

Sitzungsvorlage Nr.: 023/2022

Sitzung am 18.02.2022

Öffentlich

Bearbeiter.: Claus Fecker

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	18.02.2022	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Änderung Bebauungsplan "Katzensteige,, in Tieringen"

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Billigung des Entwurfs
- c) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. **Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“ und dazugehöriger örtlicher Bauvorschriften, gefasst.**
2. **Die 11. Änderung des Bebauungsplans "Katzensteige" und örtlicher Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt; es wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.**
3. **Der vorliegende Entwurf der 11. Änderung**

des Bebauungsplanes in Plan und Text mit Begründung und dem Umweltbeitrag sowie der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) wird gebilligt.

4. Der vorliegende Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ wird gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB veranlassen.

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. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Katzensteige, 11. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des großen Gebäudekomplexes der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG im Stadtteil Tieringen zu schaffen. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Die seit dem Jahr 2012 rechtskräftige 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Parken“ vor, sodass der Vorhabensbereich im derzeitigen Bestand als Firmenparkplatz genutzt wird. Da die Firma Interstuhl am Standort weitere Flächen zur Expansion benötigt, ist es erforderlich, einen Teil dieses Parkplatzes zu überbauen.

Ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Betriebsabläufen der Firma Interstuhl und der vorgesehenen Nutzung im geplanten Gebäude besteht durch das Erfordernis, Räumlichkeiten zur Kommissionierung und Lagerung von Wertstoffen des Unternehmens zur Verfügung zu stellen. Da die Stoffe abtransportiert werden müssen, ist eine gesicherte verkehrliche Erschließung nahe dem geplanten Gebäude unverzichtbar. Daher wird der gewählte Standort im Bereich der Parkplätze nahe der asphaltierten Zuwegung mit direktem Anschluss an den Kreuzungsbereich der Bärastraße und die Straße Hinterwiese für sinnvoll erachtet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Gebäudes mit einem überdachten Steg bis zur Aufzugsanlage an den bestehenden Hallen zu schaffen, ist eine Erweiterung der Baugrenze und der als Gewerbegebiet festgesetzten Art der baulichen Nutzung auf den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 11. Änderung“ erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Sondergebiet somit in Gewerbegebiet umgewidmet. Zudem wird die Abgrenzung der verschiedenen Festsetzungen angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha des Flurstücks 1142 und dient ausschließlich der Erweiterung des westlich gelegenen Gebäudekomplexes.

Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Bereich des Firmenareals sicherzustellen, ist eine Stellplatzerweiterung im Rahmen der nächsten Bebauungsplanänderung geplant. Nähere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Planzeichnung, die Textteile (planungsrechtliche Festsetzung, örtliche Bauvorschriften und Begründung), Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung liegen im Entwurf in der Fassung vom 09.02.2022 als Anlage bei.

Zur weiteren Erläuterung des Vorhabens sowie des bauplanungsrechtlichen Verfahrens werden die Inhalte im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

II. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ ist auf dem Flurstück Nr. 1142 des Firmengeländes Interstuhl geplant. Dieses befindet sich im Stadtteil Tieringen auf einer Höhe von 810 – 814 m ü. N.N.

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 0,4 ha und wird als eine Parkanlage genutzt.

Im Norden grenzen ein zum Teil bebautes Grundstück (Flst. Nr. 1142/1) der Firma Interstuhl mit der privaten Zufahrt zum Parkplatz an das Plangebiet an. Im Osten ist eine offene Landschaft (Flst. Nr. 1139, 1152) mit einem etwa 100 m vom Plangebiet entfernten Wald vorzufinden. Im Süden und Westen sind verschiedene Nutzungen der Firma Interstuhl innerhalb des großen Firmengrundstücks (Flst. Nr. 1142) vorhanden. Es handelt sich dabei um den Parkplatz und das große Firmengebäude.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

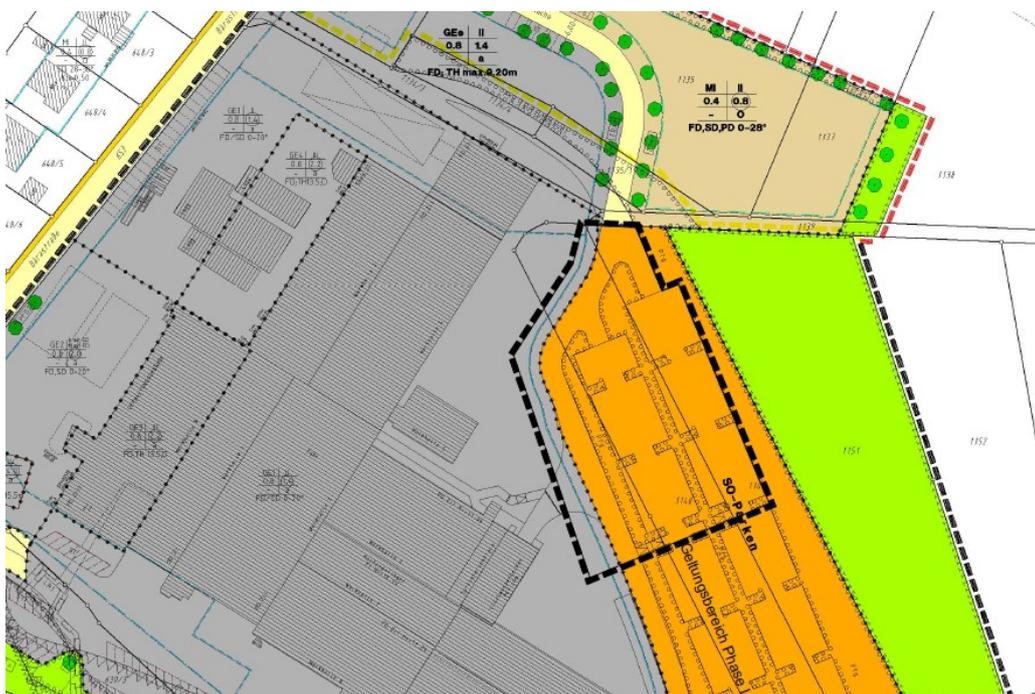


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Katzensteige“, 10. Änderung und Geltungsbereich aus der geplanten 11. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“



Abbildung 2: Überlagernde Darstellung der Bebauungspläne „Katzensteige“, 10. und 11. Änderung zur Verdeutlichung des Sachverhalts

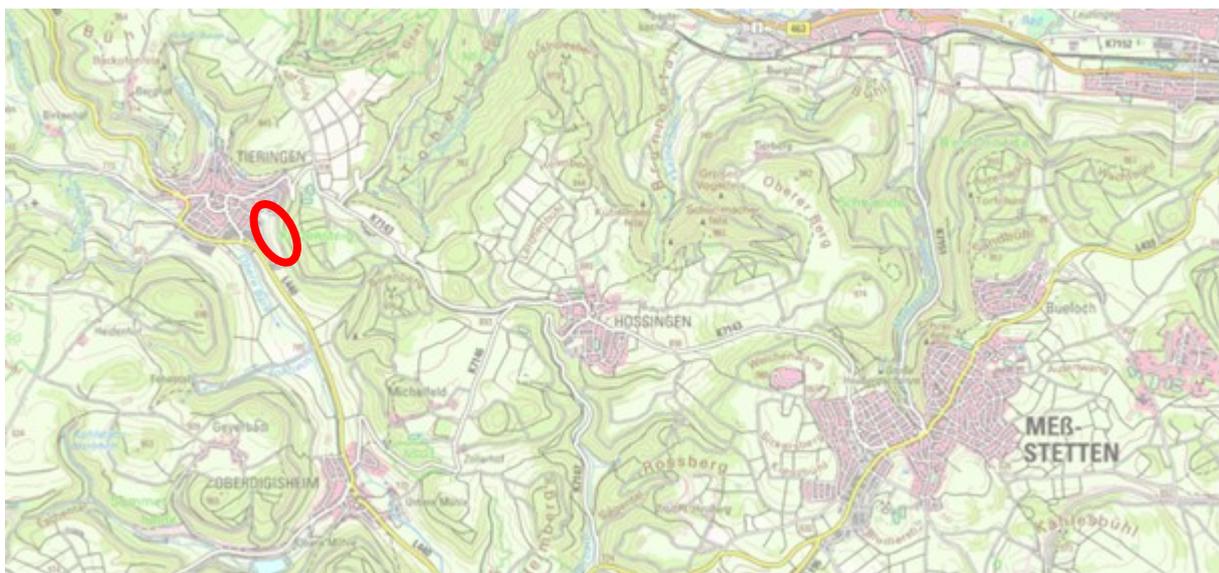


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

III. Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

IV. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die private asphaltierte Zufahrt ausgehend von dem Kreuzungsbereich der Bärastraße und der Straße Hinterwiese. Die Zufahrt führt zu den Parkplätzen der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG im Nordosten des Firmenareals und somit direkt zu dem geplanten Gebäude.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Durch die Nähe der „Oberen Bära“ als Vorfluter besteht die Möglichkeit der dezentralen Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Bebauungsplanerweiterung und des angrenzenden Außenbereichs zur schadlosen Beseitigung.

Die Oberflächenwässer werden zunächst geschlossen bis unter die L440 abgeleitet und sind danach im offenen Graben über ausreichende Retentionsflächen der Bära zuzuführen.

Das Sammeln und Zurückhalten des unverschmutzten Niederschlagswassers in ausreichend dimensionierten (Retentions-)Zisternen oder anderen für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers geeigneten Anlagen wird begrüßt.

V. Weiteres Verfahren

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Anschließend wird der Entwurf des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss aktualisiert und ggf. geändert. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen im Gemeinderat.

VI. Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung begrüßt das Vorhaben im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die notwendige betriebliche Entwicklung der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG ermöglicht werden.

Die Verwaltung empfiehlt, mit der Antragstellerin eine Vereinbarung abzuschließen, welche die Übernahme der Verfahrenskosten und möglicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ablösung möglicher Beitragszahlungen nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG) vorsieht.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Entwurf vom 09.02.2022)
- 1 Textteile des Bebauungsplanentwurfs bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie der Begründung (Entwurf vom 09.02.2022)
- 1 Umweltbeitrag (Entwurf vom 09.02.2022)
- 1 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Entwurf vom 09.02.2022)