

- Gemeinderat
 Technischer Ausschuss
 Verwaltungs- und
 Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 106/2018

Sitzung am 16.11.2018

Öffentlich

Bearbeiter.: Markus Streich

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			M. Streich

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.11.2018	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Alte Mühle“ in Meßstetten

- a) Aufstellungsbeschluss für den
 Bauungsplan**
**b) Aufstellungsbeschluss für den Erlass einer
 Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Beschlussvorschlag:

- a) Für den Bauungsplan „Alte Mühle“ in
 Meßstetten wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 ein Bauungsplan aufgestellt.**
**b) Gemäß § 74 Landesbauordnung in Verbin-
 dung mit § 2 Abs. 1 BauGB werden für den
 Planbereich „Alte Mühle“ in Meßstetten ört-
 liche Bauvorschriften aufgestellt.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
 Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
 Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
 Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
 Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Allgemeines

Als einer der Schwerpunkte der Wohn- und Siedlungsentwicklung in der Stadt Meßstetten wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „Agenda Meßstetten 2030“ die Innenentwicklung definiert. In der Stadt Meßstetten liegen derzeit für eine Vielzahl an Flächen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Probleme treten in diesem Zusammenhang auf, wenn vorhandene Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden sollen. Die Vorgaben des Baugesetzbuches binden den Bauherren dabei an die Art und das Maß der baulichen Nutzung des bisherigen Gebäudes sowie der umgebenden Bebauung. Dies schränkt die Möglichkeiten für eine moderne und zeitgemäße Bebauung stark ein.

Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplans liegt im Zentrum des Kernorts Meßstetten und wird im Westen begrenzt durch die *Zeurengasse*, im Süden durch die Straße *In der Breite* und im Norden durch die Straße *Burg*. Im Osten grenzt das Gebiet an die Flurstücke der Burgschule sowie der Turn- und Festhalle. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,95 ha, wobei die überwiegende Anzahl der Flurstücke bebaut ist.

II. Hintergründe für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Für Flächen im Innenbereich einer Gemeinde, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sind, richtet sich die zulässige Bebauung nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“. Maßstab für die Bewertung durch die Baurechtsbehörde ist dabei die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaute Grundstücksfläche. Dadurch ist bauordnungsrechtlich gesichert, dass sich ein neues Gebäude nicht wesentlich von der umgebenden Bebauung abhebt. Gleichzeitig schränkt es aber auch die Möglichkeit für eine moderne und zeitgemäße Bebauung ein.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde für zukünftige Bauvorhaben Festsetzungen treffen, nach welchen Kriterien sich die Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung richtet. Aus diesem Grund soll für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der sowohl die stadtplanerischen Belange des Bestandes aufnimmt, aber auch eine moderne und zeitgemäße Bebauung zulässt und dabei eine geeignete Abwägung zwischen diesen Belangen findet.

III. Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadtverwaltung sieht ausgehend von einem konkreten Fall die Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Gleichzeitig weist das Stadtentwicklungskonzept „Agenda Meßstetten 2030“ die Innenentwicklung als wesentliches Ziel aus und auch der Gemeinderat hat sich bereits mehrfach für die Aufstellung solcher Bebauungspläne ausgesprochen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige Entwicklung und Bebauung dieses innerstädtischen Gebietes ermöglicht werden.

Ziel des Planungsprozesses soll es sein, einen Bebauungsplan zu entwickeln, der einerseits die Entwicklungen der modernen Architektur möglichst berücksichtigt. Gleichzeitig liegt ein Augenmerk auch auf der charakteristischen innerörtlichen Bebauung mit Dorfcharakter, die sich beispielsweise durch die Firstrichtung, die Dachform oder Dachfarbe definiert.

Inwieweit ökologische oder sonstige Aspekte bei diesem Bebauungsplanverfahren eine Rolle spielen werden, kann zum momentanen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Eine Aussage wird erst nach Ausarbeitung der Planunterlagen sowie nach Einbindung der Fachbehörden und der Öffentlichkeit möglich sein.

Anlagen

1 Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

1 Übersichtslageplan mit Orthofoto