



KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU			
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser	
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein			
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner			
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach · Fon 06261/9290-0 · Fax 06261/9290-44 · info@ifk-mosbach.de · www.ifk-mosbach.de			
	Datum	Zeichen	Gefertigt:
bearbeitet	08.02.2023	Gla/Ber	
gezeichnet	08.02.2023	Ber	
			Projekt Nr. 3864

Auftraggeber **vVG Schwaigern - Massenbachhausen**

Stadt **Schwaigern**

Stadtteil **Schwaigern**

Projekt **Berichtigung nach § 13a BauGB der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Badischer Hof"**

Maßstab **Lageplan 1 : 5.000**

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHWAIGERN-MASSENACHHAUSEN

Schwaigern, den _____

Die Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses

LEGENDE

- Bestehende Wohnbaufläche
- Grenze der Berichtigung

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Schwaigern- Massenbachhausen

Landkreis Heilbronn

Flächennutzungsplan 2003-2017

1. Fortschreibung

Berichtigung nach § 13a BauGB

zum Bebauungsplan „Badischer Hof“

Verwaltungsraum Schwaigern

Planstand: 08.02.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
4.	Berichtigung des Flächennutzungsplans	1

1. Anlass und Planungsziele

In der Gesamtstadt Schwaigern ist der Bedarf an Wohnraum groß, es fehlen entsprechende Flächen für eine Neubebauung. Im Stadtteil Stetten am Heuchelberg befindet sich in zentraler Lage an der Ecke Bahnhofstraße/Kraichgaustraße eine durch Wohnnutzung genutzte Fläche, die sich sowohl im Besitz der Stadt als auch in privater Hand befindet. Hier besteht die Möglichkeit, im Einklang mit § 1 (5) BauGB eine städtebauliche Entwicklung durch Innenentwicklung durchzuführen. Es können im Innenbereich attraktiver Wohnraum und eine Aufwertung des Ortsbilds geschaffen werden.

Nach einem Investorenauswahlverfahren im Sommer 2018 wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 24.04.2020 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Badischer Hof“ auf der Gemarkung Stetten gefasst und am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Nach Rückzug der Böhlinger Kreativbau GmbH erfolgte mit Beschluss vom 16.11.2020 die Vergabe der städtebaulichen Neuentwicklung des Areals an die WRV-Gruppe, Meckenbeuren.

2. Verfahren

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche der Innenentwicklung handelt, wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde am 13.02.2023 als Satzung beschlossen, die ortsübliche Bekanntmachung fand am 17.02.2023 statt.

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Schwaigern im Ortsteil Stetten am Heuchelberg. Es liegt dort zentral an der Ecke Bahnhofsstraße/Kraichgaustraße und wird durch diese im Norden und Osten begrenzt. Im Süden und Osten schließt Wohnbebauung an.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2003-2017) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern-Massenbachhausen weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Mischbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgestellt:

Schwaigern, den

DIE VEREINBARTE
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de