

- ☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und
 Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 135/2020

Bearbeiter.: Claus Fecker

Sitzung am 18.12.2020

Aktenzeichen: 621.41

☒ Öffentlich

☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	18.12.2020	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**6. Änderung des Bebauungsplans „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße,, in Meßstetten
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ärztehaus u. Pflegeeinrichtung“, 6. Änderung BP „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ mit einer Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO eingeleitet.

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**

Sachverhalt

Erfordernis der Planaufstellung / Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Meßstetten stellt gemeinsam mit einem Investor Überlegungen an, im Kernort Meßstettens ein Ärztehaus mit Pflegeeinrichtung zu errichten. Der Stadt Meßstetten wurden hierzu bereits im Jahr 2018 mehrere zusammenhängende Grundstücke (Flst. 3246, 3247, 7703, 7701/3) im westlichen Stadtbereich zwischen „Hossinger Straße“ und „Im Grund“ (ehemaliges Postgelände) angeboten, auf denen eine solche Einrichtung errichtet werden könnte. Im Jahr 2019 konnten die Grundstücke von der Stadt erworben werden.

Die BeneVIT Holding GmbH ist bereit, auf den o.g. Grundstücken ein Ärztehaus mit Pflegeheim zu realisieren. Das Architekturbüro des Investors hat hierfür bereits eine Machbarkeitsstudie in Form von städtebaulich-architektonischen Skizzen erstellt. Ziel ist es, ein größeres, zusammenhängendes Gebäude zu errichten (Ärztehaus mit Pflegeeinrichtung). Entsprechend der Machbarkeitsstudie soll zur Hossinger Straße (K 7413) ein Ärztehaus und im straßenabgewandten Bereich das Pflegeheim angeordnet werden.

Ziel ist es, mit dem Vorhaben die Versorgungssituation im Hinblick auf die ärztliche Versorgung und die Versorgung mit Pflegeplätzen in der Stadt Meßstetten auch für die Zukunft sicher zu stellen. Der Bedarf und die Nachfrage nach den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangeboten sind vorhanden. Der Bedarf konnte jedoch bislang von der Stadt Meßstetten nicht in dem Maße erfüllt werden, wie dies gewünscht war.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewachsenes Gebiet, in dem gemischte Nutzungsstrukturen Gewerbe / Wohnen / Einzelhandel / Dienstleistung vorhanden sind. Zur strukturellen und funktionalen Neuordnung des Geländes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit eine Änderung des Bebauungsplans „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ (in einem Teilbereich) erforderlich.

Da das von der BeneVIT Holding GmbH aus den Machbarkeitsstudien weiter entwickelte Konzept realisiert werden soll, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen gemäß § 12

BauGB.

Die Stadt Meßstetten ist zudem bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen.

Durch den Bebauungsplan soll die Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden, sodass damit verhindert werden kann, dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Größe des künftigen Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha

Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Kernstadt Meßstetten, westlich der Innenstadt gelegen. Über die Hossinger Straße (K 7143) und über die Hauptstraße (L 433) ist die örtliche und die überörtliche Anbindung gegeben.

Die Nutzungen wie die bauliche Struktur im Plangebiet und in der Nachbarschaft sind heterogen geprägt. Es besteht eine Mischung aus Gewerbe- und Handwerksbetrieben, großkubaturigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Heubergpassage) und Wohngebäuden.

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 7701/3, 3246 und 7703 im Plangebiet befand sich bisher die Post mit zwei getrennten Gebäuden. Auf dem Grundstück Hossinger Straße 27, Flst. Nr. 3247 befand sich ein leerstehendes Wohnhaus.

Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die geplanten Vorhabengrundstücke Flst. Nrn. 3246, 3247, 7703 sind im BP „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, 1. Änderung aus dem Jahr 1980 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Grundstück Flst. Nr. 7701/3 ist darin als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Die geplanten Vorhaben - Ärztehaus und Pflegeeinrichtung - entsprechen u.a. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, 1. Änderung.

Der Bebauungsplan wird daher in einem Teilbereich geändert.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan (inklusive Vorhaben-

und Erschließungspläne) aufgestellt werden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden. Vorgesehen ist die konkrete Festsetzung von einem „Ärztehaus und Pflegeeinrichtung“.

Städtebaulicher Vertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Meßstetten ist gemäß § 12 BauGB Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In ihm wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt, innerhalb welcher Frist das Vorhaben und die Erschließung durchzuführen sind und welche Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger zu tragen sind. Ergänzend können Regelungen eines städtebaulichen Vertrages aufgenommen werden. Der Durchführungsvertrag ist parallel zum Bebauungsplanverfahren zu erstellen und vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Fachgutachten und weitere Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich ist.

Die mit den gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft verbunden immissionschutzrechtliche Fragestellungen (Schall / Geruch) sind im weiteren Verfahren zu klären. Eine schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsgutachten sind zu erstellen. Eine Habitatpotentialanalyse zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz ist ebenfalls zu erstellen.

Weitere Vorgehensweise

Der Aufstellungsbeschluss wird durch die Stadtverwaltung ortsüblich bekannt gemacht.

Anlagen

- 1 Abgrenzungsplan, Vorhabenbezogener BP „Ärztehaus u. Pflegeeinrichtung“, 6. Änderung BP „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, vom 22.12.2020, M 1: 1.000
- 1 Begründung zum Aufstellungsbeschluss, Vorhabenbezogener BP „Ärztehaus u. Pflegeeinrichtung“, 6. Änderung BP „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, vom 22.12.2020