



Beschlussvorlage Nr. 399/2024/1

29.02.2024/ Az 61.230.00.044 / Ag

**Bebauungsplan "Untere Wart", Bad Mergentheim
- Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss	12.03.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	21.03.2024	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Untere Wart“, Bad Mergentheim wird wie in der Vorlage beschrieben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

**Sachgebiet 61
Stadtplanung und
Hochbau**

Bahnhofplatz 1
97980 Bad Mergentheim

Sprechzeiten
Mo-Fr 8.00 – 12.30 Uhr
Mo 14.00 – 16.00 Uhr
Mi 14.00 – 18.00 Uhr

Ansprechpartner:
Alexander Gasthofer

Durchwahl: 57-61 07
Fax: 57-69 00

alexander.gasthofer@bad-
mergentheim.de



Sachverhalt:

1. Planungserfordernis

Das ehemalige Firmengelände von Limot soll in ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier umgenutzt werden. Ziel ist es, das Grundstück an der oberen Warte in den umgebenden Wohnungsbau einzupassen und so zu entwickeln, dass sich das „Limot-Quartier“ als bekanntes, gestalterisch wie auch technisch hochwertiges Wohnquartier in Bad Mergentheim etabliert.

Der Planbereich ist in beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt und umfasst die Flst. Nr. 3438/4 und 3439, Gemarkung Mergentheim mit einer Gesamtfläche von 5.689 m².

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans „Untere Wart“, Bad Mergentheim geschaffen werden.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche (vgl. Anlage 2) dargestellt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Planbereich ist bereits durch das Firmengelände von Limot baulich vorbelastet. Das Flst. Nr. 3439 liegt zudem innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Wart“ (einfacher BPlan) aus dem Jahr 1949. Das Flst. Nr. 3439 ist in diesem Bebauungsplan als Bauplatz festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen kann gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Aufgrund der geplanten Nachnutzung der durch die Betriebsumsiedlung frei gewordenen Fläche und der geplanten Nachverdichtung soll die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird nicht überschritten. Nachdem beide Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.



Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

4. Planinhalt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die städtebaulichen Belange zu berücksichtigen und die vorhandene Umgebungsbebauung zu würdigen.

Es wird daher vorgeschlagen, eine Bebauung zu ermöglichen, die sich im Rahmen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei einer Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen (Staffelung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und der Topografie) bewegt.

Mit den Gebäuden ist der notwendige Grenzabstand zum östlich angrenzenden Grundstück des Stadtwerks (Wasserversorgung) einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen soll der Planbereich als allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Eine Andienung der Gebäude ist von den bestehenden drei Straßen „Obere Wart“, „Untere Wart“ und „Eisenbergweg“ vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll allerdings nur über den Eisenbergweg erfolgen.

5. Informationsveranstaltung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens fand am 22.02.2024 eine Informationsveranstaltung der Projektentwickler mit den betroffenen Nachbarn über die geplante Entwicklung des ehemaligen Limot Areals statt. Insbesondere wurde bei der o.g. Informationsveranstaltung über die Themenfelder Verkehrsbelastung, Tiefgaragenzufahrt, Stellplatzsituation, Feuerwehrezufahrt im Brandfall sowie den allgemeinen Bauablauf gesprochen und informiert.

6. Planungskosten / weiteres Verfahren

Die vorliegende Projektplanung soll bei der konkreten Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Insbesondere die umweltrelevanten Themen sind frühzeitig mit den tangierten Fachbehörden zu erörtern.



Aufgrund der leerstehenden Gebäude und dem vorhandenen Baumbestand ist das Vorkommen von Fledermäusen nicht auszuschließen. Die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Die Planungskosten werden vom Projektentwickler übernommen. Vor den nächsten Verfahrensschritten soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB – u.a. zur Kostentragung abgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die konkreten Kosten der Bauleitplanung sind noch zu ermitteln. Mit dem Projektentwickler hat sich die Stadt darauf verständigt, dass dieser die anfallenden Kosten für die Bauleitplanung übernimmt.

gez. Udo Glatthaar
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Planbereich

Anlage 2 - Auszug aus Flächennutzungsplan

Anlage 3 - Machbarkeitsstudie 22.02.2024 (nicht öffentlich)