

# STADT MÖCKMÜHL

---

Begründung zum

## **Bebauungsplan „IM HAAG“**

mit Örtlichen Bauvorschriften

Vorabzug

# ZOLL

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Aufgestellt: du/GK  
Stuttgart, den 10.09.2018

## **INHALT:**

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS .....	3
2.	Allgemeines .....	3
2.1	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.3	Landes- und Regionalplanung .....	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
2.6	Rechtsverfahren .....	4
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	4
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	4
3.2	Vorhandene Nutzung .....	4
3.3	Verkehrerschließung .....	4
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
3.5	Altlasten .....	4
4.	Planinhalt .....	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4	Verkehrerschließung .....	6
4.5	Ver- und Entsorgung .....	6
4.6	Natur und Umweltschutz .....	6
4.7	Lärmschutz .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.8	Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften .....	6
5.	Flächenbilanz .....	7
6.	BODENORDNUNG .....	8
7.	Planverwirklichung .....	8

## A BEGRÜNDUNG

### 1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Südgrenze der Flst. 84/1 teilweise, 84/2, 84/4, 84/5, 84/6, 86, 87, 80/10, (L 1095), Nordgrenze Flst, 124,
- Im Westen: Ostgrenze der Flst.120, 122/2, Westgrenze 84/1 teilweise
- Im Süden: Nordgrenze der Flst. 159, 157, 172, 181, 122, 122/1
- Im Osten: die Jagst,

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplanentwurf des Planungsbüros Zoll aus Stuttgart vom 10.09.2018 maßgebend.

### 2. ALLGEMEINES

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl.I.S.3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S.3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 23.02.2017 (GBl. S.99)

#### 2.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen des Planungszieles Innenverdichtung vor Außenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen werden in zentraler Lage der Stadt Möckmühl (auf dem ehemaligen Bauhofgelände) Gebäude abgerissen und einer neuen Bebauung zugeführt. Die Grundstücke sollen einer zeitgemäßen Bebauung mit besonderem Hinblick auf die Stadtmittenähe und den Bedarf an Seniorenwohnungen zugeführt werden. Eine Ansiedlung eines Gewerbebetriebs bringt in naher Zukunft ca. neue 300 Arbeitsplätze in Möckmühl. Es steht daher ein hoher Druck auf Wohnraum in Möckmühl an. Zur Umsetzung dieser innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften notwendig.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird aufgestellt.

### **2.3 Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit verbindlichen Regionalplan (Öffentliche Bekanntmachung am 03.07.2006) ist die Stadt Möckmühl als Unterzentrum verzeichnet, an der Landesentwicklungsachse Neckarsulm - Neuenstadt – Möckmühl gelegen. Der Planbereich ist als Siedlungsbestand ausgewiesen.

(Regionalplan 2020, Region Heilbronn-Franken)

### **2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

### **2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

### **2.6 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach dem Regelverfahren gemäß BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht wird parallel dazu erarbeitet.

## **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Gemeindebesitz, teils aber auch in Privatbesitz.

### **3.2 Vorhandene Nutzung**

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als gemischte Baufläche, als Bauhofffläche und als öffentliche Verkehrsflächen genutzt.

### **3.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über das bestehende Verkehrsnetz mit Züttlinger Straße und Haag gegeben.

### **3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

### **3.5 Altlasten**

Für den Planbereich liegen der Stadt Möckmühl keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Mit der geplanten Aufgabe und Verlagerung des städtischen Bauhofs wird in zentraler Lage unmittelbar am Stadtkern gelegen eine hochwertige Fläche frei. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs wurden unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten dieses Quartiers untersucht. Der Siegerentwurf sieht eine Durchmischung von Wohnformen vor, die für die gesamte Bandbreite von jungen Familien bis hin zu Senioren Pate stand. Ein Übergang zur landschaftlichen hochwertigen Fläche im Mündungsbereich von Seckach und Jagst wird durch die fingerförmige Lage der Gebäude einer sich öffnenden Hand und die dazwischen liegenden Freibereiche erreicht.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

#### *4.2.1 Allgemeines Wohngebiet 1,2 und 3*

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 soll ein Schwerpunkt für Seniorenwohnungen realisiert werden. Es soll die gesamte Bandbreite von seniorengerechtem Wohnen, betreutem Wohnen bis hin zur neuen Wohnformen in der Altenpflege möglich sein. Dies wird durch die stadtnahe Lage mit den guten fußläufigen Anbindungen zur Innenstadt mit dem Gesamtangebot an Dienstleistungen unterstrichen. Zur Abrundung des Seniorenangebots sollen auch dem Gebiet dienende kleine Läden, ein Café und Praxen ermöglicht werden.

Störend und nicht gebietstypisch wären Handwerksbetriebe und die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen der BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 und 3 soll die Bandbreite eines solchen ermöglicht werden. Bis auf Schank- und Speisewirtschaften und die Ausnahmen der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechen sämtliche zulässigen Nutzungen dem geplanten Gebietscharakter.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine maximale Grundflächenzahl. Zur Festsetzung der Kubatur wird die Gebäudeoberkante und eine Bezugshöhe festgesetzt, die sich an der bestehenden Höhenlage der Erschließungsflächen im orientiert.

#### *4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)*

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit Festsetzung der Obergrenze nach BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet wird dem Innenverdichtungsgedanken Rechnung getragen.

#### *4.3.2 Höhengestaltung*

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am städtebaulichen Konzept des Wettbewerbs, das sowohl die innerörtliche Lage als auch den Innenverdichtungsgedanken berücksichtigt.

#### *4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baulinien sollen die Grundgedanken des städtebaulichen Konzeptes umsetzen.

#### **4.3.4 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die städtebaulichen Grundzüge des Wettbewerbs und den Innenverdichtungsgedanken umzusetzen.

#### **4.3.5 Höhenlage**

Der Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist eine Bezugshöhe. Diese berechnet sich über die Höhen der angrenzenden Verkehrsfläche. Gleichwohl wird bei der gesamten Planung – Bebauungsplanung und Erschließungsplanung - die Hochwassersituation berücksichtigt. Entsprechend den Fachgutachten wird durch eine Aufschüttung der Hochwassergefahr entgegengewirkt.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben. Innerhalb des Plangebietes sind Erschließungsstraßen notwendig. Die fußläufige Durchlässigkeit zum Landschaftspark ist ebenfalls gegeben.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

##### **4.5.1 Entwässerung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

##### **4.5.2 Versorgung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

##### **4.5.3 Entsorgung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

#### **4.6 Natur und Umweltschutz**

##### **4.6.1 Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG ist das Thema Artenschutz in einem Bebauungsplan abzuarbeiten.  
*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

#### **4.7 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften**

##### **4.7.1 Baukörper, Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind Baukörper in der Lage entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

Es sind nur begrünte Flachdächer zugelassen. Damit wird ein Beitrag zum Wasserhaushalt mit entsprechender Rückhaltung- und Verdunstungsmöglichkeit im Plangebiet erzielt.

Trotzdem ist der Einsatz von Photovoltaik im Gebiet zugelassen. Um eine Balance zwischen Wasserrückhaltung, Mikroklima und Nutzen von Photovoltaik wie auch städtebauliche Aspekte (man kann das Plangebiet vom Stadtkern von Möckmühl aus gut einsehen) wird eine Aufstände-

rung von Photovoltaik nicht ausgeschlossen, jedoch muss ein begrüntes Band von mind. 1,00 m auf den Dachaußenkanten ausgeführt werden.

#### 4.7.2 Einfriedigungen

Die unmittelbare Nähe zum Landschaftspark im Süden des Plangebietes soll sich auch in der „Grüntransparenz“ des Plangebietes widerspiegeln. Aus diesem Grunde sind Einfriedigungen in Form von Mauern aller Art unzulässig. Durch die Festsetzung von Hecken und der Kombination aus Drahtzaun und Naturhecke wird diese Offenheit erreicht. Zur Sicherung der Privatsphäre sind jedoch Sichtschutzeinrichtungen zwischen Privatgrundstücken auf eine Länge von 2.50 m zulässig.

Der Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich von 15 cm ist dem Artenschutz geschuldet. Durch diesen Zwischenraum können Kleinsäuger zwischen den Gartenbereichen wechseln.

#### 4.7.3 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg und des Schutzgutes Wasser werden für private PKW-Stellplätze nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen. Ausnahme bilden hier Behindertenparkplätze, die auch in homogenen Materialien ausgeführt werden dürfen, da Fugen oder wassergebundene Decken Probleme bei Rollstuhlfahrern erzeugen.

#### 4.7.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.

Somit sind diese Niederspannungsleitungen unterirdisch zu führen.

### 4.8 Stellplatzverpflichtung

Im Schwerpunkt der Seniorenwohnungen (WA 1) wird die Stellplatzverpflichtung auf 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Dies ist der angestrebten Altersstruktur und damit verbundenen Pkw-Fahrer inklusive Fahrzeug im Plangebiet geschuldet.

## 5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	1,39 ha	100,0 %
davon		
- Allgemeines Wohngebiet	0,81 ha	58,3 %
- Verkehrsfläche	0,50 ha	36,0 %
davon		
Mischverkehrsfläche	0,20 ha	
Geh- und Radweg	0,06 ha	
Öffentliche Parkfläche	0,09 ha	
Verkehrsgrünfläche	0,15 ha	
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft	0,07 ha	5,0 %
- Versorgungsfläche	0,01 ha	0,7 %

## **6. BODENORDNUNG**

Es sind Bodenordnende Maßnahmen notwendig.

## **7. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2018/2019 durchzuführen.



**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den 10.09.2018**

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen  
des Gemeinderats bestätigt.**

**Möckmühl, den**

**Ulrich Stammer**

**(Bürgermeister)**