

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
Gemeinderat	Beschlussfassung	18.11.2022	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

6. Änderung des Bebauungsplans „Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ in Meßstetten

- a) Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften
- b) Beschluss zur Durchführung der Offenlage des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse“ werden gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Of-

fenlage mit der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (Fachbehörden) durchzuführen.

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. Allgemeines

Die Stadt Meßstetten hat am 18.12.2020 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Straße“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Zwischenzeitlich wurde, aufgrund noch unzureichender Konkretisierungen des Vorhabens bzw. der Nutzungen innerhalb des Vorhabens sowie der Erweiterung des Geltungsbereichs über das geplante Vorhaben hinaus, von der Durchführung des Verfahrens mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Abstand genommen. Der Bebauungsplan wird als „Angebotsbebauungsplan“ erstellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

Die Stadt Meßstetten strebt gemeinsam mit einem Investor Überlegungen an, im Kernort Meßstettens eine Pflegeeinrichtung mit Sozial- Gesundheitszentrum 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.

Ziel ist es, mit dem Vorhaben u.a. 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. Dahingehend bezieht der Geltungsbereich, neben den Grundstücken des geplanten Neubaus, auch das nordwestlich angrenzende Grundstück mit ein, um den Bestand und dessen Entwicklungsmöglichkeiten, auch im Zusammenhang mit der Neuplanung, zu sichern.

II. Grundzüge der Planung

Im Plangebiet ist vorgesehen, ein Sozial- und Gesundheitszentrum zu errichten. Die Stadt Meßstetten stellt hierfür per Erbpacht die Grundstücke zur Verfügung. Da jedoch noch nicht in Gänze abschließend feststeht, welche gesundheitsaffinen und sozial ausgerichteten Nutzungen angesiedelt werden können, wird, wie eingangs ausgeführt, der Bebauungsplan nicht mehr als Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Als der Art der baulichen Nutzung wird ein Baugebiet gem. Baunutzungsverordnung, ein Urbanes Gebiet (MU), festgesetzt.

Aufgrund der sich aus der nachbarschaftlichen gewerblichen Nutzung ergebende Thematik der Geruchs- und Schallimmissionen wird innerhalb des MU-Gebietes eine Nutzungsdifferenzierung vorgenommen. Bei der Konkretisierung der Planung (Hochbauplanung) ist dies zu berücksichtigen.

Die Hochbauplanung für das Sozial- und Gesundheitszentrum ist zwischenzeitlich so weit fortgeschritten, dass diese als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen wird: Während das Ärztehaus mit drei Geschossen und einem baulich abgesetzten weiteren Geschoss in Form eines Staffelgeschosses geplant wird, ist die übrige Bebauung dreigeschossig konzipiert.

Weitergehende Festsetzungen entsprechen dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Bestand (Wohngebäude). Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen geregelt. Näheres hierzu ist den jeweiligen Anlagen zu entnehmen.

III. Maßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird insbesondere

abgesehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

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 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8 der Begründung des Bebauungsplans). Eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage 6) wurde durchgeführt (siehe Kapitel 7 der Begründung des Bebauungsplans).

IV. Fachgutachten

Die mit den gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft verbundenen immissionschutzrechtlichen Fragestellungen (Schall / Geruch) werden betrachtet. Eine Schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsgutachten wurde erstellt und sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Geruch:

Im Rahmen des Bebauungsplans „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse“ in Meßstetten wurden geruchsbedingte Auswirkungen durch und auf das Plangebiet ermittelt, um mögliche Beeinträchtigungen und die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Die Prognose der Geruchsimmissionen wurde vom Büro Richter & Röckle GmbH & Co. KG durchgeführt (Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse“ der Stadt Meßstetten, Entwurf: Stand 04.08.2022, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, (Anlage 4)).

Die in der Prognose aufgeführten Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vertraglich zwischen dem Eigentümer der Aluminiumgießerei und der Stadt Meßstetten zu vereinbaren. Dies erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zu möglichen temporären Geruchsbeeinträchtigungen aufgenommen.

Lärmschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplans „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Straße“ in Meßstetten wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. In diesem wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Plangebiet ermittelt, um mögliche Beeinträchtigungen und die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Die Prognose der Geräuscheinwirkungen wurde vom Büro Kohnen

Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim durchgeführt und im Gutachten vom 26.08.2022 dokumentiert. Die maßgeblichen Ergebnisse sind in der Bebauungsplanbegründung enthalten. Die im schalltechnischen Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 werden durch die textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Gutachten vorgegebene Regelung zu den Stellplätzen der Wohnnutzungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag, da diese betriebsbedingten Schallschutzmaßnahmen nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden können.

IV. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss durch den Gemeinderat wird der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Anlagen

- 1 Bebauungsplan zeichnerischer Teil, Entwurf vom 18.11.2022
- 1 Textteil mit örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 18.11.2022
- 1 Begründung, Entwurf vom 18.11.2022
- 1 Prognose der Geruchsimmissionen vom 25.08.2022
- 1 Schalltechnisches Gutachten vom 26.08.2022
- 1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 18.08.2022