

Sitzungsvorlage Nr.: 121/2022

Sitzung am 18.11.2022

Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

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	18.11.2022	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**12. Änderung des Bebauungsplans
„Katzensteige,, in Tieringen
a) Aufstellungsbeschluss
b) Billigung des Entwurfs
c) Beschluss frühzeitige öffentliche
Beteiligung**

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ und dazugehöriger örtlicher Bauvorschriften, gefasst.
2. Der vorliegende Vorentwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ in Plan und Text mit Begründung wird gebilligt.
3. Der vorliegende Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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, 12. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Verlegung des Parkplatzes der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG im Stadtteil Tieringen zu schaffen. Die im Südosten angrenzenden bestehenden Stellplätze sollen planungsrechtlich in eine gewerbliche Nutzbarkeit umgewandelt werden, um den Neubau einer Energiezentrale und die Erweiterung der gewerblichen Anlagen zu ermöglichen.

Die seit dem Jahr 1999 rechtskräftige 8. Änderung sowie die seit dem Jahr 2012 rechtskräftige 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ sehen für das Plangebiet die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Parken sowie im östlichen Randbereich die Ausweisung einer privaten Grünfläche vor. Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes soll die private Grünfläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ entwickelt werden. Durch den Bau des Wertstoffhofs und der Halle 6C werden etwa 110 bestehende Kfz-Stellplätze entfallen, sodass diese im Bereich des Firmenareals auf

verfügbaren Flächen wiederhergestellt werden müssen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets und der damit verbundenen Entstehung von neuen Arbeitsplätzen, werden im geplanten Sondergebiet zusätzlich noch 70 neue Kfz-Stellplätze geplant, um den Bedarf an Stellplätzen für die Beschäftigten im Gewerbegebiet vollständig zu decken. Aufgrund der dichten Bebauung des Gewerbegebietes bestehen innerhalb des Plangebiets keine alternativen Standorte. Ebenso ist eine Verlagerung der Parkmöglichkeiten außerhalb des Gewerbegebietes nicht zielführend.

Der Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ umfasst ausschließlich die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne und tangiert im Südosten geringfügig eine außerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne liegende Wiese, die für die Anlage einer Ausfahrt benötigt wird. Somit werden etwa 45 m² von der außerhalb des Gebiets liegenden Wiese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Ein harmonischer Übergang zur im Osten des Plangebiets vorhandenen Landschaft und der Waldfläche wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung des Pflanzgebots 2 (PFG 2) geschaffen. Mit der randlichen Eingrünung des Gebiets und dem allgemeinen Pflanzgebot 1 (PFG 1) soll das geplante Vorhaben möglichst naturnah gestaltet werden.

Die Erforderlichkeit zu der Erweiterung des Gewerbegebiets begründet sich durch die Notwendigkeit im Gewerbegebiet eine Energiezentrale zu errichten, um Strom für den Eigenverbrauch zu produzieren und Wärme durch die Verwendung von regenerativen Energien zu erzeugen. Darüber hinaus werden Flächen zur Expansion benötigt, die bereits jetzt planungsrechtlich gesichert werden müssen, um auf den wachsenden Raumbedarf sofort reagieren zu können.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum geplanten Gewerbegebiet orientieren sich an den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“. Die bisher festgesetzte Baugrenze wird auf den Bereich des neuen Gewerbegebiets erweitert, um aneinandergebaute Anlagen oder durch Stege miteinander verbundene Gebäude zu errichten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das bisherige Sondergebiet teilweise in Gewerbegebiet umgewidmet. Für diesen Planbereich wird in der Nutzungsschablone ein „GE7“ festgesetzt. Des Weiteren ist 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. 1,4 ha des Flurstücks 1142.

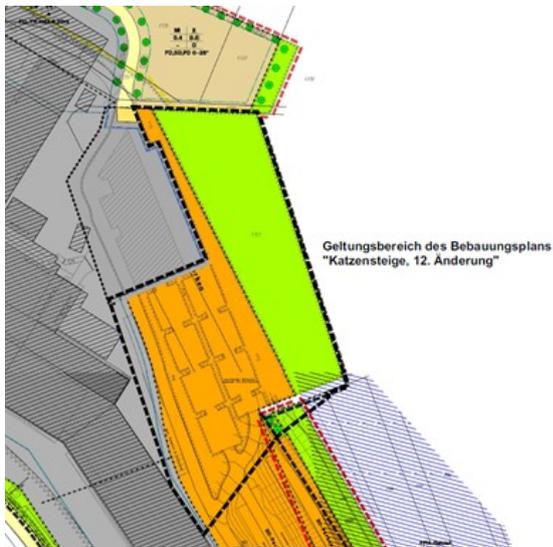


Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Katzensteige“, 8., 10. und 11. Änderung

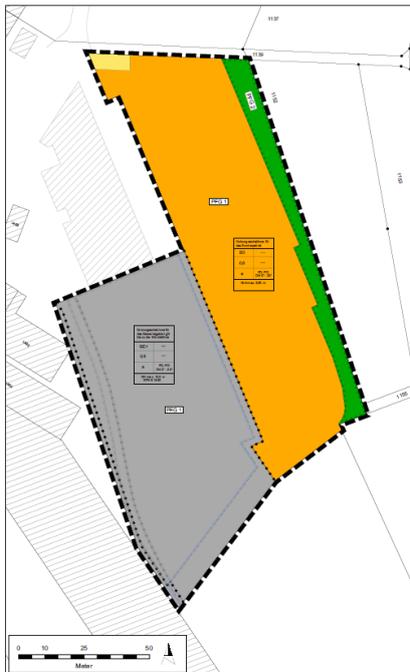


Abbildung 2: B-Plan „Katzensteige, 12. Änderung“ (Vorentwurf vom 12.09.2022)

Die Planzeichnung und die Textteile (planungsrechtliche Festsetzung, örtliche Bauvorschriften und Begründung) liegen im Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2022 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 12. 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 – 824 m ü. N.N.

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1,4 ha und wird zum Teil als eine Parkanlage genutzt. Im östlichen Randbereich ist eine private Wiese vorzufinden. In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

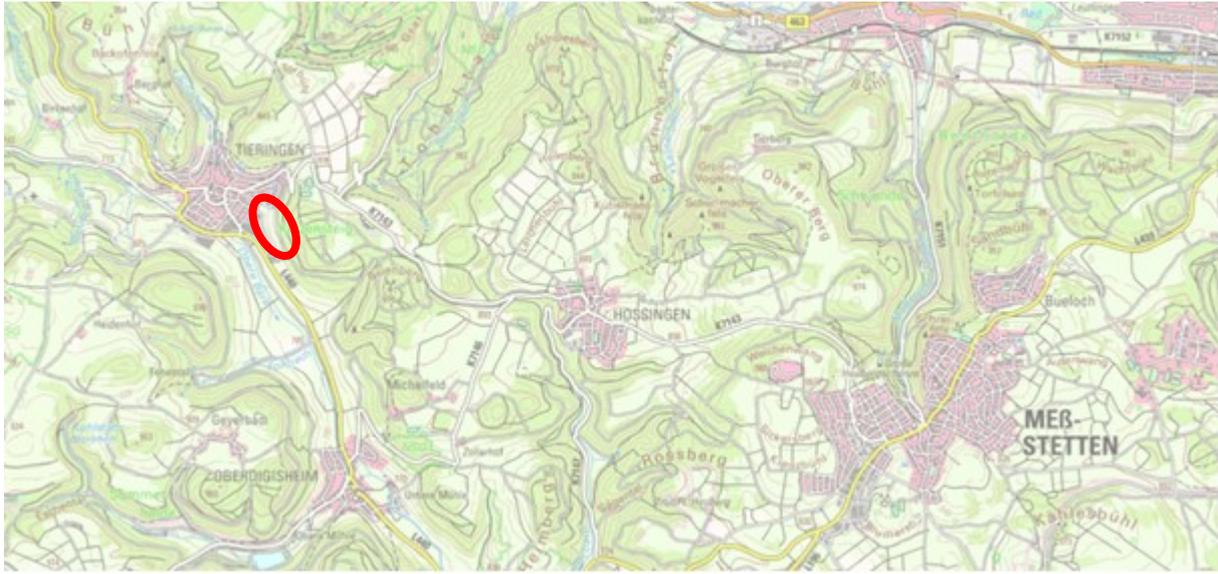


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

III. Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche und Grünfläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



Abbildung 3: 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 im Norden. Des Weiteren ist eine Zufahrt zu dem bestehenden Parkplatz der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG im Süden des Firmenareals vorzufinden, welche im Südwesten verkehrlich an die Brühlstraße anschließt.

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

Der Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Nach der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Parallel hierzu werden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan sowie die umweltrelevanten Gutachten wie der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und die Beratung des Entwurfs erfolgen im Gemeinderat.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Vorentwurf vom 12.09.2022)
- 1 Textteile des Bebauungsplanvorentwurfs bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie der Begründung (Vorentwurf vom 12.09.2022)