☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 073/2019
Bearbeiter.: Markus Wissmann

Sitzung am 28.06.2019
Aktenzeichen: 621.41

☒ Öffentlich
☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft

Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.11.2018	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	15.03.2019	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.06.2019	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Alte Mühle„ in Meßstetten
a) Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Um das Bebauungsplanverfahren „Alte Mühle“, Meßstetten, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Alte Mühle“, Meßstetten, abzuschließen, wird beschlossen:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Alte Mühle“, Stadt Meßstetten, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und

Behandlung der Stellungnahmen“ vom 28.06.2019 aufgeführt, behandelt.

2. **Der Bebauungsplan „Alte Mühle“, Stadt Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 28.06.2019 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 28.06.2019 wird gebilligt und als Satzung beschlossen.**

3. **Die Örtlichen Bauvorschriften „Alte Mühle“, Stadt Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 28.06.2019 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2.) vom 28.06.2019 werden gebilligt und als Satzung beschlossen.**

4. **Die Begründung zum Bebauungsplan „Alte Mühle“ und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Alte Mühle“ vom 28.06.2019 wird festgestellt.**

5. **Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.**

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 Bebauungsstruktur. Dies schränkt die Möglichkeiten für eine moderne und zeitgemäße Bebauung stark 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 städtebaulichen Belange des Bestandes aufnimmt, als auch eine moderne und zeitgemäße Bebauung zulässt und dabei eine geeignete Abwägung zwischen diesen Belangen findet.

II. Verfahren

Für das Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan vor, sodass eine Beurteilung der Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach dem Gebot des Einfügens gemäß § 34 BauGB vorzunehmen war. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, wodurch eine verkürzte Verfahrensdauer erreicht wurde.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Alte Mühle“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gefasst.

In der Sitzung des Gemeinderats am 15.03.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 01.04.2019 bis 30.04.2019 durchgeführt.

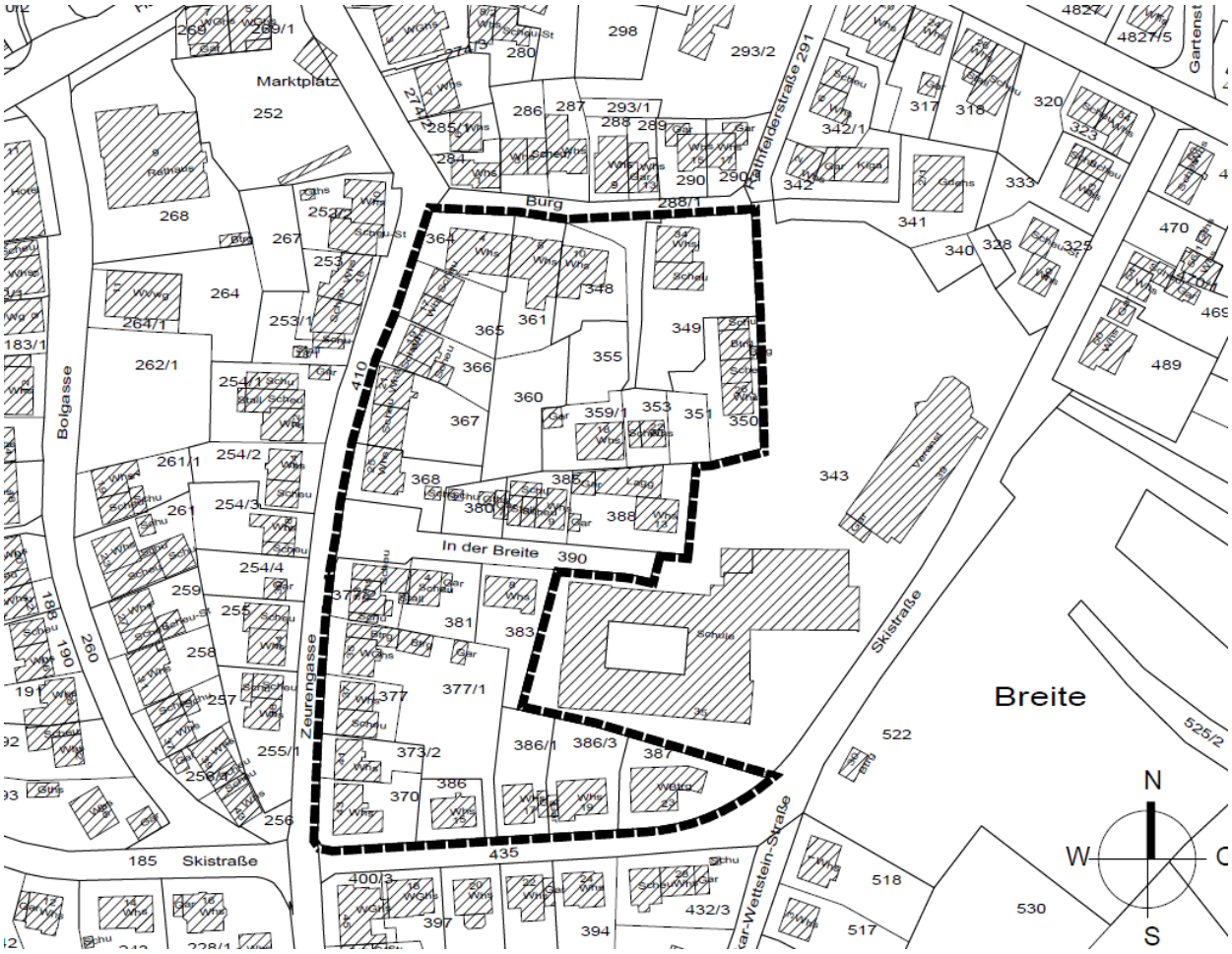
Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans wurden lediglich eine redaktionelle Klarstellung zur Definition der Traufhöhe ergänzt sowie Hinweise zu Altlasten, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Geotechnik, zum Denkmalschutz sowie zu Lärmimmissionen militärischer Liegenschaftsbereiche aufgenommen.

III. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Meßstetten. Es wird begrenzt durch die Straße „Burg“ im Norden, die Zeurengasse im Westen sowie die Skistraße im Süden. Im Osten grenzen das Schulgelände sowie das Gelände der Turn- und Festhalle an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 28871 (teilweise); 348; 349; 350; 351; 353; 355; 359/1; 360; 361; 364; 365; 366; 367; 368; 370; 373/2; 377; 377/1; 377/2; 380; 381; 383; 385; 386; 386/1; 386/3; 387; 388 sowie 390. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,65 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



IV. Grundzüge der Planung

Die historisch gewachsene Stadtstruktur mit ihren typischen Gestaltungsmerkmalen soll gesichert und auf künftige Anforderungen hin behutsam weiterentwickelt werden, um die Attraktivität der innerstädtischen Bereiche als Wohn- und Arbeitsstandort zu erhalten. Die bestehenden Kubaturen und Nutzungen sind weitestgehend zu erhalten. Damit wird auf das historisch geprägte Stadtgefüge angemessen reagiert.

Durch die besonderen Grundstückszuschnitte und Grundstücksbreiten soll zusätzlich eine Bauform ermöglicht werden, die in der Innenstadt von Meßstetten auf die besondere, ortsbildprägende Situation reagiert. Dies kann mit den Bestimmungen der abweichenden Bauweise ermöglicht werden.

Zur Gestaltung und Erhaltung des historischen Straßenbildes im Plangebiet ist der Erlass von Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Ohne diese ist zu befürchten, dass der derzeit vorhandene Bebauungscharakter verloren geht. Zum Erhalt des jetzt typischen Ortsbildes wird daher eine rechtswirksame Grundlage geschaffen.

V. Umweltverträglichkeit und Artenschutz

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange wurden ermittelt und sind als Umweltinformation dem Bebauungsplan beigefügt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB (Innenbereich) erfolgen keine weiteren Eingriffe in das Plangebiet, die Grün- und Gartenflächen sind zu erhalten. Bei Eingriffen in den Gebäude- und Baumbestand sind Besiedelungen von artenschutzrechtlich relevanten Tieren fachgerecht zu prüfen und ggf. funktionserhaltende Maßnahmen zu treffen.

Anlagen

1 Planzeichnung (Teil A) vom 28.06.2019
1 Satzungstext vom 28.06.2019
1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 28.06.2019
1 Begründung vom 28.06.2019
1 Umweltinformation vom 28.06.2019
1 Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 28.06.2019