



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 27“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

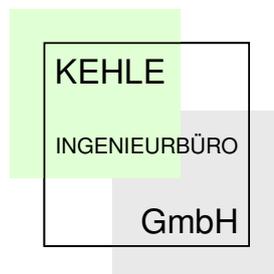
Gemarkung Möckmühl

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: 10.07.2023



Keltergasse 5, 74861 Neudenau
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29
neudenau@kehle-ing.de

INHALT

I. Begründung	3
A Allgemeines	3
1. Planungsanlass	3
2. Ziele und Zweck der Planung	3
3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
4. Lage des Plangebiets	4
B Beschreibung des Plangebiets	5
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
C Planerische Grundlagen	6
1. Landes- und Regionalplanung	6
2. Flächennutzungsplan	7
3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen	8
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
5. Emissionssituation	8
6. Altlasten	8
7. Denkmalschutz	9
8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	9
9. Umwelt, Natur und Landschaft	10
10. Biotopschutz / Artenschutz	10
D Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1. Plankonzept	10
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
E Regelungen im Durchführungsvertrag	12
F Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	12
G Auswirkungen der Planung	12
H Bodenordnung	12

I. BEGRÜNDUNG

A Allgemeines

1. Planungsanlass

In der Stadt Möckmühl im östlichen Innenstadtbereich befindet sich das Anwesen „Hauptstraße 27“.

Der Vorhabenträger möchte den Anfragen nach Wohnraum in der Kernstadt Möckmühl gerecht werden und eine Umnutzung von einer ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss des Gebäudes „Hauptstraße 27“ zu einer Wohneinheit im Erdgeschoss (3-Zimmer-Wohnung) realisieren. Zudem lässt sich die Gaststätte schon seit einiger Zeit nicht mehr verpachten, sodass die Umnutzung auch hauptsächlich aus wirtschaftlichen Gründen geplant ist.

Das Gebäude der Hauptstraße 27 ist derzeit Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt I“ von 1977. Dort ist festgesetzt, dass Wohnungen nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig sind.

Aus diesem Grund wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.v. § 12 BauGB aufgestellt. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens wurde bei der Stadt Möckmühl gestellt.

Es wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

2. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 27“ sollen nun auch Wohnungen im Erdgeschoss zugelassen werden.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Möckmühl. Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden kann. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch die Planvorhaben nicht zu erwarten

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

4. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innenstadtbereich der Kernstadt Möckmühl.

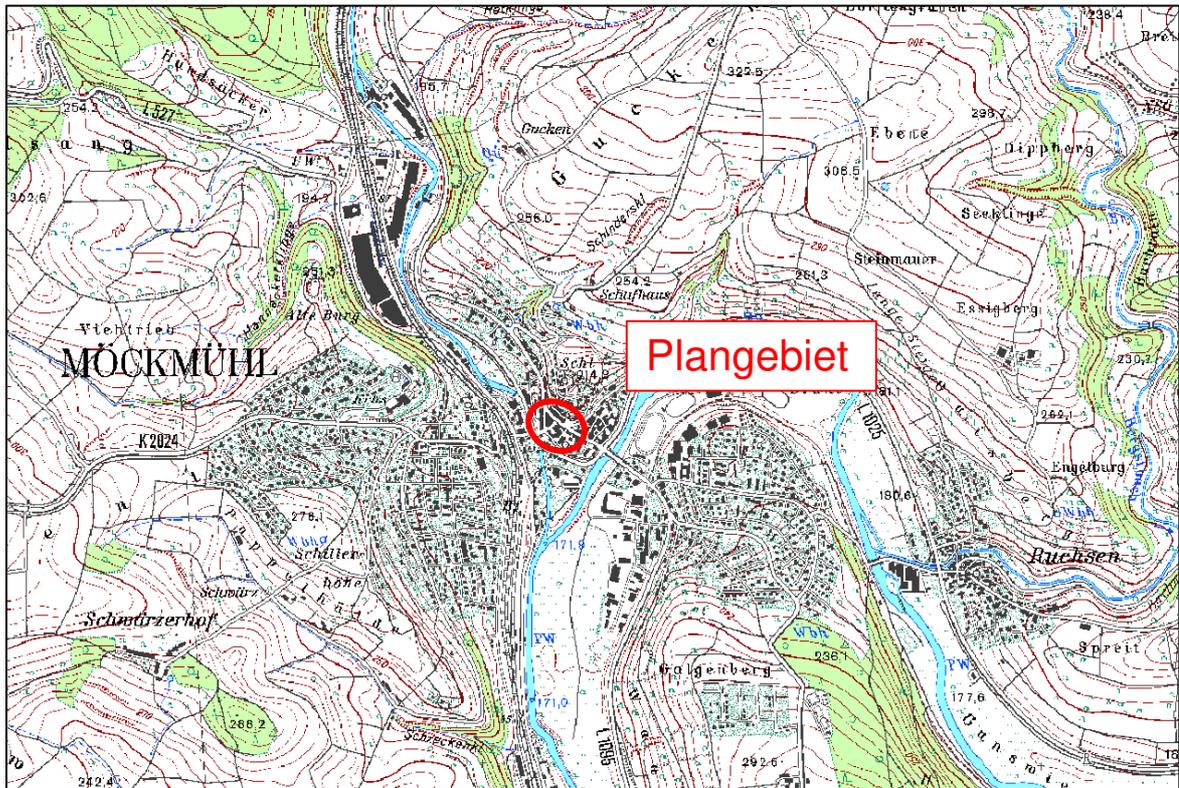


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 27“ in der Kernstadt Möckmühl (Kartengrundlage: Auszug Topographische Karte, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Darstellung unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von der Hauptstraße bzw. teilweise von dem angrenzenden Gebäude „Hauptstraße 29, FIST.Nr. 5/6“
- Im Osten von der Marktstraße
- Im Süden von dem Hofbereich bzw. teilweise von dem Gebäude „Seckachtorgasse 1, FIST. Nr. 5/4“ und dem FIST.Nr. 5/16
- Im Westen von den Gebäuden „Hauptstraße 29, FIST. Nr. 5/6“ und „Seckachtorgasse 1, FIST.Nr. 5/4“

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit der FIST. Nr. 5/5 der Gemarkung Möckmühl.



Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hauptstraße 27", IB Kehle GmbH

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits mit einem Gebäude bebaut.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Gebäude, welches ursprünglich eine Gaststätte im Erdgeschoss und Wohneinheiten oberhalb des Erdgeschosses vorsah.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist durch die Hauptstraße und die Marktstraße erschlossen.

Die Versorgung mit Elektrizität, Trink- und Löschwasser, sowie die Abwasserentsorgung sind sichergestellt.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 27“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

1. Landes- und Regionalplanung

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – Boxberg – Lauda-Königshofen (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Der Kernort von Möckmühl ist gem. Plansatz 2.4.1 des Regionalplanes Heilbronn – Franken 2020 als Siedlungsbereich festgelegt. Dort soll die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollzogen werden.

Nachrichtlich ist der Siedlungskörper von Möckmühl zudem als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Mit dieser Darstellung sind keine regionalplanerische Zielaussagen verbunden.

Die Innenstadt hingegen ist als Vorranggebiet für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment nach Plansatz 2.4.3.2.3 ausgewiesen. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls in diesen Vorranggebieten angesiedelt werden. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind.

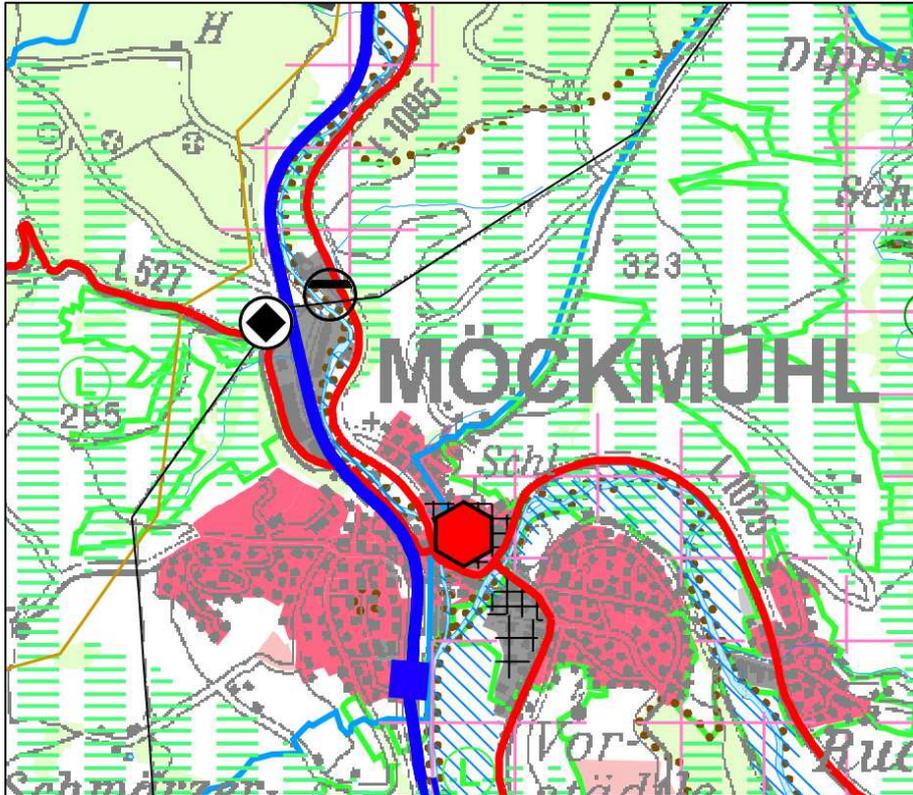


Abbildung 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Aufgrund der geringen Größe des vorliegenden Plangebiets wird dem Einzelhandel in der Innenstadt von Möckmühl aber insgesamt ausreichend Raum gegeben, daher ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben.

2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 06. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung.

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

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

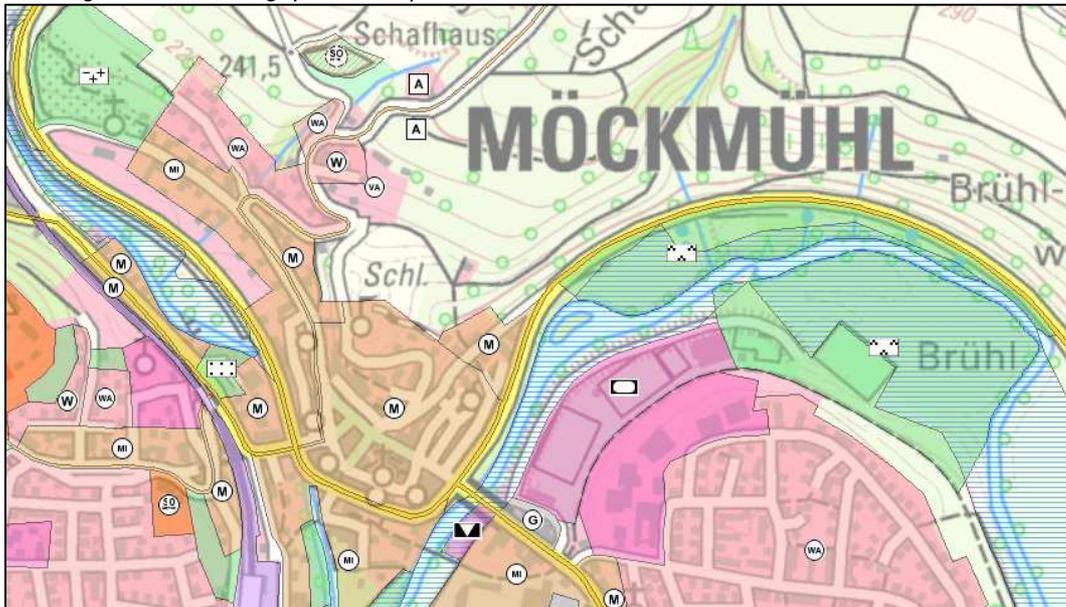


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungsänderung der ehemaligen, derzeit leerstehenden Schankstube / Gastronomie bzw. Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit. Durch die Umnutzung wird dieser Leerstand beseitigt. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt I“ von 1977.

5. Emissionssituation

Durch die Nutzungsänderung im Planungsgebiet sind keine nennenswerten Lärmemissionen aus dem Planungsgebiet zu erwarten.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind – nach derzeitigem Kenntnisstand - keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige

Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmale oder archäologische Funde sind nicht bekannt.

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 DSchG), sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Jagst.

Eine Hochwasserrisikomanagement-Abfrage ergab, dass das Plangebiet in keinem Überflutungsbereich der Jagst bei Hochwässern liegt.

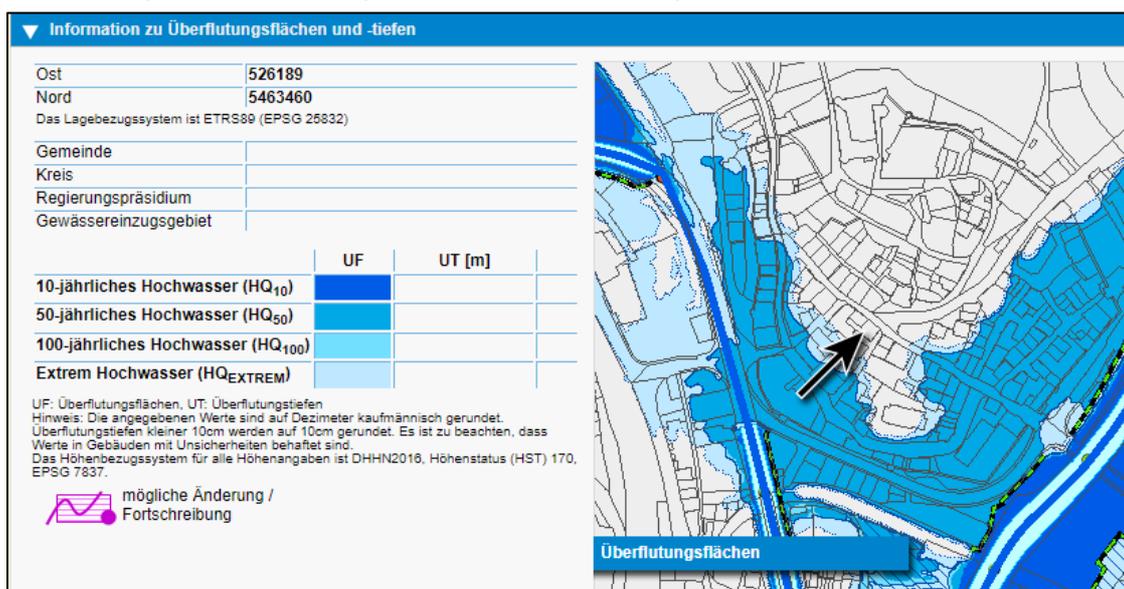


Abbildung 6: Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 10.07.2023 für das Anwesen „Hauptstraße 27“ in Möckmühl (Quelle: LUBW)

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Möckmühl (SBR WAAG.) und Möckmühl-Ruchsen (BBR RUCHSEN).

Die Entwässerung erfolgt wie bisher im Mischsystem über das Kanalnetz der Gemeinde. Änderungen am Gebäudebestand und damit der Entwässerungseinrichtungen sind nicht vorgesehen.

Das auf den Oberflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst verwendet oder aber ortsnah versickert, verrieselt oder auf kurzem Wege einem Gewässer zugeführt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

9. Umwelt, Natur und Landschaft

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen ist, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden, nach welchem eine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht notwendig ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Da sich der Bebauungsplan lediglich auf eine Umnutzung von dem bestehenden Gebäude bezieht, ist mit keinen geänderten Umweltauswirkungen im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Innenstadt I“ auszugehen.

10. Biotopschutz / Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzrecht.

Aufgrund der bloßen Umnutzung von dem bestehenden Gebäude kommt es zu keinen Eingriffen in bestehende Lebensräume oder Lebensraumstrukturen. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die Nutzungsänderung des Gebäudes, insbesondere das Erdgeschoss als Wohneinheit zu nutzen, planungsrechtlich ermöglicht werden.

Bauliche Veränderungen an der äußeren Gestalt sind nicht vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über bestehende Zufahrten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, ist man hinsichtlich der Festsetzungen nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden, vgl. § 12 Abs.

3 BauGB. Im vorliegenden Fall werden insbesondere bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die vom Vorhabenträger geplanten Nutzungen gesichert. Auf die Ausweisung eines Gebietstyps gemäß BauNVO wird verzichtet. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird in den textlichen Festsetzungen beschrieben und festgelegt. Danach sind im Geltungsbereich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- zu den oben genannten Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt.

Damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan „Innenstadt I“ von 1977 übernommen. Das Ziel der Um- und Weiternutzung des bestehenden Gebäudebestandes wird planungsrechtlich gesichert.

Zahl der Vollgeschosse

Mit der Planung wird weitgehend nur der vorhandene Gebäudebestand gesichert. Daher werden 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Bauweise

Mit der Planung wird weitgehend nur der vorhandene Gebäudebestand gesichert. Daher wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der gesamte Geltungsbereich wurde als überbaubare Grundstücksfläche definiert, da diese Fläche bereits im Bebauungsplan „Innenstadt I“ komplett innerhalb der Baugrenzen, durch welche üblicherweise die überbaubaren Grundstücksflächen definiert werden, liegt.

Garagen und Stellplätze sowie Flächen für Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Der derzeitige Bebauungszustand bleibt erhalten, sodass es zu keiner Verschlechterung des Naturhaushaltes kommt. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst verwendet oder aber ortsnahe versickert, verrieselt oder auf kurzem Wege einem Gewässer zugeführt werden. Bei einer geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

Regenwasser“ sind zu beachten.

Gestalterische Festsetzungen

Auf die Festsetzung gestalterischer Vorgaben wird verzichtet, da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung ohne äußerliche bauliche Maßnahmen handelt.

E REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Es wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Möckmühl und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Bebauungsplan und die Entwurfspläne zu dem Gebäude werden Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

Hinsichtlich eines möglichen Investorenwechsels verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Es wird klarstellend festgehalten, dass die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrages an einen Rechtsnachfolger der schriftlichen Zustimmung der Stadt Möckmühl bedarf. Diese Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für Verweigerung der Zustimmung seitens der Stadt liegt bspw. insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

F VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Weiterhin besteht das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

Ganz grundsätzlich ist anzuführen, dass es sich um ein Vorhaben handelt, bei welchem durch Umnutzung des Erdgeschosses Leerstand beseitigt wird. Der Bereich ist bereits erschlossen und es werden keine Flächen neu in Anspruch genommen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden:

- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen und -wege

G AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 27“ wird die Nutzung des Erdgeschosses als Wohneinheit ermöglicht und damit der Leerstand beseitigt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Das Vorhaben wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag gesichert.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

H BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH

Keltergasse 5

74861 Neudenu

Tel.: (06264) 9282-0

E-Mail: neudenu@kehle-ing.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderates vom _____ überein.

Möckmühl, den _____

Der Bürgermeister:

(Siegel)