

# **„ÄRZTEHAUS U. PFLEGEINRICHTUNG“, 6. ÄNDERUNG BP „RECHTS DER HARTHEIMER STRASSE / LINKS DER HOSSINGER STRASSE“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Aufstellungsbeschluss vom 22.12.2020**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Gutachten / Untersuchungen
- 6 Geltungsbereich

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

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 (ehemaliges Postgelände) zwischen Hossinger Straße und Im Grund 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. Während das Ärztehaus voraussichtlich dreigeschossig angedacht wird, ist die übrige Bebauung zweigeschossig konzipiert.

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 ist 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 gem. § 12 BauGB

Die Stadt Meßstetten hat am 22.12.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ärztehaus und Pflegeeinrichtung“, 6. Änderung BP „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ zusammen mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,63 ha.

Die Stadt Meßstetten ist zudem bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Durch den Bebauungsplan soll die Widernutzung 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 § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

### 2.1 **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13a BauGB**

#### 2.1.1 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer innerörtlichen, z. T. bebauten Fläche gesichert werden. Das Vorhaben plant die Schaffung von Pflegeplätzen und die Errichtung eines Ärztelhauses auf einer derzeit minder genutzten Fläche. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

#### 2.1.2 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 3a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Ärztelhaus und Pflegeeinrichtung“ umfasst ein Plangebiet von ca. 0,63 ha (6.300 m<sup>2</sup>). Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan liegt somit innerhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB gewählt werden kann.

#### 2.1.3 **Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht noch überschritten wird.

#### **2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

#### **2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

##### **2.2.1 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNPs)**

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

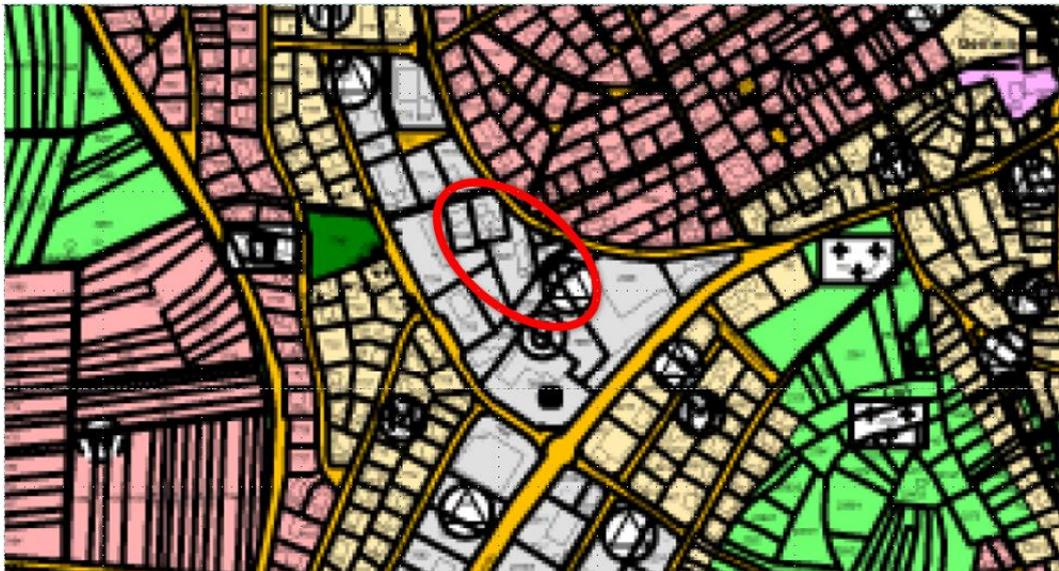
##### **2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.2 Bebauungspläne, wird verwiesen). Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S.6 BauGB.

# 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim, Fortschreibung (rechtswirksam seit dem 15.10.2010), geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim, Wirksamkeitsbeschluss am 16.03.2018 bzw. am 21.06.2018, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.



**Abbildung 1:** Auszug Flächennutzungsplan VG Meßstetten – Nusplingen – Obernheim, rechtswirksam seit dem 15.10.2010, geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim, Wirksamkeitsbeschluss am 16.03.2018 bzw. am 21.06.2018, Plangebiet in rot

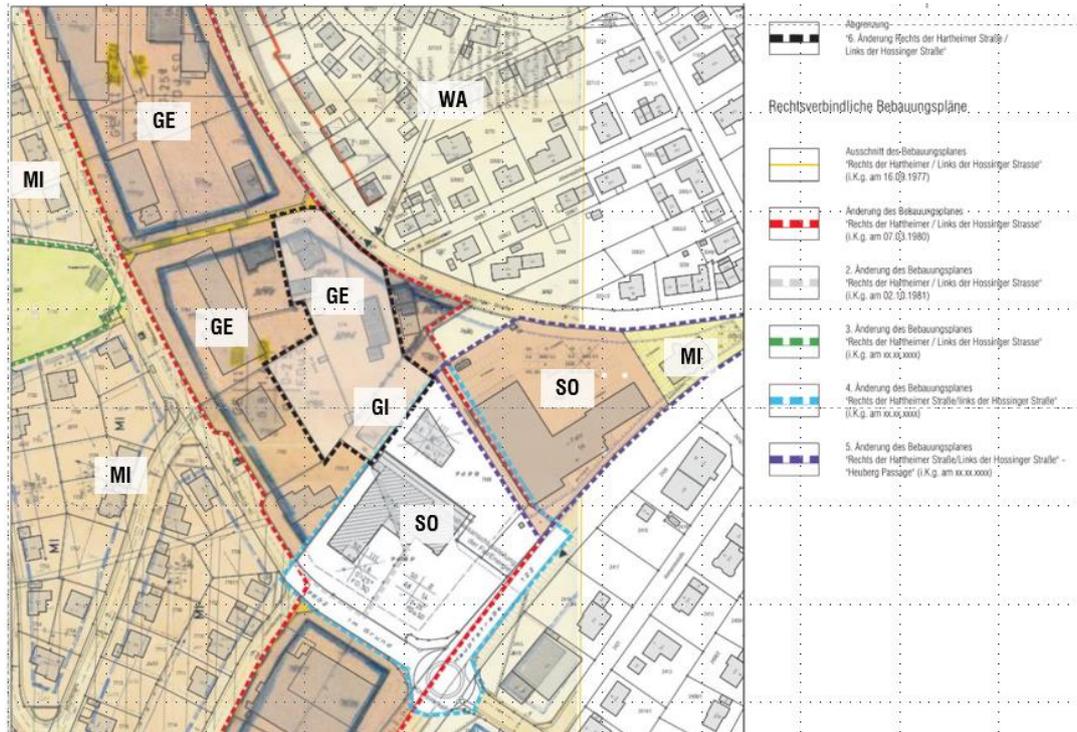
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche als Ärztehaus und Pflegeeinrichtung festgesetzt. Vorsorglich wird hier angenommen, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch wenn die Nutzung Ärztehaus innerhalb einer gewerblichen Baufläche möglich wäre. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

## 3.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Ärztehaus und Pflegeeinrichtung“, 6. Änderung BP „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, stellt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, 1. Änderung aus dem Jahr 1980, dar. Die 2. bis 5. Änderung des Bebauungsplans „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ hatte Änderungen auf Flächen außerhalb des vorliegenden Planbereichs zum Inhalt.

Die 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.



**Abbildung 2:** Übersicht bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit Eintrag Art der baulichen Nutzung, Abgrenzung Plangebiet in schwarz

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ärztehaus und Pflegeeinrichtung“, 6. Änderung BP „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes für den maßgeblichen Geltungsbereich unwirksam.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Meßstetten zählt verwaltungsräumlich zum Zollernalbkreis und liegt an dessen äußerem Süden an der Kreisgrenze zum Landkreis Sigmaringen. Im Regionalplan Neckar-Alb ist Meßstetten als Unterzentrum festgelegt. Zur Gesamtstadt gehören der Hauptort Meßstetten und die Ortschaften Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen und Unterdigisheim.

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.



**Abbildung 3:** Lage im Raum, Lage Plangebiet in rot

## 4.2 Bestehende Nutzung

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.

Die gewerblichen Nutzungen sind Richtung der Straße Im Grub orientiert, der Einzelhandel / Dienstleistung vorwiegend Richtung Ortsdurchfahrt, Hauptstraße (L 433) und die Wohnnutzungen entlang der Hossinger Straße.

Auf den Grundstücken im Plangebiet Flst. Nrn. 7701/3, 3246 und 7703 befand sich bisher die Post mit zwei getrennten Gebäuden. Die Nutzung wurde aufgegeben. Eine Zwischennutzung findet statt. Auf dem Grundstück Hossinger Straße 27, Flst. Nr. 3247 befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus.

Die Gebäude sollen für das Vorhaben abgebrochen werden.

# 5 Gutachten / 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.

## 5.1 Schall / Geruch

Die mit den gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft verbundenen immissionsschutzrechtliche Fragestellungen (Schall / Geruch) sind im weiteren Verfahren zu klären. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich die Immissionskonflikte durch

Schutzvorkehrungen und bauliche und / oder organisatorische und sonstige Maßnahmen bewältigen lassen, die allerdings unter Umständen zu Nutzungseinschränkungen bzw. zu Mehrkosten führen können. Die erforderlichen Maßnahmen und deren Wirtschaftlichkeit lassen sich allerdings erst nach Vorlage eines qualifizierten Schall- u. Geruchsgutachtens abschließend beantworten.

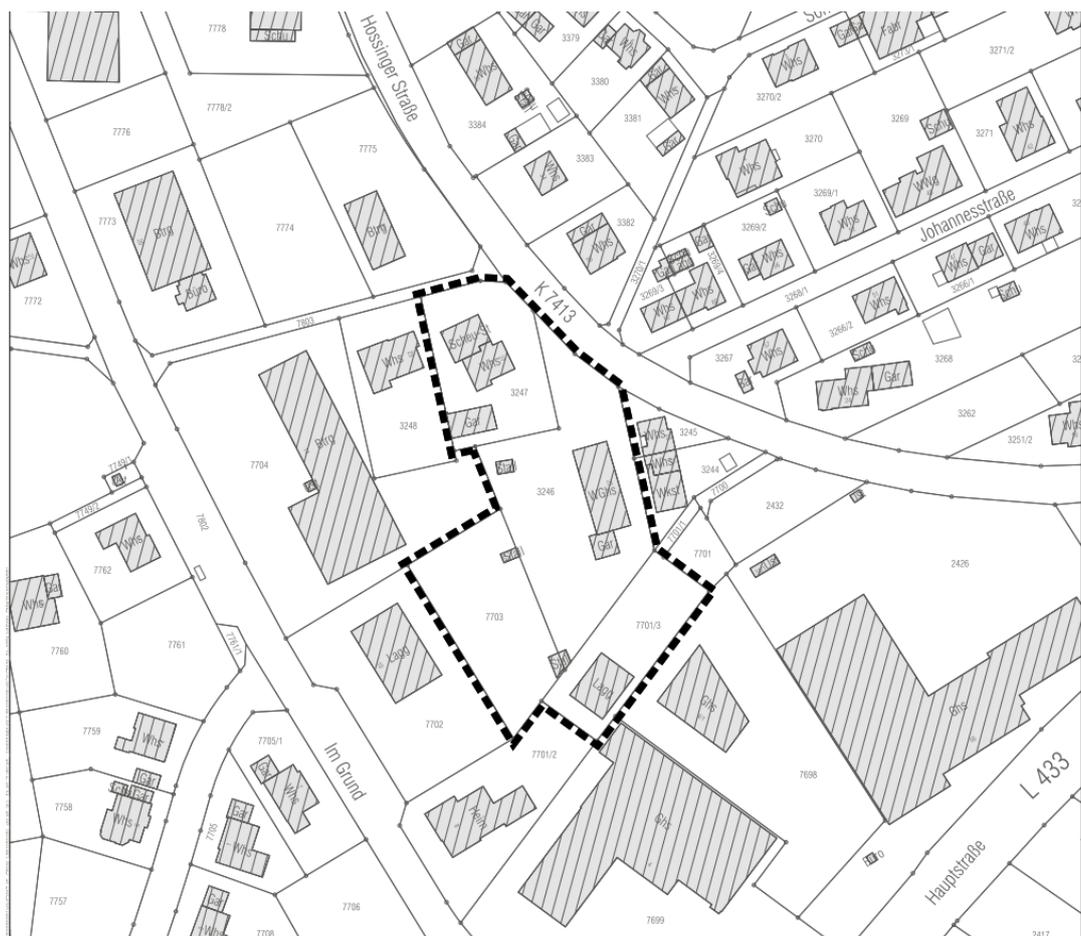
## 5.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung / Relevanzprüfung zur Einschätzung ob im Plangebiet Habitatstrukturen vorhanden sind und ggfs. weitere Untersuchungen notwendig werden, ist im weiteren Verfahren ebenfalls durchzuführen

# 6 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: Flst. 3246, 3247, 7703, 7701/3.

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



**Abbildung 4:** Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz, Fläche ca. 0,63 ha

Meßstetten, den

.....  
Frank Schrott, Bürgermeister