

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„6. ÄNDERUNG RECHTS DER HARTHEIMER STRASSE/ LINKS DER HOSSINGER STRASSE“

Entwurf vom 18.11.2022

BEGRÜNDUNG

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 Konzeption
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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.

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 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.

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

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

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 die Bebauungsplanänderung 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, Wohnungen und die Herstellung medizinischer und sozialer Versorgungseinrichtungen 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 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse “ umfasst ein Plangebiet von ca. 0,75 ha (7.500 m²). Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m². 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 50 UVPG 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 UVPG 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 ist ebenso ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

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

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 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 § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (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.

Im vorliegenden Fall kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, jedoch widerspricht das Vorhaben nicht den Grundzügen der durch den Flächennutzungsplan angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (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 m² 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 Raumordnung/ Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 rechnet Meßstetten zum ländlichen Raum. Die Stadt liegt südlich der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen). Als Unterzentrum soll Meßstetten eine Mindestausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sicherstellen und ein gewisses Angebot an Arbeitsplätzen aufweisen.

Darüber hinaus zählt Meßstetten zu den Städten mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit dem Ziel, die Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft durch verstärkte Innenentwicklung vorzubeugen.

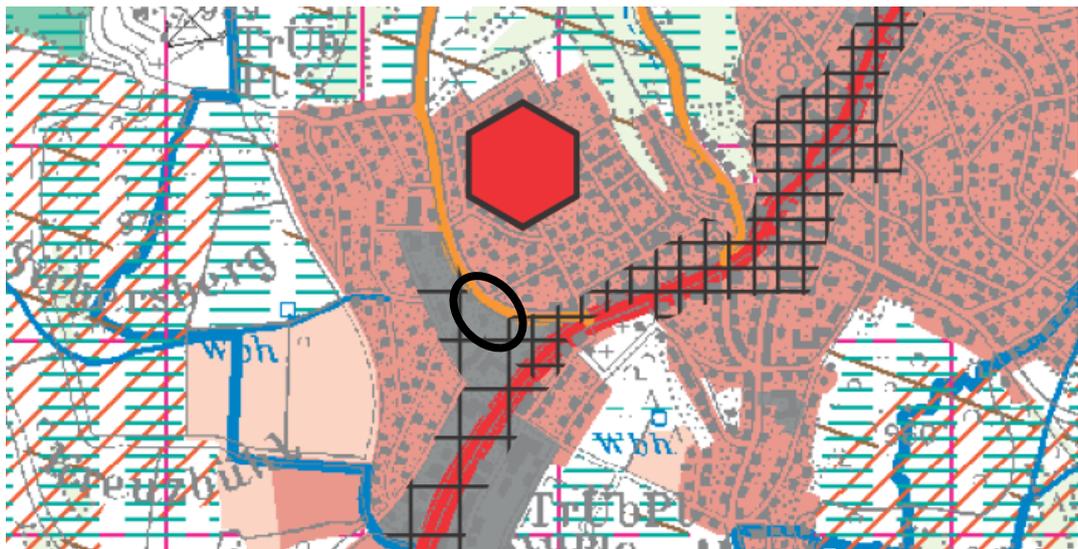


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, Lage des Plangebiets in **schwarz**

Gemäß Regionalplan Neckar-Alb ist das Areal innerhalb des Siedlungsbereichs als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gelegen. Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan ebenso im Randbereich der Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe. Da für die

Einzelhandelsversorgung des Stadtgebietes in naher Umgebung zum Plangebiet bereits ausreichende Fläche zur Verfügung stehen, werden entsprechende Nutzungen durch die vorliegende Planung nicht vorgesehen. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes besteht jedoch die Möglichkeit kleinflächig Einzelhandel, anzusiedeln. Dies soll jedoch nur sehr begrenzt und nur im funktionalen Zusammenhang mit den geplanten medizin- und gesundheitsaffinen Nutzungen ermöglicht werden. Zudem dient die geplante Nutzung der medizinischen Versorgung des Gebietes. Die Planung steht den Zielen des Regionalplans daher nicht entgegen. Die vorgesehenen sozialen und gesundheitsaffinen Nutzungen sind geeignet das städtische Zentrum von Meßstetten zu stärken.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Liegenschaften des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten/Nusplingen/Obernheim (Fortschreibung 2010) als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die anschließenden Flächen sind größtenteils ebenfalls als Gewerbliche Bauflächen dargestellt, lediglich nordöstlich befinden sich Wohnbauflächen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen und ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Das Plangebiet liegt inmitten gewachsener Strukturen, die durch gemischte Nutzungen geprägt sind. Die Planung dient der Herstellung von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, die dem Stadtgebiet dienen und in Meßstetten stark nachgefragt sind. Zudem wird durch die Planung eine innerstädtische mindergenutzte Fläche reaktiviert sowie eine weitere Wohnnutzung in einem Bestandsgebäude ermöglicht. Somit widerspricht die Planung nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig. Dies ist im Wege der Berichtigung durchzuführen.

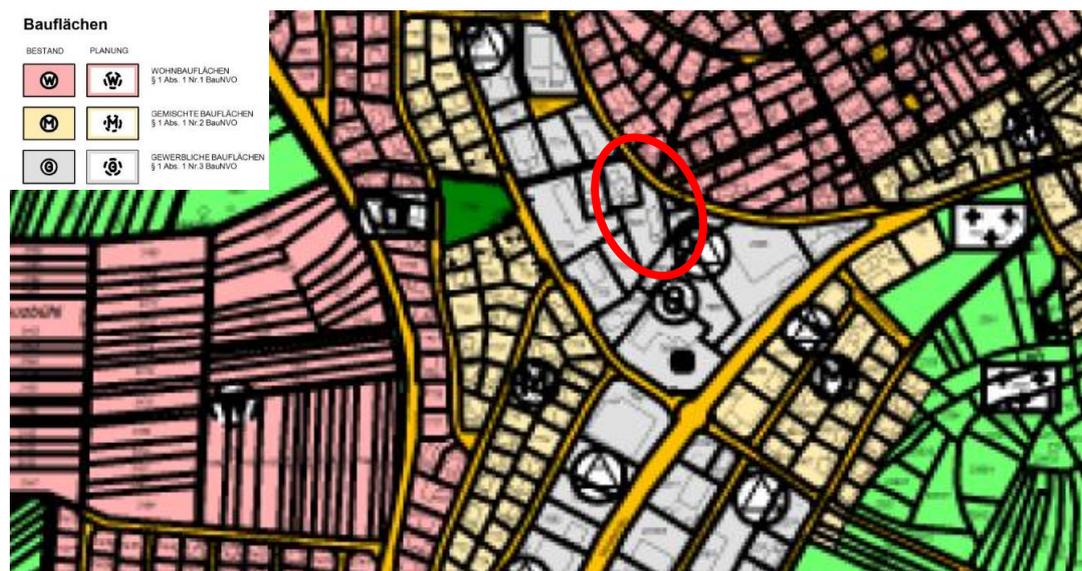


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan VG Meßstetten – Nusplingen – Obernheim, rechtswirksam seit dem 15.10.2010, geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim, Wirksamkeitsbeschluss am 16.03.2018 bzw. am 21.06.2018, Plangebiet in rot

3.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „6. Änderung „Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse“, stellt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Straße“, aus dem Jahr 1977, einschließlich der 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 Grundstücke Flst. Nrn. 3246, 3247, 3248, 7703 sind im BP „6. Änderung 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.

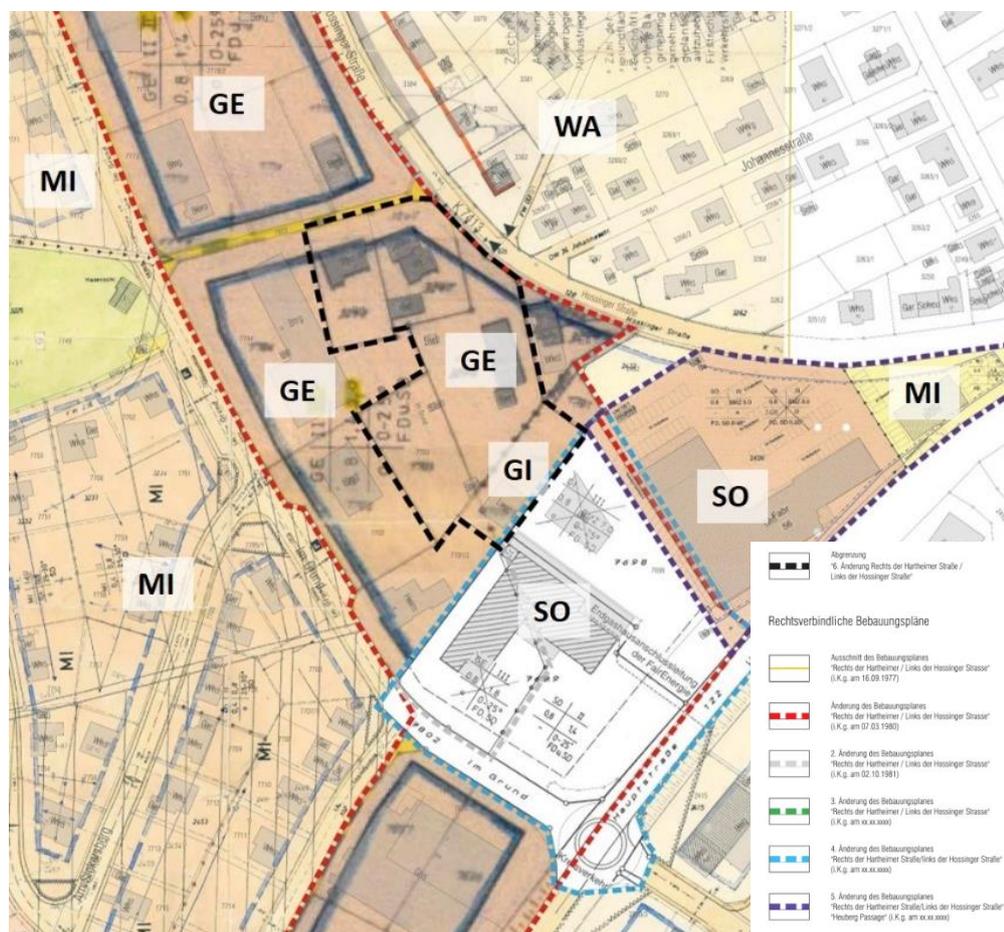


Abbildung 3: Übersicht bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit Eintrag Art der baulichen Nutzung, Abgrenzung Plangebiet in schwarz

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „6. Änderung 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. Zur Gesamtstadt gehören der Hauptort Meßstetten und die Ortschaften Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen und Unterdigisheim.

Das Plangebiet selbst befindet sich in der Ortslage der Kernstadt Meßstetten, westlich der Innenstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft von Einzelhandels- u. Dienstleistungseinrichtungen. Über die Hossinger Straße (K 7143) und über die Hauptstraße (L 433) ist die örtliche und die überörtliche Anbindung gegeben.

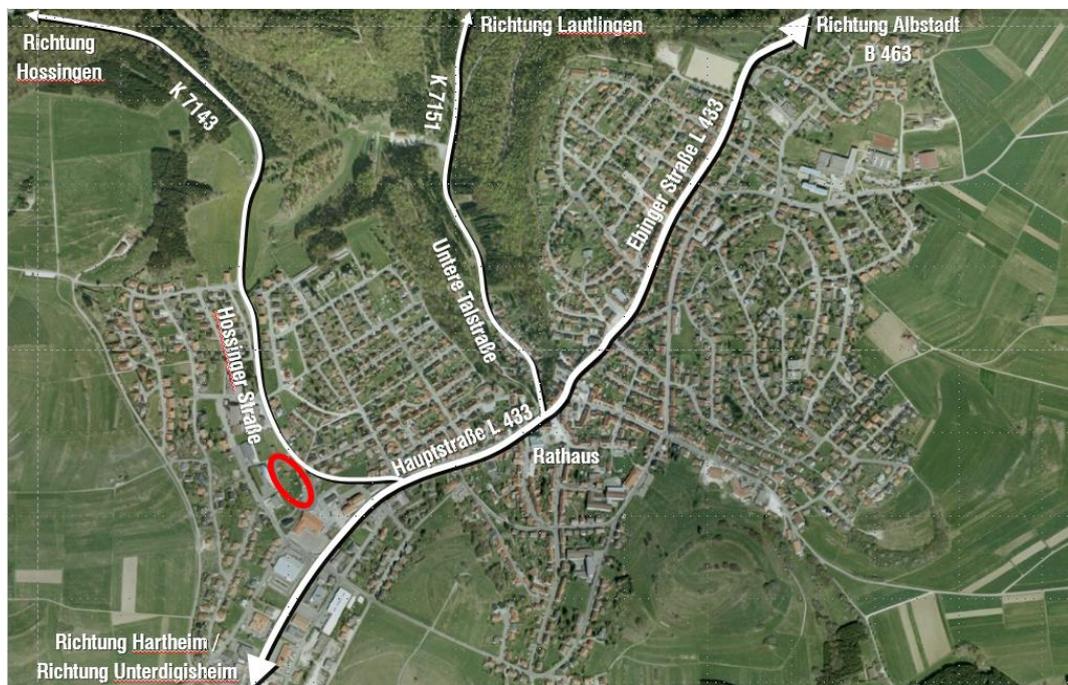


Abbildung 4: Lage im Raum, Lage Plangebiet in rot

4.2 Topographie

Die Stadt Meßstetten ist mit einer Höhe von bis zu 989 m ü-NN. die höchstgelegene Stadt Baden-Württembergs.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Innenstadtgebiets Meßstetten und liegt auf einer Höhe von ca. 915 m ü. NN. und steigt nach Norden und Westen auf ca. 917,5 m ü. NN. an. Die topographische Lage wird durch die Festsetzung der unterschiedlichen Bezugshöhen berücksichtigt.

4.3 Bestehende Nutzungen

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 (Hebergpassage) und Wohngebäuden.

Die gewerblichen Nutzungen sind Richtung der Straße Im Grund orientiert, der Einzelhandel / Dienstleistung vorwiegend Richtung Ortsdurchfahrt, Hauptstraße (L 433) und die Wohnnutzungen entlang der Hossinger Straße (K 7143).

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. Die Gebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen. Auf dem Grundstück Hossinger Straße 27, Flst. Nr. 3247, war seit geraumer Zeit ein leerstehendes Wohnhaus vorhanden. Das Gebäude wurde ebenfalls zwischenzeitlich abgebrochen.

Auf Grundstück Hossinger Straße 29, Flst.-Nr. 3248, ist ein Wohngebäude, welches ursprünglich einem Gewerbebetrieb als Betriebswohnung zugeordnet war, vorhanden. Dieses soll nun durch die vorliegende Planung gesichert bzw. einer weiteren Wohnnutzung zugeführt werden.

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen die Flurstücke 3246, 3247, 3248, 7701/3 und 7703, welche sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden.

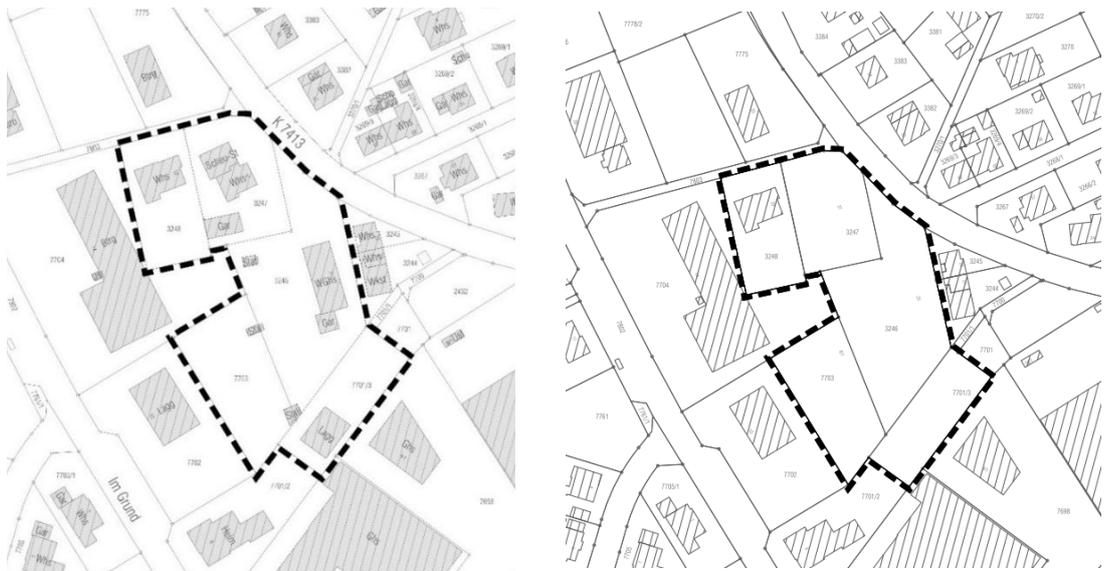


Abbildung 5: Gebäudebestand im Jahr 2021-
Abgrenzung Plangebiet in schwarz

Gebäudebestand Stand 2022

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.
Das Plangebiet hat eine Größe von 0,75 ha.

5 Konzeption

5.1 Sozial- und Gesundheitszentrum

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.

Nach wie vor ist die BeneVIT Holding GmbH bereit und bestrebt, auf den vorgesehenen Grundstücken eine Pflegeeinrichtung mit Gesundheitszentrum zu realisieren. Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde daher vom Architekturbüro des Investors bereits eine Machbarkeitsstudie in Form von städtebaulich-architektonischen Skizzen erstellt. Ziel ist es, ein größeres, zusammenhängendes Gebäude zu errichten. Entsprechend der Machbarkeitsstudie soll zur Hossinger Straße (K 7413) ein Ärztehaus (im Bebauungsplangebiet als MU₁-Gebiet festgesetzt) und im straßenabgewandten Bereich eine Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen (im Bebauungsplangebiet als MU₂-Gebiet festgesetzt) angeordnet werden.

Im Ärztehaus, im MU₁-Gebiet, sind neben Praxen, eine Sozialstation, ein Kindergarten / Kindertagesstätte sowie weitere gesundheitsaffine und soziale Nutzungen angedacht. Auch medizin- und gesundheitsaffine Einzelhandelsbetriebe (z.B. Optiker, Hörgerätefachgeschäft, Sanitätsfachgeschäft, Reformhaus, Apotheke) sind vorstellbar.

Die Pflegeeinrichtung als auch das Betreute Wohnen sind konzeptionell bereits weit gediehen. Die BeneVIT Holding GmbH strebt an, eine stambulante Pflegeeinrichtung zu realisieren. Dies bedeutet, dass die Konzeption auf einer Kombination aus ambulanter und stationärer Pflege basiert, wobei den Pflegebedürftigen ermöglicht werden soll, ihren Alltag weit möglichst individuell gestalten zu können. Die Einrichtung ist hierzu in Wohngruppen mit jeweils 4-6 Wohnungen unterteilt. Jede Wohngruppe hat eine Kapazität für ca. 12-14 Pflegebedürftige. So bietet die Pflegeeinrichtung Platz für insgesamt 54-82 Bewohner. Im obersten Geschoss sind zudem Betreute Wohnungen angedacht. Im zentralen Bereich des Gebäudes soll ein Café das Angebot erweitern und zur Belebung und Begegnung beitragen. Auch weitere medizin- und gesundheitsaffine Nutzungen und soziale Einrichtungen sind vorstellbar z.B. medizin- und gesundheitsaffine Dienstleistungsbetriebe (z.B. Physiotherapie, Krankengymnastik, Ergotherapie, Ernährungsberatung, Labor).

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. Durch Rücksprünge des Gebäudes sowie dem Abknicken des südlichen Teils des Gebäudes, soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden.

Die sich aus der nachbarschaftlichen gewerblichen Nutzung ergebende Thematik der Geruchs- und Schallimmissionen ist bei der weiteren Hochbauplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 7 „Gutachten / Untersuchungen“).

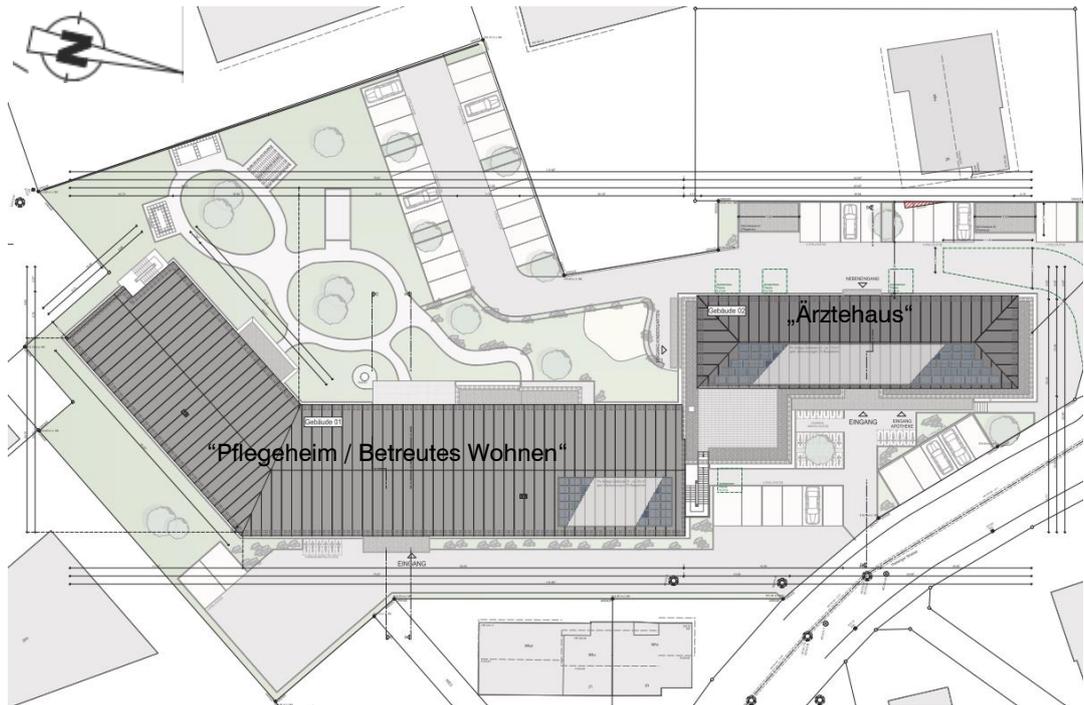


Abbildung 6: Übersichtsplan mit Dachaufsicht, Architekturbüro Link, Stand 28.02.2022 (Bauherr Benevit Immobilien-Verwaltung GmbH Co KG)



Abbildung 7: Ansicht von Osten (Hossinger Straße), Architekturbüro Link, Stand Januar 2022



Abbildung 8: Ansicht von Norden, Architekturbüro Link, Stand Januar 2022

(Die Hochbauplanung Stand Januar / Februar 2022 liegt der vorliegenden Bebauungsplanung zu Grunde.)

5.2 Wohnhaus Hossinger Straße 29

Das Grundstück Flst.- Nr. 3248 mit dem Gebäude Hossinger Straße Nr. 29 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse“, der als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt (siehe Kapitel 3.3 „Bebauungspläne“). Ursprünglich handelt es bei dem Gebäude bzw. bei der Nutzung um eine dem benachbarten Gewerbebetrieb zugeordnete gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter. Eine darüberhinausgehende Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Einen eingereichten Bauantrag mit zusätzlichen Wohnungen hat die Baurechtsbehörde mit Verweis auf die Lage im Gewerbegebiet daher zurückgewiesen.

Städtebaulich steht einer erweiterten Wohnnutzung durch Ausbau / Umbau nichts entgegen zumal in der Nachbarschaft nun mit dem Sozial- und Gesundheitszentrum eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzung etabliert werden soll. Das Grundstück wird daher mit in die Bebauungsplanung einbezogen und als MU₃-Gebiet festgesetzt.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

6.1.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Kreisstraße 7143, Hossinger Straße, im Nordosten des Plangebietes. Von dort aus gelangt man über die L 433 in das Stadtzentrum Meßstettens und Albstadt und zur B 463, die nach Osten Richtung Sigmaringen führt und nach Westen nach Balingen und zur weiterführenden B 27. Ebenso gelangt man von Meßstetten ausgehend nach Westen über die L 440 oder mehreren kleineren Ortschaften die B27 in Balingen.

6.1.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet selbst schießt direkt an die Hossinger Straße (K 7143) an, welche unmittelbar an die Hauptstraße (L 433) von Meßstetten anschließt. Die Erschließung des Sozial- und Gesundheitszentrums soll über Zufahrtsbereiche des Grundstücks 3246 sowie über den bestehenden Weg (Flurstück Nr. 7803), der am nördlichen Rand, außerhalb des Plangebietes verläuft, erfolgen. Dieser stellt die Verbindung zwischen der Hossinger Straße und der Straße „Im Grund“ her. Über diesen öffentlichen Weg erfolgt bereits die Anbindung der Flurstücke mit der Flst.-Nr. 3247 und 3248, der Hossinger Straße Nr. 29.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Kanäle und Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) sind ausreichend dimensioniert, an diese kann angeschlossen werden.

Die Entwässerung der geplanten Gebäude des Sozial- und Gesundheitszentrums erfolgt entsprechend DIN EN 12056 und DIN 1986-100 im Trennsystem.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser soll jeweils über einen neu errichteten Kontrollschacht an den best. Anschluss im best. Straßen-Kontrollschacht in der Hossinger Straße angeschlossen werden. Der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit erfolgt im Zuge des Bauantrags.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist.

Die Stadt Meßstetten hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte wie Schall und Geruch zu prüfen. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Prognose der Geruchsimmissionen

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, 25.08.2022, Projekt-Nr.: 19-08-19-FR, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg) Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargelegt (Auszug S. 20 f):

„7. Zusammenfassung und Planungshinweise

Die Stadt Meßstetten plant die Aufstellung des Bebauungsplans 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse“ im westlichen Stadtbereich. Da sich westlich des Plangebiets eine Aluminiumgießerei befindet, waren die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet zu ermitteln.

Die Geruchsemissionen aus der Gießerei wurden durch olfaktometrische Messungen ermittelt. Basierend auf den Messergebnissen und den repräsentativen meteorologischen Daten wurden Ausbreitungsrechnungen, um die Geruchsimmissionen im Plangebiet zu prognostizieren.

Die Geruchsstundenhäufigkeiten liegen am geplanten Gebäudekomplex zwischen 3 % und 8 %. Die höchsten Immissionen werden an der Nordfassade des geplanten Gebäudes östlich der Gießerei berechnet.

Sowohl der für Wohngebiete geltende Immissionswerte von 10 % als auch ein ggf. anzusetzender Zwischenwert (laut Auskunft des Landratsamtes Zollernalbkreis 13 %) wird somit unterschritten.

Vorraussetzung für dieses Ergebnis sind folgende Maßnahmen an der Gießerei:

- *Die Mündungshöhe des Schornsteins muss mindestens 20 m über Grund betragen.*
- *Die Abluftaustrittsgeschwindigkeit aus dem geplanten Schornstein muss während der Betriebszeit mindestens 3,3 m/s betragen. Wir empfehlen, den Durchmesser der Schornsteinmündung konisch so einzuengen, dass die Abgasaustrittsgeschwindigkeit zu jeder Zeit mindestens 7 m/s beträgt (siehe Ausführungen in Kapitel 4.5). Auf die Aspekte des Lärmschutzes ist dabei zu achten.*
- *Die Fenster der Gießereihalle sind dauerhaft geschlossen zu halten. Hierzu muss das Be- und Entlüftungskonzept so ausgelegt sein, dass die Kühlung der Arbeitsplätze auch im Hochsommer gewährleistet ist. Sofern Zuluft zugeführt wird, muss deren Volumenstrom um mindestens 50 % geringer als der Volumenstrom der Fortluft sein, um diffuse Emissionen zu vermeiden.*
- *Die zusätzlich abgesaugte Raumluft muss in den 20 m hohen Schornstein eingeleitet werden.*
- *Der Ventilator zur Absaugung der Raumluft sollte auch während der Nachstunden mit geringer Drehzahl betrieben werden, um diffuse Emissionen zu vermeiden. Wir empfehlen einen Volumenstrom von etwa 2.500 m³/h.*

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollte darauf hingewiesen werden, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise Gerüche nach Gießerei wahrnehmbar sein werden. Dies kann zeitweise zu Belästigungen führen, auch wenn der Immissionswert der TA Luft unterschritten ist.“

[Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse“ der Stadt Meßstetten, 25.08.2022, Projekt-Nr.: 19-08-19-FR, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg]

Die 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.

Weitergehend wird auf die dem Bebauungsplan beigefügte Anlage „Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse“ der Stadt Meßstetten, 25.08.2022, Projekt-Nr.: 19-08-19-FR, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg“, verwiesen.

7.2 Schalltechnisches Gutachten

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.

Im Folgenden werden die relevanten Aufgabenstellungen, die Untersuchungsergebnisse und die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen

zusammenfassend dargelegt. Hinsichtlich der Details Aussagen wird auf das schalltechnische Gutachten (Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse, Stadt Meßstetten, Schalltechnisches Gutachten 19005_GUT01_220826, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim) (Anlage zum Bebauungsplan) verwiesen.

Bei den Untersuchungen zu den Auswirkungen der Planung wurde als beispielhafte Nutzung im Plangebiet das BeneVIT Holding GmbH beabsichtigte Sozial- und Gesundheitszentrum gemäß dem Stand des Bauantrags vom 28.02.2022 unterstellt.

7.2.1 Relevante Aufgabenstellungen

Im schalltechnischen Gutachten wurden die folgenden Aufgabenstellungen untersucht.

Straßenverkehrslärm

durch die vorhandenen Straßen

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet
- Zunahme des Straßenverkehrslärms an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets aufgrund der durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet verursachten Ziel- und Quellverkehre

Gewerbelärm

durch die in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe sowie der innerhalb des Plangebiets zu erwartenden gewerblichen Schallquellen (Stellplätze des Sozial- und Gesundheitszentrums, Lkw-Andienung). Hinsichtlich des Lidl-Discountmarkts wurden zwei Varianten betrachtet, derzeitiger Bestand und Neubau.

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet
- Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets

Parkierungslärm

durch notwendige Stellplätze für Wohnnutzungen im Plangebiet

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet
- Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets

Gesamtlärm

durch den Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze von Wohnnutzungen

- Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 im Plangebiet

7.2.2 Zulässigkeit von Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben

Untersuchungsergebnisse

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse zu den unterschiedlichen Aufgabenstellungen empfiehlt das schalltechnische Gutachten eine allgemeine Wohnnutzung im MU1 erst oberhalb des 3. Vollgeschosses und im MU2 erst oberhalb des 1. Vollgeschosses zuzulassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die schalltechnischen Auswirkungen des im Plangebiet vorgesehenen Sozial- und Gesundheitszentrums mit dem Anspruch der Wohnungen Dritter hinsichtlich des Schallschutzes verträglich sind. Das gleiche Schutzziel verfolgt die Empfehlung des

schalltechnischen Gutachtens, in den MU1 und MU2 keine Beherbergungsnutzungen zuzulassen.

Schallschutzmaßnahmen

Nach der textlichen Festsetzung A1.1.3 ist im MU1 eine Wohnnutzung nur oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig. Entsprechendes regelt die textliche Festsetzung A1.2.3 für das MU2, wonach eine Wohnnutzung nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig ist.

Durch die textlichen Festsetzungen A1.1.1 und A1.2.1 werden innerhalb des MU1 und MU2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

7.2.3 Straßenverkehrslärm, Untersuchungsergebnisse und Schallschutzmaßnahmen

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

Untersuchungsergebnisse

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht weitgehend eingehalten. Lediglich an Teilen der Nordostseite des MU1 wird der Orientierungswert am Tag in allen Geschossen um maximal 2 dB(A) überschritten. In der Nacht beträgt die Überschreitung im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss ebenfalls bis zu 2 dB(A). Oberhalb des 2. Obergeschosses, in dem Bereich, in dem Wohnungen zulässig sind, wird der Orientierungswert eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der nur geringen Überschreitungen des Orientierungswerts von maximal 2 dB(A) und der Tatsache, dass die zulässigen Wohnungen (oberhalb 2. Obergeschoss) lediglich mit einer Überschreitung von 1 dB(A) am Tag betroffen sind, empfiehlt das schalltechnische Gutachten die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume, Praxisräume, Büroräume, Aufenthalts- und Ruheräume etc.). Die passiven Schallschutzmaßnahmen betreffen im vorliegenden Fall die Schalldämmung der Außenbauteile (Fenster, Türen, Wände und Decken) von Aufenthaltsräumen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand zum Schutz der betroffenen Gebäudeteile sind technisch nicht umsetzbar, da aufgrund des beengten Grundstückszuschnitts an dieser Stelle Stellplätze für die künftigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich sind und deren Zufahrt durch eine Schallschutzwand nicht möglich wäre. Die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagene Schallschutzmaßnahme wird mit der textlichen Festsetzung A6.1 im Bebauungsplan umgesetzt.

- Zunahme des Straßenverkehrslärms an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets aufgrund der durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet verursachten Ziel- und Quellverkehre

Untersuchungsergebnisse

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen wird der Straßenverkehr auf den das Plangebiet erschließenden Straßen Hossinger Straße (K7143) und der Hauptstraße (L433) zunehmen. Die Zunahme des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms beträgt an den Immissionsorten entlang der Hauptstraße maximal 0,2 dB(A) am Tag und

0,1 dB(A) in der Nacht und entlang der Hossingerstraße maximal 0,7 dB(A) am Tag und 0,3 dB(A) in der Nacht. Diese Zunahme des Straßenverkehrslärms ist nach Aussage des Gutachtens geringfügig und kann den betroffenen Bewohnern zugemutet werden, da zum einen keine Zunahme um mindestens 3 dB(A) auftritt und der künftige Beurteilungspegel die grundrechtlich zumutbaren Werte nicht überschreitet und keine Gesundheitsgefahr hervorruft. Daher werden aufgrund der Zunahme des Straßenverkehrslärms keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.2.4 **Gewerbelärm, Untersuchungsergebnisse und Schallschutzmaßnahmen**

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

Untersuchungsergebnisse

Am Tag wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) eingehalten. Der zulässige Maximalpegel für Urbane Gebiete von 93 dB(A) wird lediglich in direkter Zuordnung zu der Lkw Andienung der Pflegeeinrichtung überschritten. Diese Überschreitung ist ohne Relevanz, da hiervon die eigene Nutzung betroffen ist und eine Andienung ausschließlich am Tag erfolgt.

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) würden bei einer Nutzung der Stellplatzflächen (ST1, ST2, ST3 und ST5) in unmittelbarer Nähe zu den überbaubaren Grundstücksflächen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) an den nach Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzungen und Übernachtungsräume in der Pflegeeinrichtung auftreten. Gleiches würde hinsichtlich der zulässigen Maximalpegel von 65 dB(A) in der Nacht gelten.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts und des zulässigen Maximalpegels empfiehlt das schalltechnische Gutachten die Stellplatzflächen ST1, ST4 und ST5 in der Nacht nicht zu nutzen. Darüber hinaus regt das Gutachten an, auf der Stellplatzfläche ST2 ausschließlich die Stellplätze der Wohnnutzungen unterzubringen. Weiterhin definiert das Gutachten eine Fläche, auf der eine Zufahrt zu den Stellplatzflächen ST1 bis ST4 zulässig. Die im Gutachten vorgegebenen Regelungen zur Nutzung der Stellplatzflächen und deren Zufahrtsfläche erfolgt im städtebaulichen Vertrag, da diese betriebsbedingten Schallschutzmaßnahmen nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden können.

- Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets

Untersuchungsergebnisse

Am Tag werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Die zulässigen gebietsabhängigen Maximalpegel werden ebenfalls eingehalten.

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) würde an den Wohngebäuden im Nordosten der Hossingerstraße bei einer Nutzung der Stellplatzfläche ST5 im östlichen Teil des Geltungsbereichs der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) überschritten. Gleiches würde hinsichtlich des zulässigen Maximalpegels von 60 dB(A) gelten.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts und des zulässigen Maximalpegels empfiehlt das schalltechnische

Gutachten die Stellplatzfläche ST5 in der Nacht nicht zu nutzen. Da diese Schallschutzmaßnahme bereits aufgrund der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet erforderlich wird, sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.2.5 **Parkierungslärm durch die notwendigen Stellplätze der zulässigen Wohnnutzungen im Plangebiet, Untersuchungsergebnisse und Schallschutzmaßnahmen**

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

Untersuchungsergebnisse

Am Tag wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete 63 dB(A) eingehalten.

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) würden bei einer Nutzung der Stellplatzflächen ST1 und ST5 in unmittelbarer Nähe zu den überbaubaren Grundstücksflächen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) an den nach Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzungen und Übernachtungsräumen in der Pflegeeinrichtung auftreten.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts und des zulässigen Maximalpegels empfiehlt das schalltechnische Gutachten die Stellplätze der Wohnnutzungen im MU1 und MU2 ausschließlich auf der Stellplatzfläche ST2 zu realisieren. 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.

- Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets

Untersuchungsergebnisse

Am Tag werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) würden an den Wohngebäuden im Nordosten der Hossingerstraße bei einer Nutzung der Stellplatzfläche ST5 im östlichen Teil des Geltungsbereichs der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts empfiehlt das schalltechnische Gutachten die notwendigen Stellplätze der Wohnnutzungen im MU1 und MU2 ausschließlich auf der Stellplatzfläche ST2 unterzubringen. Da diese Schallschutzmaßnahme bereits aufgrund der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet erforderlich wird, sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.2.6 **Gesamtlärm (Überlagerung von Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze der Wohnungen)**

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

Untersuchungsergebnisse

Anhand der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Parkierungslärm der notwendigen Stellplätze der Wohnungen wurden die

maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-01:2018-01 und DIN 4109-01:2018-02 berechnet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen 66 bis 69 dB(A). Diese Pegel sind die Grundlage zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Praxisräume, Büroräume, Aufenthalts- und Ruheräume etc.). Durch die entsprechende Dämmung der Außenbauteile (Dächer, Fenster, Türen, Decken) werden im Inneren der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Schallschutzmaßnahmen

Die im schalltechnischen Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 werden durch die textliche Festsetzung A.6.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

[Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse, Stadt Meßstetten, Schalltechnisches Gutachten 19005_GUT01_220826, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim]



Abbildung 9: Maßgebliche Außenlärmpegel, organisatorische, betriebliche Maßnahmen Büro Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim. (Die maßgeblichen Außenlärmpegel (grün) sind im Beiplan dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beigefügt. Die organisatorischen Maßnahmen (gelb) werden im städtebaulichen Vertrag, vor Satzungsbeschluss, vereinbart.)

7.3 Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

Mit der Relevanzprüfung soll im Vorfeld abgeschätzt werden, für welche Arten der generell zu berücksichtigenden Artengruppen eine Betroffenheit durch das Planvorhaben mit hinreichen der Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Grundlage bildeten die Begehung des Plangebiets und die Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in dem Bericht „Bebauungsplan „6. Änderung Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, Stadt Meßstetten, -Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung-, Projekt-Nr. 2211241, 18.08.2022, HPC AG, Rottenburg a.N.“ dargestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden (S. 15):

„Im südlichen Teil des Kernorts Meßstetten, westlich der Hossinger Straße, soll eine Pflegeeinrichtung mit Gesundheitszentrum errichtet werden. Diese Planung sowie der Bestand eines benachbarten Wohnhauses soll mit dem Bebauungsplan „6. Änderung Rechts der Hartheimer Straße/Links der Hossinger Straße“ gesichert werden.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets sowie dessen Umfelds wurden am 16.04.2021 und 16.08.2022 Geländebegehungen durchgeführt. Diese bildeten die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt innerörtlich, inmitten eines Umfelds aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel. Es umfasst ein bebautes Grundstück, das dortige Wohnhaus steht leer und wird derzeit saniert. Die Gebäude, die sich ehemals auf der Restfläche befanden, wurden im Winter 2020/21 abgerissen. Seitdem liegt die Fläche brach, sie wird regelmäßig gemulcht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

Der Garten des bebauten Grundstücks enthält mehrere Bäume; drei davon sollen erhalten werden. Keiner der Bäume hatte Höhlen oder ausgeprägte Spalten. Bei einer Fällung ist allerdings die Möglichkeit gegeben, dass Vögel bzw. ihre Gelege zu Schaden kommen. Daher sollten diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. In Anlehnung an § 39 BNatSchG wird ein Zeitraum von Oktober bis Februar für die Entfernung von Bäumen/Gehölzen empfohlen. Mit dieser Maßnahme können die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 vermieden werden.

Am und im Haus wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein relevanter Arten (i. W. artenschutzrechtlich relevante Vögel und Fledermäuse) aufgenommen.

Die Brachfläche weist Habitatelemente für die Zauneidechse auf. Im Rahmen einer intensiven Begehung am 16.08.2022 gelang kein Nachweis. Aufgrund der isolierten, innerörtlichen Lage, des kurzen Zeitraums seit dem Abriss und der regelmäßigen Pflege der Fläche durch Mulchen kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nicht von der Zauneidechse besiedelt ist. Unter der Voraussetzung, dass die Fläche weiterhin gemulcht wird und zudem zügig bebaut wird ist nicht zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG eintreten werden.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten liegen keine Hinweise vor. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.“

[Bebauungsplan „6. Änderung Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, Stadt Meßstetten, -Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung-, Projekt-Nr. 2211241, 18.08.2022, HPC AG, Rottenburg a.N.“ dargestellt.]

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2) dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt und bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Plangebiet besteht. Für diese Flächen besteht gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB keine Ausgleichspflicht, da die Eingriffe insoweit bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bisherigen Nutzungen hat das Plangebiet selbst keine Naherholungsfunktion.

Im Zuge von Neu- und Umbauarbeiten ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden und wirken nur temporär.

In den Untersuchungen zum Geruch und Schall werden die Einwirkungen auf das Plangebiet sowie die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen untersucht. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen werden müssen. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen werden Organisatorische Maßnahmen vorgesehen und vertragliche Vereinbarungen getroffen ebenso zu den Schallimmissionen.

Die Nachverdichtung kann aufgrund einer intensiveren baulichen Nutzung der Grundstücke, im Vergleich zur bisherigen Bebauung, von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität empfunden werden. Jedoch ist Ziel und Zweck von Innenentwicklungsmaßnahmen, die jeweiligen Flächen möglichst effektiv zu nutzen. Jedoch könnte die Beeinträchtigung durch die bisherige Festsetzung eines Gewerbegebietes weitaus größer ausfallen, als dies durch die vorliegende Planung ermöglicht wird. Die geringfügigen Beeinträchtigungen sind daher zumutbar. Ebenso ist aufgrund der geplanten Nutzungen gegenüber dem Bestand ein verstärktes Verkehrsaufkommen nur in geringem Ausmaß zu erwarten. Dabei handelt es sich voraussichtlich weitgehend um Besucher-verkehr der medizinischen Versorgungsangebote sowie der pflegebedürftigen Bewohner. Für ein temporäres Parken stehen auf den Privatgrundstücken ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.

Zudem wird das Wohnraumangebot in Meßstetten durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Schutzgebiete wie FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat), SPA-Gebiet (Vogelschutzrichtlinie), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte oder kartierte Biotope betroffen.

Im Zuge einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnten keine relevanten Arten beobachtet werden. Das Plangebiet weist aufgrund der ehemaligen Bebauung und Versiegelung eine Strukturarmut und geringe biologische Vielfalt auf.

Schutzgut Fläche und Boden

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen verändert. Die ursprünglichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation) sind im Bereich der ehemals versiegelten Flächen vollständig oder überwiegend verloren gegangen.

Mit der vorliegenden Planung geht, im Vergleich zu der bisher möglichen Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche, GRZ, im rechtsverbindlichen BP) ein geringerer Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden einher.

Schutzgut Wasser

Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung der Flächen bestehen bereits Vorbelastungen. Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserqualität sind unwahrscheinlich, da von den geplanten Nutzungen keine besonderen Schadstoffeinträge zu erwarten sind. Es werden keine zusätzlichen Flächen für die Grundwasserneubildung entzogen. Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes bestehen bereits Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft. Neben weiteren Gewerbebetrieben im Norden befindet sich im Westen angrenzend eine Aluminiumgießerei. Südlich, entlang der Hauptstraße sind verschiedene Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Weitergehend ist die Umgebung durch Wohnnutzung geprägt. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist daher auch aufgrund der geplanten Nutzung als Sozial- und Gesundheitszentrum nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Durch die innerstädtische Lage des Plangebiets wird das Landschaftsbild nicht verändert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Sachgüter (bestehende Gebäude) sind nicht mehr betroffen. Diese wurden bereits abgebrochen und werden durch Neubauten ersetzt. Ein Gebäude wird durch Um-/ Ausbauten einer weiteren Wohnnutzung zugeführt. Der Bebauungsplan trägt zur Erweiterung des Wohnungsangebotes bei.

Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Vegetation wirkt als Erosionsschutz und hat Einfluss auf die Entstehung von Kalt- und Frischluft.

Da es sich beim Plangebiet um einen innerstädtischen, bereits z.T. versiegelten Siedlungsraum handelt, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wechselwirkungen zu rechnen.

Ökologische Festsetzungen

Da bereits eine Bebauung vorhanden war und durch den BP „Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse“ eine weitaus größere Bebauung und Versiegelung möglich gewesen wäre und der Bereich dem Innenbereich gem. § 13 a BauGB zuzuordnen ist, ist kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- eine getrennte Abwasserbeseitigung ist einzurichten,
- eine Verpflichtung bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten und neue zu pflanzen,
- eine Begrünung der Grundstücksflächen, die frei von baulichen Anlagen ist, ist vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- Pflanzung eines großkronigen Laubbaums pro 6 oberirdischen PKW-Stellplätzen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung ist anzubringen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Gebietsart wurde gewählt, da sie der städtebaulichen Zielvorstellung entspricht. Die dadurch möglichen Nutzungen fügen sich gut in die von Nutzungsmischung geprägte Umgebung ein und können diese ergänzen.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung, der Bestandssituation und der Genehmigungslage im Plangebiet sowie der städtebaulichen Zielsetzung und Aspekten des Schallschutzes wird eine Nutzungsdifferenzierung vorgenommen. Da sich durch die Planung Teilbereiche herauskristallisieren, in denen verschiedene Nutzungen vorgesehen sind, die jedoch allesamt in einem Urbanen Gebiet zulässig sind, soll für das gesamte Gebiet das Urbane Gebiet als Art der baulichen Nutzung gelten, jedoch mit Abstufungen der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen entsprechend den Gebietscharakteren der jeweiligen Teilbereiche. Die tatsächlich vorhandene und gewünschte Nutzungsmischung im Plangebiet entspricht der Festsetzung eines Gebietes mit Mischcharakter. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes in Verbindung mit der Regulierung schutzwürdiger Nutzungen, kann gewährleistet werden, dass trotz der umgebenden gewerblichen Nutzungen, hinsichtlich der Lärm- und Geruchsimmissionen, u.a. Wohnen realisiert werden kann. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 7.1 und 7.2 und die dem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen / Gutachten verwiesen.

A1.1 MU₁ – Urbanes Gebiet 1

Die ausgewiesene Fläche sollen insbesondere medizinischen Zwecken sowie anderweitiger, der Gesundheitsversorgung dienenden Nutzungen zur Verfügung stehen. Da darüber hinaus in der Umgebung des Plangebietes bereits ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelsflächen besteht, werden **Einzelhandelsbetriebe** ausgeschlossen, die nicht dem medizinischen oder gesundheitlichen Sektor zuzuordnen sind.

Mit der Planungsabsicht, die ärztliche Versorgung und die Versorgung mit Pflegeplätzen in Meßstetten zu sichern, geht das Ziel einher verwandte Nutzungsangebote zu bündeln, um kurze Wege zu generieren. Entsprechend sind unter den **sonstigen Gewerbebetrieben** nur medizin- und gesundheitsaffine Dienstleistungsbetriebe zulässig, da mit diesen ein Mehrwert für das angestrebte Nutzungsangebot einhergeht.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden sich aufgrund der damit zusammenhängenden Betriebsamkeit und des aufkommenden Verkehrs nicht mit der gewünschten benachbarten Nutzung einer Pflegeeinrichtung vertragen. Darüber hinaus werden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, in denen eine Übernachtung vorgesehen wird**, aus schalltechnischen Gründen ausgeschlossen.

Auch temporäre Unterbringungen gelten als schutzwürdige Nutzungen, die im vorliegenden Fall erst oberhalb des dritten Vollgeschosses zugelassen werden können. Aufgrund der dahingehend begrenzten Flächenverfügbarkeit, sind die aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

Tankstellen und **Vergnügungsstätten** gehören wegen des erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse gegenüber der Pflegeeinrichtung und der benachbarten Wohngebiete nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen. Vergnügungsstätten, und Tankstellen sind gemäß BauNVO auch in anderen Baugebieten zulässig, so dass diese an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden können.

Eine **Wohnnutzung** kann aus schalltechnischen Gründen erst oberhalb des dritten Vollgeschosses vertreten werden. Auf das Schallgutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Durch eine „Ausnahmsweise-Regelung“ (Ziff. A1.1.4) wird die Wohnnutzung z.B. für eine Übernachtungsmöglichkeit für den Notdienst der Apotheke oder für den ärztlichen Notdienst in den darunterliegenden Geschossen nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch muss im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

A1.2 MU₂ – Urbanes Gebiet 2

Es ist vorgesehen vorwiegend im Bereich des MU₂-Gebietes eine Pflegeeinrichtung zu realisieren. Die bevorzugte Lage im Bereich des MU₂-Gebietes ergibt sich zum einen aufgrund der größer dimensionierten zusammenhängenden Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich sowie den schalltechnischen Voraussetzungen, welche eine Pflegeeinrichtung im genannten Teilbereich des Grundstücks zulassen. Um der gewünschten Nutzung Vorrang zu gewähren, werden **Wohngebäude**, die nicht der Pflege ihrer Bewohner dienen, in diesem Bereich ausgeschlossen.

Eine **Wohnnutzung** ist dennoch zulässig, jedoch erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses, um dem Ziel und Zweck des Bebauungsplans zu entsprechen und die gewünschte Pflegeeinrichtung nicht zu stark einzuschränken.

Durch eine „Ausnahmsweise-Regelung“ (Ziff. A1.2.4) wird die Wohnnutzung in den darunterliegenden Geschossen nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch muss im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Für den Ausschluss der darüber hinaus aufgelisteten nicht zulässigen Nutzungen gelten die Bedingungen aus MU₁ gleichermaßen. Auf die Begründung unter A1.1 wird verwiesen.

A1.3 MU₃ – Urbanes Gebiet 3

Das Gebäude im Bereich des MU₃ wird als Wohngebäude genutzt. Um diese bevorzugte Nutzung zu sichern und Konflikte mit der umgebenden Bebauung zu verhindern, werden **Schank- und Speisewirtschaften** sowie **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und des erhöhten Verkehrsaufkommens im betroffenen Teilbereiches des Plangebietes nicht realisierbar und auch nicht gewünscht. Darüber hinaus gelten die in A1.1 beschriebenen Bedingungen des ausreichenden Angebotes in der näheren Umgebung zum Plangebiet.

Tankstellen und **Vergnügungsstätten** entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik und werden darüber hinaus, aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs sowie der hiervon ausgehenden Störeinflüsse gegenüber der benachbarten Wohnbebauung sowie der angestrebten Nutzung innerhalb des Plangebietes, ausgeschlossen (auf die Begründung zu A1 wird verwiesen).

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

A2.1 Grundflächenzahl

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen einer durch Einfamilienhäusern, mit einem hohen Durchgrünungsgrad, geprägten Umgebung und flächenintensiv genutzten Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Der Orientierungswert, den die BauNVO für das Urbane Gebiet vorsieht, wird unterschritten, da mit der vorliegenden Bebauung, hinsichtlich der bestehenden Bebauung, eine verträgliche Nachverdichtung angestrebt wird. Dennoch wird sichergestellt, dass eine angemessene Bebauung mit effektiver Ausnutzung der Fläche im Innenbereich realisiert werden kann.

Die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl ergibt sich aus dem tatsächlich vorhanden Bestand sowie der gewünschten gestaffelten Verdichtung der jeweiligen Teilbereiche innerhalb des Plangebiets.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Da sich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach den Geschossen richtet, wird die Zahl der Vollgeschosse definiert. Im Bereich des MU₁-Gebiet wäre angesichts der maximalen Höhe baulicher Anlagen ein weiteres Vollgeschoss umsetzbar, die gewünschte Staffelung gegenüber der baulichen Anlage in MU₂-Gebiet soll jedoch nur in Form eines Staffelgeschosses erfolgen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für MU₃-Gebiet orientiert sich am tatsächlich vorhandenen Bestand. Das Dachgeschoss wird durch den Einbau von 2 größeren Gauben ebenfalls zum Vollgeschoss.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Maximale Trauf-, und Firsthöhen

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe orientiert sich für das MU₃-Gebiet an der vorhandenen Bestandsbebauung und berücksichtigt im Bereich des MU₁-u. und MU₂ -Gebiet die erforderliche Höhe / Geschossigkeit, um das geplante Vorhaben des Sozial- und Gesundheitszentrums umsetzen zu können. Bei der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe der baulichen Anlagen wurde zudem die direkte Lage an einer der Hauptachsen von Meßstetten berücksichtigt, die es im Zusammenhang mit der angedachten Nutzung rechtfertigt von den tatsächlichen Höhen der umliegenden Bebauung abzuweichen.

Die Abstufung der zulässigen Höhenangaben innerhalb des Baufensters des geplanten Sozial- und Gesundheitszentrums (MU₁ und MU₂) resultiert daraus, einem massiven Erscheinungsbild entgegenzuwirken und die gewünschte Staffelung in Form eines Höhenversprungs des Gebäudes sicherzustellen.

A2.3.2 Bezugshöhe (BZH)

Die differenziert getroffene Festsetzung der Bezugshöhe berücksichtigt die topographische Situation.

Die Regelung eines Ausschlusses der Überhöhung für technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bei geneigten Dächern wurden getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

A2.3.3 Höhe Aufbauten / Solare Strahlungsenergie

Die Regelungen für haustechnische Anlagen werden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht unbegrenzt auf der gesamten Gebäudegrundfläche und auf die festgesetzte optisch wirksame Firsthöhe auswirken sollen.

Die Regelungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Außenwirkung, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Prinzipiell ist eine offene Bauweise mit Beachtung der Grenzabstände für das Plangebiet vorgesehen. Da die möglichen Nutzungen des MU₁- und MU₂-Gebietes aufgrund ihrer inneren Strukturen und Aufteilungen jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m benötigen und damit die gesetzlich festgelegte maximale Gebäudelänge der offenen Bauweise überschreiten, wird für den Planbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese hebt zwar die Längenbeschränkung auf, orientiert sich aber ansonsten an der offenen Bauweise. Dies gilt nicht für Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, da vorgesehen ist, einen zusammenhängenden Gebäudekomplex für das Sozial- und Gesundheitszentrum zu errichten.

Für das Bestandsgebäude wird die offene Bauweise festgesetzt.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am vorhanden Bestand sowie der Konzeption des geplanten Sozial- und Gesundheitszentrums. Diese sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Gleichzeitig wird jedoch sichergestellt, dass ausreichend verbleibende Freiflächen zur Gestaltung der Grundstücke und zu Erholungszwecken zur Verfügung stehen auch die Schalltechnischen Gegebenheiten finden Ihre Berücksichtigung.

A4.1 Offene Stellplätze und Garagen (Carports)

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten.

Für das MU₁-, MU₂-Gebiet sind die Flächen unter Berücksichtigung verkehrlicher und schalltechnischer Vorgaben getroffen. Für das MU₃-Gebiet sind keine schalltechnischen Maßgaben zu berücksichtigen, daher können die Stellplätze hier innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

A4.2 Nebenanlagen

Es soll verhindert werden, dass Freibereiche im Plangebiet mit zahlreichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden überbaut werden. Somit trägt die Festsetzung dem äußeren städtebaulichen Erscheinungsbild Rechnung.

Dennoch soll durch die getroffenen Ausnahmen gewährleistet werden, dass zur sinnvollen Nutzung der Grundstücke, für den Ablauf relevante Nebenanlagen, wie z.B. Mülleinhausungen, Pergolen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können.

A4.3 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Aufgrund schalltechnischer Vorbelastungen soll in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksgrenze nicht wesentlich erweitert werden. Der Errichtung eines Vordachs stehen jedoch keine Gründe entgegen, daher wird die Festsetzung getroffen (diese orientiert sich nah an der bisherigen Vorhaben- bzw. Hochbauplanung).

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

A5.2 Begrünung der Dächer von Nebengebäuden und Garagen

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. (Verminderung von Oberflächenabflüssen, Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Vermeidung von Hitzeinseln, Biodiversität). Auch optisch lockert die Begrünung das Plangebiet auf.

A5.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswegen / privater Stellplätze / Hofflächen

Die Festsetzung wurde getroffen, um anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern bzw. einen Abfluss dahingehend zu vermeiden, dass dieses durch Verdunstung dem natürlich Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

A5.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz der nachtaktiven Tiere. Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der

Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Als besonders geeignet, um keine Lockwirkungen durch Lampen zu erzeugen, haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz warmweißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A6 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

A6.1 Schutz vor Schalleinwirkungen/ Schutz vor Außenlärm

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Schallimmissionen umliegend bestehender Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ein sowie Verkehrslärm insbesondere selbst ausgelöst durch die im Plangebiet vorgesehene Nutzung.

Durch die Festsetzung wird der Lärmkonflikt mit der lärmemittierenden Nutzung auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst.

Um gesunde Verhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können, sind passive Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und -wällen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kaum umsetzbar, städtebaulich inakzeptabel und wirtschaftlich unzumutbar. Daher wurde von der Festsetzung von Lärmschutzwänden und -wällen abgesehen.

Die Prognose der Geräuscheinwirkungen wurde vom Büro Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim durchgeführt und im Gutachten vom 26.08.2022 dokumentiert (Anlage zum Bebauungsplan) auf dieses wird verwiesen. „Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse, Stadt Meßstetten, Schalltechnisches Gutachten 19005_GUT01_220826, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim“. Siehe auch Begründung Kapitel 7.2.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A7.1 Pflanzbindung

A7.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A7.2 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes, der Auflockerung der Bebauung, der Einbindung in den Landschaftsraum und der Anknüpfung an bestehende Begrünung sowie Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

A7.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Einzelbäume

Einer Erwärmung von versiegelten Flächen wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insektenarten.

Die Möglichkeit, die festgesetzten Pflanzstandorte verschieben zu können, soll die notwendige Flexibilität bei der späteren Realisierung sicherstellen.

A7.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) - Begrünung unbebauter Grundstücksflächen nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung bzgl. der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche dient, neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen, der Reduzierung der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird auch in vorliegendem Fall das Wohnklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A7.2.3 Pflanzverpflichtung 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform / -neigung

Der Dachneigungsbereich und die Festsetzung der Dachform orientieren sich an der bestehenden und gewünschten Bebauung.

Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarschaftlichen Belange. Darüber hinaus soll sie das bestehende und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild sichern.

B1.1.2 Dachdeckung

Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebietes. Darüber hinaus soll sie das bestehende und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild sichern

B1.1.3 Dachaufbauten

Durch die Festsetzungen zur Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten werden mehrere Faktoren berücksichtigt: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erhalten und eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aus ökologischen Gründen sinnvoll. Die Anpassung an die Dachfläche, auf der sie angebracht sind, soll verhindern, dass sie optisch zu stark in Erscheinung treten.

B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und dient dem Einfügen in das städtebauliche Bild. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig, diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Die nachbarschaftlichen belange werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Festsetzung berücksichtigt die innerörtliche Lage des Plangebietes. Die Ortsdurchfahrt (K 7143) soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen geprägt werden, da sie Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Treten Werbeanlagen und Firmenaufschriften sehr präsent in Erscheinung, kann der Eindruck einer

überwiegend gewerblichen Nutzung entstehen. Die Werbeanlagen sollen sich in das optische Gefüge einer Mischnutzung einfügen und das Mischungsverhältnis angebracht widerspiegeln. Nachbarschaftliche Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt. Das Sicherheitsbedürfnis wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. (Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.)

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,75 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Fläche MU ₁		ca. 2.031 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche:</i>	<i>904 m²</i>	
Fläche MU ₂		ca. 4.285 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche:</i>	<i>1.740 m²</i>	
Fläche MU ₃		ca. 1.238 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche:</i>	<i>466 m²</i>	
<u>Fläche Urbanes Gebiet (MU) insgesamt:</u>		<u>ca. 7.454 m²</u>
<u><i>davon überbaubare Grundstücksfläche:</i></u>	<u><i>3.110 m²</i></u>	

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Die Grundstücke für das geplante Sozial- und Gesundheitszentrum befinden sich im Besitz der Stadt, diese werden in Erbpacht für das Sozial- und Gesundheitszentrum vergeben. Ein Grundstück befindet sich in Privateigentum.

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Eine Berichtigung des Flächennutzplans folgt.

Die im Schall-Gutachten vorgegebenen Regelungen zur Nutzung der Stellplatzflächen und deren Zufahrtsfläche erfolgt im städtebaulichen Vertrag, da diese betriebsbedingten Schallschutzmaßnahmen nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden können. Ebenso werden die in der Prognose der Geruchsimmissionen aufgeführten Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vertraglich zwischen dem Eigentümer der Aluminiumgießerei und der Stadt Meßstetten vereinbart.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sozial- und Gesundheitszentrums geschaffen sowie Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich einer Wohnnutzung geschaffen.

Die medizinische Versorgung soll damit dauerhaft gesichert und das Angebot an sozialen Einrichtungen auf die Zukunft ausgerichtet erweitert werden.

Meßstetten, den

.....
Frank Schroft, Bürgermeister