**
Sitzung am 25.02.2025 - öffentlich -

Gefertigt am 10.02.2025

von Marta Czarnecki

Aktenzeichen: 40 - Cz

TOP: 3

Bebauungsplan "Hahnenäcker 5. Änderung" in Möckmühl - Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

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, nördlich der Reichertshäuserstraße. Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist deckungsgleich mit dem, im ursprünglichen Bebauungsplan „Hahnenäcker“, festgesetzten 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 Baugenehmigung liegt seit November 2024 vor.

Der Gemeinderat der Stadt Möckmühl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 den Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker 5. Änderung“ gefasst.

Der Bebauungsplan wurde für die Dauer eines Monats ausgelegt.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Amtsblatt am 07.03.2024. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 14. März 2024 bis 20. April 2024 – je einschließlich - statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie deren Behandlung und Abwägung sind in der Abwägungstabelle, gefertigt durch das Büro Krannich Architekten, Nürnberg, Stand: 08.01.2025 dargestellt.

Diese Abwägungstabelle ist als Anlage der Beratungsunterlage beigelegt.

Sofern die Mitglieder des Gemeinderates damit einverstanden sind, kann über den Inhalt der Abwägungstabellen mit allen eingegangenen Anregungen, en bloc abgestimmt werden.

Der Sitzungsvorlage ist der aktuelle Lageplan, gefertigt durch das Büro Krannich Architekten, vom 08.01.2025 beigelegt.

Um Verfahrens- und Formfehler im Planverfahren zu vermeiden ist zu dieser Änderung eine Beschlussfassung durch den Gemeinsamen Ausschuss notwendig.

Mit den aktuell ergänzten Planunterlagen wird die Verwaltung eine erneute verkürzte Offenlage vornehmen.

TTC Development wird in der Sitzung anwesend sein und den aktuellen Stand präsentieren.

Beschlussvorschlag:

1. Die verkürzte Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 08.01.2025 und der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Es werden folgende Unterlagen ausgelegt, erstellt vom Büro Krannich Architekten – Nürnberg, dem Ingenieurbüro Kehle – Neudenau, dem Büro RW Bauphysik – Schwäbisch Hall dem Brandschutzbüro Uhlenhut - Leipzig und Büro Wagner + Simon – Mosbach:

- Planzeichnung zum „Bebauungsplan Hahnenäcker 5. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Maßstab: 1:1000, Stand 08.01.2025
- Textliche Festsetzungen zum „Bebauungsplan Hahnenäcker 5. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Stand 08.01.2025
- Begründung zur 5.Änderung Bebauungsplan Hahnenäcker gem. § 9 BauGB, Stand 08.01.2025
- folgende 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 Wasserversorgung

Anlage 4.6 - Starkregengefahrenkarte - Überflutungstiefen außergewöhnlich

Anhang 5 - Fachbeitrag Artenschutz Bericht 12-12-2024

- Abwägungstabelle zur 5. Änderung Bebauungsplan - Hahnenäcker, Stand 08.01.2025
- Checkliste Verfahrensvermerke TÖB's, Stand 08.01.2025
- Liste mit den Ergänzungen und Anpassungen, Stand 10.02.2025

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie die übrigen Unterlagen für die Dauer von zwei Wochen öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Außerdem werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verkürzt beteiligt, welche von den Änderungen oder Ergänzungen betroffen sind.

Anlagen:

1. Planzeichnung zum „Bebauungsplan Hahnenäcker 5. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Maßstab: 1:1000, Stand 08.01.2025
Textliche Festsetzungen zum „Bebauungsplan Hahnenäcker 5. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Stand 08.01.2025
2. Begründung zur 5. Änderung Bebauungsplan Hahnenäcker gem. § 9 BauGB, Stand 08.01.2025
- folgende 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 Wasserversorgung
 Anlage 4.6 - Starkregengefährdenkarte - Überflutungstiefen außergewöhnlich
Anhang 5 - Fachbeitrag Artenschutz Bericht 12-12-2024
3. Abwägungstabelle zur 5. Änderung Bebauungsplan - Hahnenäcker, Stand 08.01.2025
4. Checkliste Verfahrensvermerke TÖB's, Stand 08.01.2025
5. Liste mit den Ergänzungen und Anpassungen, Stand 10.02.2025