

Sitzungsvorlage Nr.: 043/2019

Sitzung am 11.04.2019

Öffentlich

Bearbeiter.: Markus Streich

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			<i>M. Streich</i>

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	11.04.2019	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Geißbühl“ in Meßstetten**

- a) **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- b) **Aufstellungsbeschluss für den Erlass einer Satzung über örtliche Bauvorschriften**
- c) **Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan**

Beschlussvorschlag:

1. **Für den Bebauungsplan „Geißbühl“ in Meßstetten wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.**
2. **Gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB werden für den Planbereich Bebauungsplan „Geißbühl“ in Meßstetten örtliche Bauvorschriften aufgestellt.**
3. **Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim, einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 Abs. 1**

**BauGB zu fassen und somit die notwendige Planaufstellung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB einzuleiten.**

---

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**

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung der Zollernalb-Kaserne wurde das „Sondergebiet Bund“ wieder einer zivilen Nutzung übergeben. Die Planungshoheit für dieses Gebiet fällt mit der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder der Gemeinde zu. Diese kann für das Gebiet Flächennutzungspläne und Bebauungspläne aufstellen. Um die zukünftige Entwicklung des Gebiets zu planen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplans liegt östlich des Kernorts Meßstetten links und rechts der Geißbühlstraße. Das Gebiet umfasst neben dem Grundstück der ehemaligen Zollernalb-Kaserne weitere Gebiete, die im Zuge des aufzustellenden Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich mit geordnet werden sollen. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 66,5 ha.

## **II. Hintergründe für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung**

Im Rahmen der militärischen Nutzung der Zollernalb-Kaserne bestand für die Stadt Meßstetten kein Bedarf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Zollernalb-Kaserne. Durch den Freigabeerlass des Verteidigungsministeriums wurde eine zivile Nutzung der Flächen der Zollernalb-Kaserne ermöglicht, die durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durch gewerbliche Vermietungen und die Nutzung der Kasernengebäude als Landeserstaufnahmestelle (LEA) auch in die Tat umgesetzt wurde.

Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet derzeit als Außenbereich entsprechend § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, der auch für die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen maßgeblich ist. Um für die dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegenden Flä-

chen eine planmäßige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die bisherigen Strukturen in einen rechtlichen Rahmen einzubinden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung einer Gebietskulisse mit unterschiedlichen Nutzungen teils entsprechend der aktuellen Nutzung, teils auch mit abweichenden Festsetzungen hinsichtlich der zukünftigen Gebietskategorien.

Zentraler Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts ist die Schaffung von Industrie- und Gewerbeflächen. So soll auf einem Teilbereich des ehem. Kasernengeländes auf einer Fläche von ca. 28 ha ein interkommunaler Industrie- und Gewerbepark entwickelt werden. Um angrenzende Nutzungen vor möglichen Lärmimmissionen zu schützen, sind entsprechende Gebietsabstufungen gemäß den Vorgaben der BauNVO vorgesehen. Die an die nördlich gelegene gemischte Nutzung angrenzenden Baufelder werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO vorgesehen, um Betrieben, die aus Lärmschutzgründen in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wären, eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Nördlich der zentralen Erschließungsstraße soll ein Gebiet mit einer starken Mischnutzung vorgesehen werden, das zum einen den Charakter der dort befindlichen Gebäude widerspiegelt und gleichzeitig eine moderne gewerbliche Nutzung unterschiedlichster Art ermöglicht. Im nördlichen Bereich, westlich der Geißbühlstraße, soll eine bauliche Entwicklung auf den nicht mehr genutzten Tennisplätzen und im Bereich des ehemaligen Soldatenheims geordnet werden.

Derzeit existiert eine Fernwärmeversorgung durch den naheliegenden Geißbühlhof, der die Abwärme seiner Biogasanlage an die Kaserne liefert. Die Energieversorgung des Plangebiets soll vorrangig mit erneuerbaren Energien erfolgen. Die Aufnahme der Betriebsflächen in den Bebauungsplan als Sondergebiet ermöglicht deshalb die Sicherung dieser Nutzung als Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts.

Um die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unerlässlich.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Meßstetten einbezogen:

- Flst.Nrn. 5187/1, 5187, 5188, 12740/1, 12740, 12852/1, 12852, 12856/1, 12856, 12860/1, 12860/2, 12860/3, 12860, 12862/1 mit ihrer gesamten Grundstücksfläche.
- Flst.Nrn. 12788, 12791/2, 12792/1, 12792/2, 12839, 12841/2, 12841/3, 12842, 12850/1, 12850 mit einem Teil Ihrer Grundstücksfläche.

In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ist der Erlass einer Veränderungssperre aufgrund der Bewertung als Außenbereich aktuell (noch) nicht erforderlich. Dieses Instrumentarium steht jedoch jederzeit im weiteren Verfahren zur Sicherung der Planungsziele.

le zur Verfügung.

### **III. Hintergründe für die Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meißstetten – Nusplingen - Obernheim wurde zuletzt mit Bekanntmachung vom 16.11.2018 rechtskräftig. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans stellt den Bereich der ehemaligen Zollernalb-Kaserne im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Bund“ dar. Die weiteren Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen, als Waldflächen oder als gemischte Baufläche (Hofstelle) definiert.

Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen im Bebauungsplan muss entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies kann verfahrenstechnisch nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Nachdem es sich beim Flächennutzungsplan um eine Maßnahme handelt, die zu den Erfüllungsaufgaben der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit Nusplingen und Obernheim gehört, ist dementsprechend auch der Gemeinsame Ausschuss für das Planverfahren zuständig. Dieser entscheidet anstelle der einzelnen Gemeinderäte über die verschiedenen Verfahrensschritte beim geplanten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Seitens der Stadt Meißstetten ist beabsichtigt, baldmöglichst den „Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft“ einzuberufen, um das hierfür erforderliche Änderungsverfahren einzuleiten.

### **IV. Stellungnahme der Verwaltung**

Um für das Plangebiet „Geißbühl“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig den Rahmen für die Zulässigkeit verschiedener Nutzungen rechtlich zu definieren, sieht die Verwaltung eine dringende Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das förmliche Verfahren hierfür soll mit diesem Aufstellungsbeschluss beginnen.

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

Gleichzeitig muss mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meißstetten - Nusplingen - Obernheim geändert werden, weshalb eine Empfehlung an den Gemeinsamen Ausschuss ausgesprochen werden soll.

## **Anlagen**

- 1 Lageplan zum Bebauungsplan
- 1 Begründung und städtebauliches Konzept
- 1 Lageplan zur Änderung des Flächennutzungsplans