

# Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tieringen Textteile und örtliche Bauvorschriften

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	6
5	Hinweise .....	7
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	8
7	Begründung .....	11
	Umweltbeitrag .....	Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung .....	Anhang

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 09. Februar 2022

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Stadt Meßstetten, den

---

Frank Schroft  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs. 2 BauGB) entfällt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den

---

Frank Schroft  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I 4147, Nr. 63) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tieringen umfasst einen ca. 0,4 ha großen Teilbereich der seit 16.11.2012 rechtskräftigen 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ im Stadtteil Tieringen.*

*Die bisher geltenden Festsetzungen werden für diesen Teilbereich bis zu der Knödellinie aufgehoben. Zur besseren Überschaubarkeit des gesamten Betriebsgeländes auf bauplanungsrechtlicher Ebene wird der vorliegende ca. 0,4 ha große Teilbereich in der Nutzungsschablone als „GE7“ bezeichnet. Die Änderung der Baugrenze und der Knödellinie ist zu beachten.*

*Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tieringen liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:*

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungsarten ausschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze, Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Einzelhandelsbetriebe jeder Art sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche

zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

### 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 10,0 m.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) von 812.50 m über NN als Höchstwert heranzuziehen. Dieser ist bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion zu bemessen.

Aus technischen Gründen darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 812.50 m über NN um 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist generell zulässig.

Der Höchstwert der Gebäudehöhe darf mit Belichtungselementen (z. B. Oberlichtband mit RWA), Sheddächern, aufzugs- und lüftungstechnischen Anlagen sowie mit Anlagen die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, um max. 3,00 m überschritten werden.

## 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

## 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Dabei gilt die Baugrenze als Erweiterung der westlich gelegenen überbaubaren Fläche.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Ähnliches ist bis zu 1,00 m zulässig.

Sofern eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Südosten hin stattfindet, darf die Baugrenze mit der Baugrenze des Erweiterungsgebiets verbunden werden.

## 5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die Anlage von weiteren als Verkehrsfläche benötigten befestigten Flächen ist zulässig.

8. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke und Stromtrassen sind zu dulden.

9. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

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.

Als Alternative hierzu wird empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten (Retentions-) Zisternen oder anderen für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers geeigneten Anlagen zurückzuhalten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) beschrieben sind.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vögel:

**V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)**

Die Fällarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden, um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden.

Zauneidechse:

**V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)**

Durchführen von strukturellen Vergrämungsmaßnahmen zur Vertreibung der Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Stadt Meßstetten, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Frank Schrott  
Bürgermeister

#### 4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	ZV
GRZ	GFZ
BW	DF, DN
GH	

- AbN - Art der baulichen Nutzung
- GRZ - Grundflächenzahl
- GFZ - Geschossflächenzahl
- ZV - Anzahl der Vollgeschosse
- DF - zulässige Dachform
- DN - zulässige Dachneigung
- BW - Bauweise
- GH - Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 4. Ziele der Raumordnung

Das Ziel der Raumordnung gemäß PS 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit PS 2.4.3.2 Z (8) wurde im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, indem Einzelhandelsbetriebe jeder Art im Gewerbegebiet ausgeschlossen wurden. Dadurch soll eine Agglomeration von Einzelhandelsflächen vermieden werden. Nach diesem Ziel der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Regel nur in Ober-, Mittel und Unterzentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.

# Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tieringen

## 6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 09. Februar 2022

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tieringen umfasst einen ca. 0,4 ha großen Teilbereich der seit 16.11.2012 rechtskräftigen 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ im Stadtteil Tieringen.*

*Die bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften werden für diesen Teilbereich aufgehoben. Für den Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“ gelten die im Nachfolgenden aufgeführten örtlichen Bauvorschriften.*

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

### 1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zugelassen.

Es wird empfohlen, Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° extensiv zu begrünen.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Dachaufbauten für die Nutzung solarer Energie sind generell zulässig und erwünscht.

### 1.2 Fassadengestaltung

Die Außenseiten der Gebäude und baulichen Anlagen sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Auf den Gebrauch großflächiger unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sowie von hell eloxiertem oder blankem Metall ist zu verzichten. Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sind nicht zulässig.

## 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

## 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 3.1 Einfriedungen

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Die Verwendung von Stacheldraht oder der Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen ist generell nicht zugelassen.

### 3.2 Oberflächenbefestigung

Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden oder auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabschneider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen kommt, ist die Herstellung aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken, zulässig.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

### 3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sowie eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Stadt Meßstetten, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Frank Schrott  
Bürgermeister

# Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“ im Stadtteil Tieringen

## 7 Begründung

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 09. Februar 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	13
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	13
1.2	Weitere mögliche Änderungen des Bebauungsplanes „Katzensteige“ .....	15
1.3	Ausgangssituation .....	16
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	17
3	Erschließung.....	18
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	18
3.2	Energieversorgung .....	18
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	18
3.4	Beseitigung des Niederschlagswassers.....	18
4	Übergeordnete Planungen.....	19
4.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	19
4.2	Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten .....	19
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	20
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	21
7	Bebauungsplanverfahren.....	22
8	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	23
9	Flächenbilanz .....	23

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Katzensteige“, 10. Änderung und Geltungsbereich aus der geplanten 11. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ .....	14
Abbildung 2:	Überlagernde Darstellung der Bebauungspläne „Katzensteige“, 10. und 11. Änderung zur Verdeutlichung des Sachverhalts .....	14
Abbildung 3:	Künftige Änderungen des Bebauungsplanes „Katzensteige“ .....	15
Abbildung 4:	Bestandsaufnahmen.....	16
Abbildung 5:	Übersichtslageplan .....	17
Abbildung 6:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	18
Abbildung 7:	Ausschnitt des Regionalplans Neckar-Alb 2013 .....	19
Abbildung 8:	Ausschnitt des FNP .....	20

# **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

## **1.1 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 Wertstoffhofes 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. Für den Planbereich wird in der Nutzungsschablone ein „GE7“ festgesetzt.

Des Weiteren war eine Verschiebung der Knödellinie nach Westen erforderlich, um eine klare Trennung zu „GE1“ mit dem bestehenden Gebäudekomplex herzustellen.

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.

In einem weiteren Verfahren sollen die nach Südosten angrenzenden bestehenden Stellplätze ebenfalls in eine gewerbliche Nutzbarkeit umgewandelt werden. In diesem Zuge ist auch eine Stellplatzerweiterung auf der östlichen Grünfläche vorgesehen, um weiterhin eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Bereich des Firmenareals sicherstellen zu können.

Die Lärmschutzzimmisionsanforderungen werden auf Grundlage der Lärmimmissionsprognose berücksichtigt.

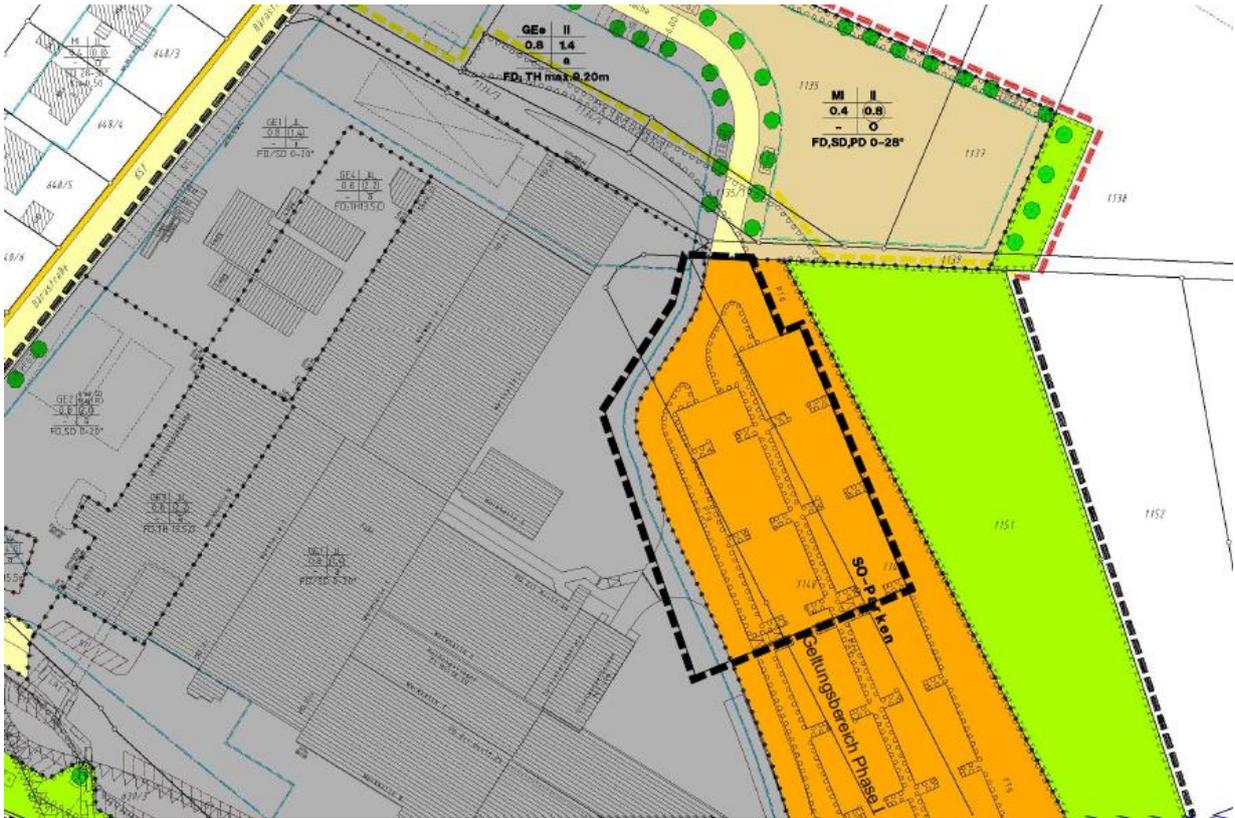


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Katzensteige“, 10. Änderung und Geltungsbereich aus der geplanten 11. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“



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

## 1.2 Weitere mögliche Änderungen des Bebauungsplanes „Katzensteige“

Die Stadt Meßstetten begrüßt das Bauvorhaben der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG und steht einer vorausschauenden Überplanung des Betriebsgeländes in Anbetracht einer weiteren möglichen Erweiterung des Gewerbegebiets sowie der Notwendigkeit zur Herstellung einer ausreichend großen Anzahl an benötigten Stellplätzen positiv entgegen.

Der Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“ wird aufgrund der geplanten innerörtlichen Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Auf Grundlage des bestehenden Gesamtkonzepts, welches im Einvernehmen mit dem Landratsamt Zollernalbkreis und der Stadt Meßstetten noch weiter optimiert wird, kann bereits jetzt eine ungefähre Einteilung des Firmenareals in weitere Änderungsabschnitte vorgestellt werden.

So kann bei Bedarf südlich des Plangebiets eine etwa 0,5 ha große Sondergebietsfläche im Rahmen einer neuen Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Baugrenze soll dabei maximal ausgedehnt werden, um dem Betriebsgelände eine klare Struktur zu verleihen und genügend überbaubare Fläche zur Verfügung zu stellen.

Die Planung der nicht überdachten Stellplätze wird dadurch weiter nach Osten zur offenen Landschaft hin verlagert. Die Größe des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 0,7 ha.

Für die weiteren Änderungen des Bebauungsplanes „Katzensteige“ wird ein Regelverfahren anvisiert. Dadurch können die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt und der Eingriff ausgeglichen werden.

Eine mögliche künftige Entwicklung des Grundstücks der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

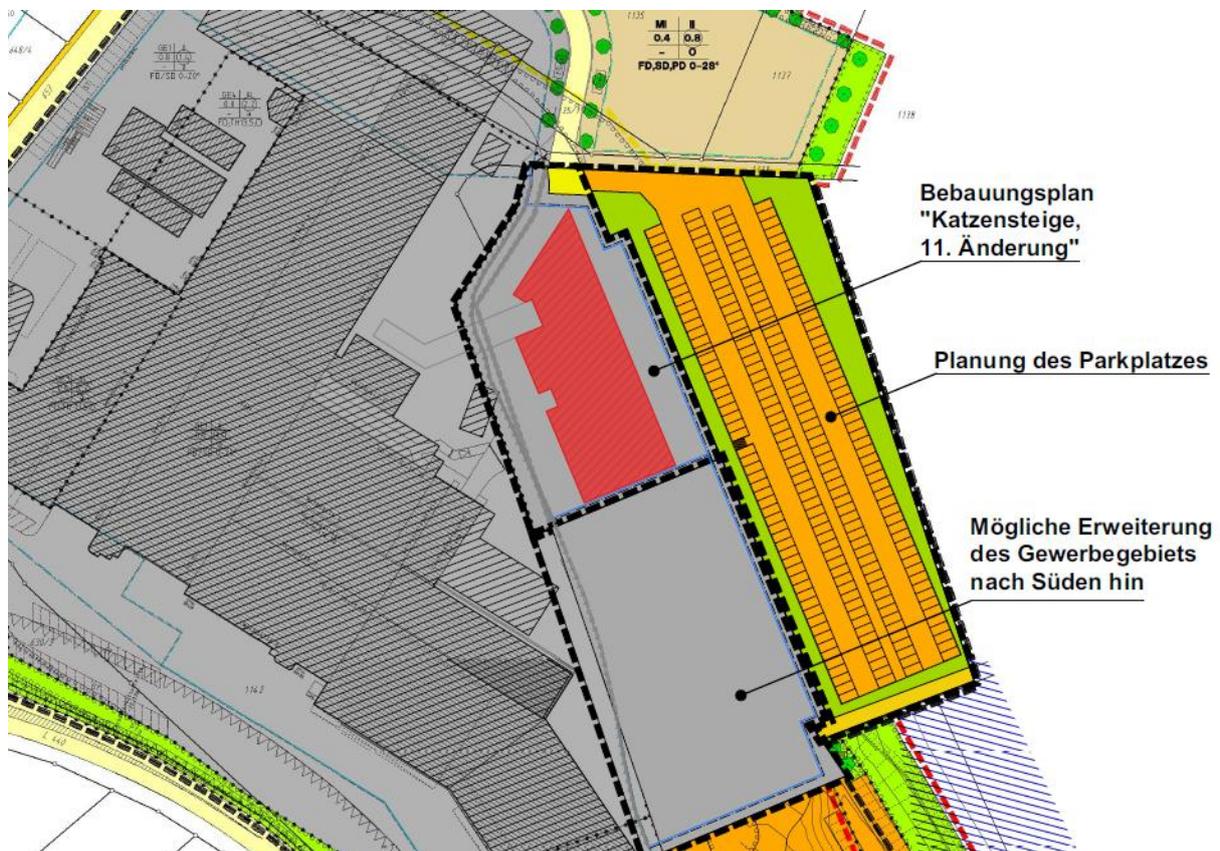


Abbildung 3: Künftige Änderungen des Bebauungsplanes „Katzensteige“

### 1.3 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt inmitten des Firmenareals Interstuhl und umfasst einen Teilbereich des im Osten gelegenen Firmenparkplatzes. Die nicht überdachten Stellplätze sind beidseits der Fahrgassen angeordnet. Zwischen den Parkplätzen sind Böschungstreifen mit Einzelbäumen vorzufinden.

Der große Gebäudekomplex einschließlich kleinerer Nebengebäude der Firma Interstuhl befinden sich westlich des Plangebiets. Nach Osten hin eröffnet sich eine freie Landschaft mit Waldflächen, die ca. 100 m vom Plangebiet entfernt sind.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene etwa 5,50 m breite private Zufahrt zu den geschotterten Parkplätzen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nur der nördliche Teilbereich des Firmenparkplatzes überbaut werden soll.

Das Gelände fällt zum Teil stark in die südwestliche Richtung ab. Die topographischen Gegebenheiten werden im Bestand durch Stufen, Rampen und Stützmauern überwunden.



Abbildung 4: Bestandsaufnahmen

## 2. 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 der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

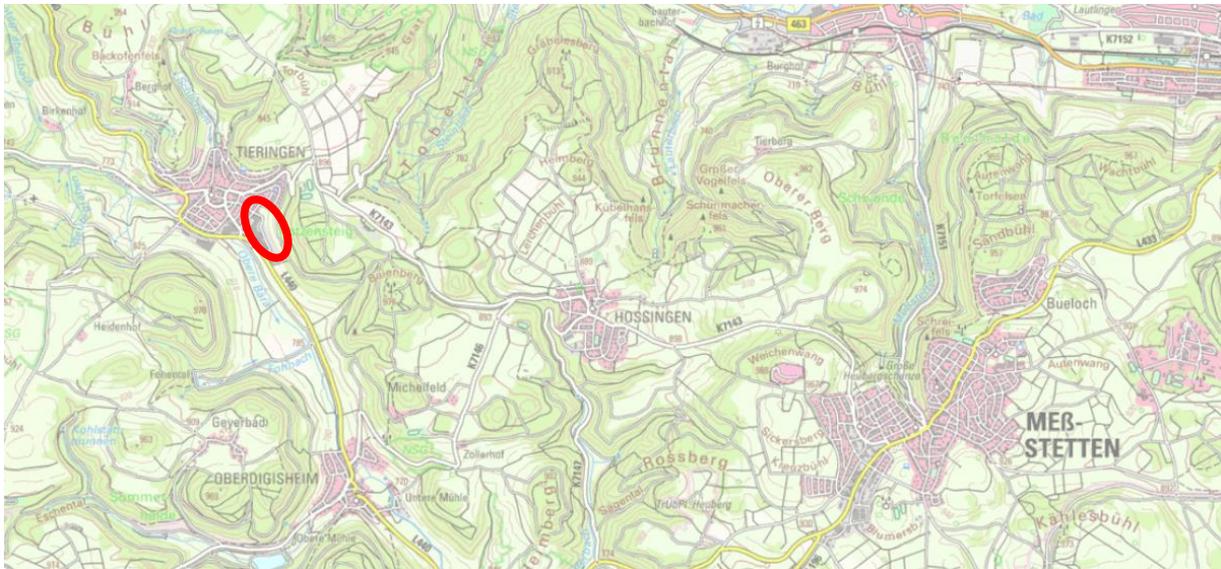


Abbildung 5: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

### 3. Erschließung

#### 3.1 Verkehrliche 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.

#### 3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgungs Netze BW GmbH. Nutzbare Anschlüsse sind vorhanden, diese sind ggf. zu erweitern oder zu ertüchtigen.

#### 3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Das verschmutzte Abwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abzuführen.

#### 3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

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.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung innerhalb der Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Vorhaben, welches sich in die bestehende Umgebung einfügt.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

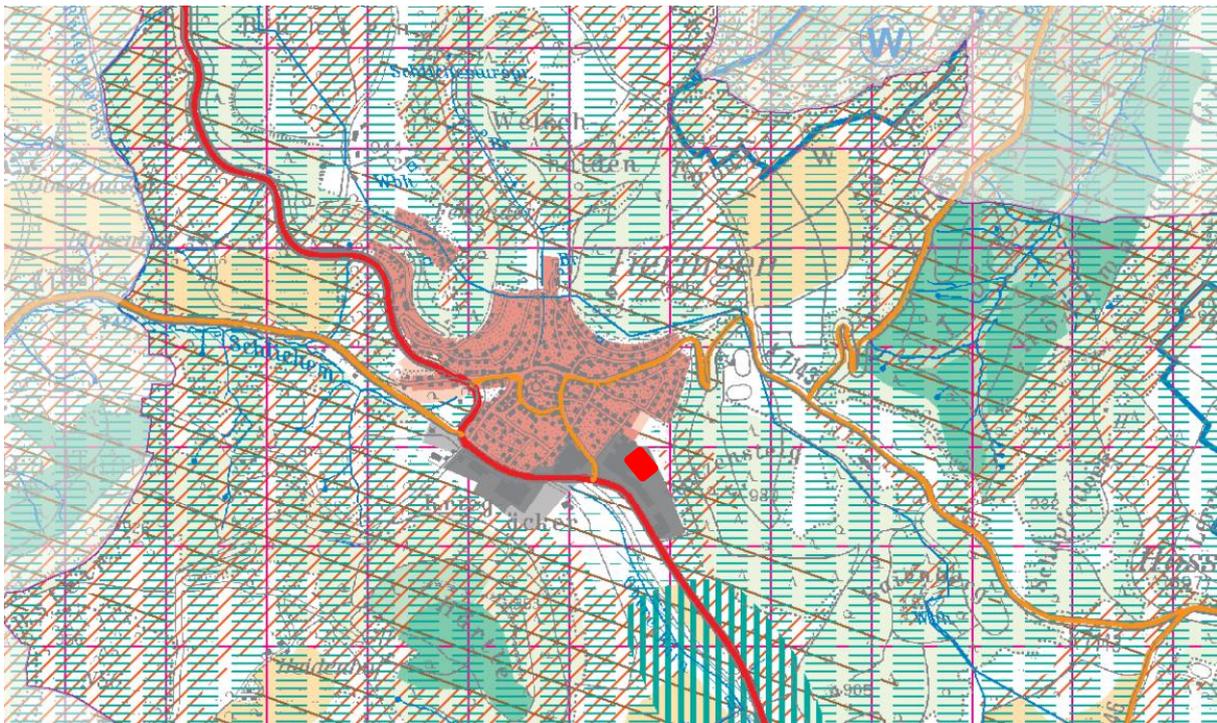


Abbildung 7: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

### 4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

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.

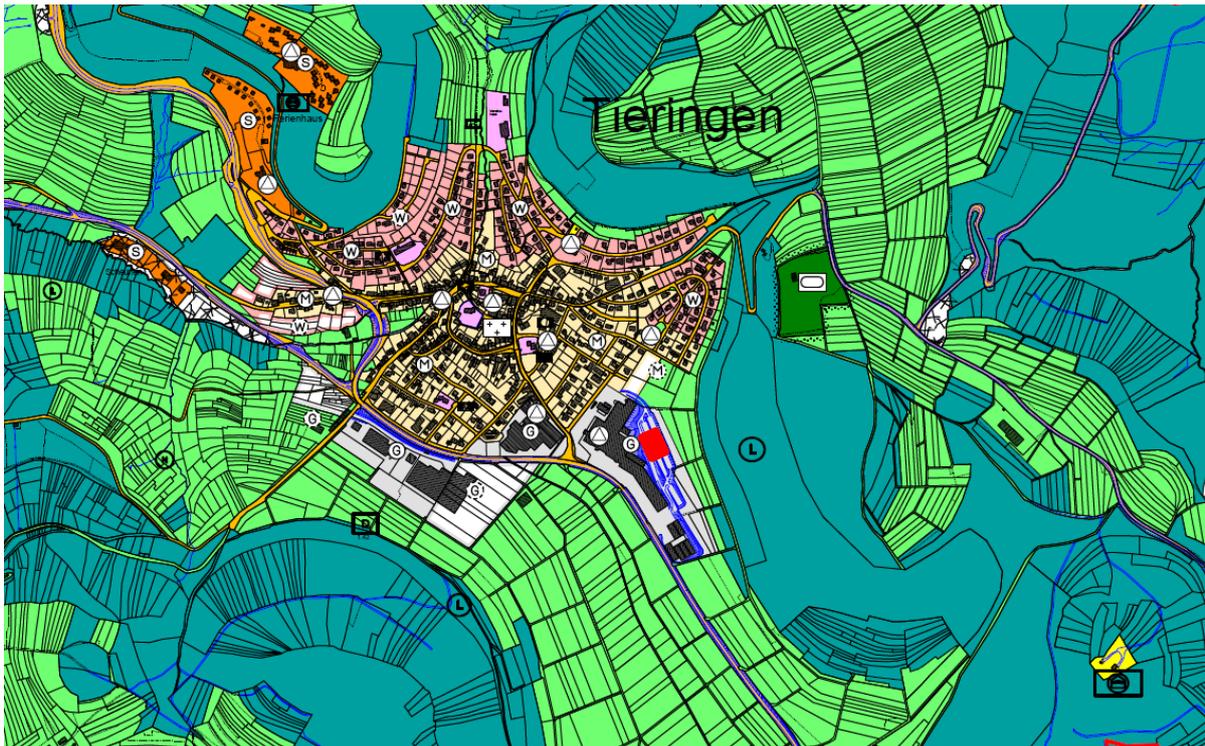


Abbildung 8: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung (S. 13). Damit wird vorausgesetzt, dass die geplante Erweiterung des Firmenkomplexes vorwiegend dem Zwecke der gewerblichen Nutzung dient.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das anlagenbedingte Erfordernis der geplanten baulichen Anlage. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, die sich außerdem an den Vorgaben der BauNVO orientiert, soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Die großzügige Erweiterung der Baugrenze auf den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes begründet sich damit, den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung des Betriebsgeländes zuzusprechen. Um einer vorausschauenden Planung und somit einer möglichen Erweiterung des Betriebsgebäudes nach Südosten hin nicht entgegenzustehen, darf die Baugrenze im südöstlichen Bereich mit der Baugrenze des Erweiterungsgebiets verbunden werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets werden mit dieser Festsetzung keine nachbarschützenden Belange beeinträchtigt.

Um die Gewerbegebietsfläche optimal ausnutzen zu können bzw. Grenzbebauung für Nebenanlagen zu ermöglichen, sind diese auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Die Verkehrsfläche wird als Bestand in die Planzeichnung aufgenommen, um die Erschließung des Baugrundstücks über die nördlich gelegene Zuwegung zu sichern. Die Anlage von weiteren als Verkehrsfläche benötigten befestigten Flächen ist zulässig und ist für den Betrieb unabdingbar.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken und Stromtrassen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Zum Schutz geschützter Tiere sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) beschrieben sind. Dadurch sollen Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten vermindert oder ausgeschlossen werden.

## **6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Als Dachformen werden Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zugelassen. Dadurch werden der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudearchitektur zugesprochen, ohne von der Formgestaltung des bestehenden Gebäudekomplexes abzuweichen.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 4° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien untersagt.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Deshalb sind Dachaufbauten für die Nutzung solarer Energie generell zulässig und erwünscht.

Für eine möglichst städtebaulich- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie hell eloxierte oder blanke Metalle untersagt. Zudem dürfen grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien nicht großflächig verwendet werden.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den gewünschten Gebietscharakter zu bewahren und das Orts- und Landschaftsbild nicht weiter zu beeinträchtigen. Um störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung nicht zugelassen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um eine harmonische Einbindung des Plangebiets zu gewährleisten und artenschutzfachlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Grundwassers vor möglichen Verunreinigungen wird festgesetzt, dass Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden und Flächen, auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, über einen Leichtstoffabschneider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern sind. Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen kommt, die Herstellung aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken, zulässig sind. Auf diese Weise können Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## **7. Bebauungsplanverfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 11. Änderung“ umfasst teilweise das Flurstück 1142 des Firmenareals Interstuhl. Hierbei handelt es sich im Bestand um einen Firmenparkplatz im Innenbereich, welcher durch die geplante Erweiterung des Firmengebäudes entfallen soll. Mit der geplanten 11. Änderung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Geltungsbereich von 4.240 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nur im geringen Umfang vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## **8. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung**

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) und der Umweltbeitrag sind Bestandteile der Bebauungsplanänderung. Diese umweltrelevanten Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

## **9. Flächenbilanz**

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	4.240
<u>darin enthalten:</u>	
Gewerbegebietsfläche	ca. 1.166
Verkehrsfläche	ca. 74

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Stadt Meßstetten, den

Frank Schrott  
Bürgermeister