

Sitzungsvorlage Nr.: 003/2023

Sitzung am 27.01.2023

Öffentlich

Bearbeiter.: Claus Fecker

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.01.2023	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**2. Änderung des Bebauungsplans
„Haldenstraße“**

- a) **Aufstellungsbeschluss**
- b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs über die örtlichen Bauvorschriften**
- c) **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. **Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ wird gefasst.**
2. **Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.**

3. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Haldenstraße, 2. Änderung“ in Plan und Text mit Begründung, Umweltbeitrag und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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**

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haldenstraße, 2. Änderung“ im Ortsteil Tieringen innerhalb eines ca. 0,17 ha großen Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haldenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen, um der steigenden Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden. Als Bebauungsverfahren kommt das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Der seit dem Jahr 2002 rechtskräftige Bebauungsplan „Haldenstraße“ weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus. Ziel und Zweck der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplanes ist, die bisher geltenden Festsetzungen auf das geplante Vorhaben anzupassen. Folglich sind für das gesamte Plangebiet Festsetzungen vorgesehen worden, die der zeitgemäßen Architektur und den aktuellen Anforderungen an den Arten- und Umweltschutz entsprechen. Aufgrund der

topographischen Gegebenheiten soll das geplante Gebäude terrassenförmig in den Hang eingebaut werden. Im Untergeschoss sollen in einer Tiefgarage ausreichend viele Stellplätze für die mindestens sechs Wohneinheiten untergebracht werden. Da die Bodenoberfläche der Tiefgarage auf demselben Höhenniveau wie die öffentliche Verkehrsfläche liegt, ergibt sich mit den geplanten Vollgeschossen insgesamt eine Gebäudehöhe von etwa 14 m, die jedoch nur talseitig in die Erscheinung treten wird.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens an diesem Standort kann eine effiziente Nutzung der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bereits vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Der Flächen- und Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert. Darüber hinaus kann eine sinnvolle Einbindung des Wohngebäudes in die bestehende Umgebung erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die südlich gelegene Straße „An der Bittenhalde“ gegeben. Im Bereich des Plangebiets bietet diese Straße als Stichstraße eine Wendemöglichkeit und führt im Osten bis zu einem Einfamilienhausgrundstück fort.

Gegenüber der geplanten Bebauung ist in derzeitigem Bestand ein flächenmäßig kleines Schulgebäude vorzufinden. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung des Schulgebäudes ist davon auszugehen, dass keine immissionschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu befürchten sind.

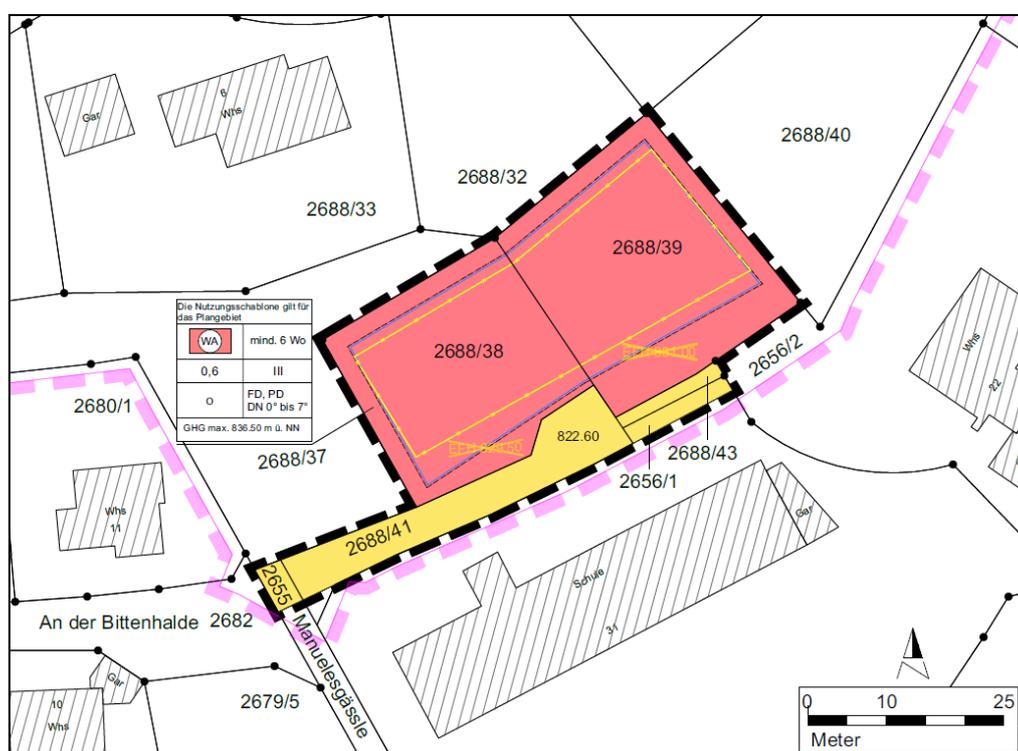


Abbildung 1: Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ (Entwurf vom 05.01.2023)

Die Planzeichnung und Textteile (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung) sowie der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrecht-

liche Prüfung (saP) liegen im Entwurf in der Fassung vom 05.01.2023 als Anlage bei. Zur weiteren Erläuterung des Vorhabens sowie des bauplanungsrechtlichen Verfahrens werden die Inhalte im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das ca. 0,17 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Meißtetter Stadtteils Tieringen in Hanglage. Die Errichtung des Mehrfamilienhauses ist auf den Flurstücken Nr. 2688/38 und 2688/39 geplant. Des Weiteren befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vollständig die Flurstücke Nr. 2688/41 (Stichstraße „An der Bitterhalde“ mit Wendepalte), 2688/43 (Zufahrt zum Einfamilienhaus im Osten) sowie teilweise die Flurstücke Nr. 2655 (Manuelesgässle im Westen) und Nr. 2656/1 (Zufahrt innerhalb des Grundstückes der Schule).

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt:

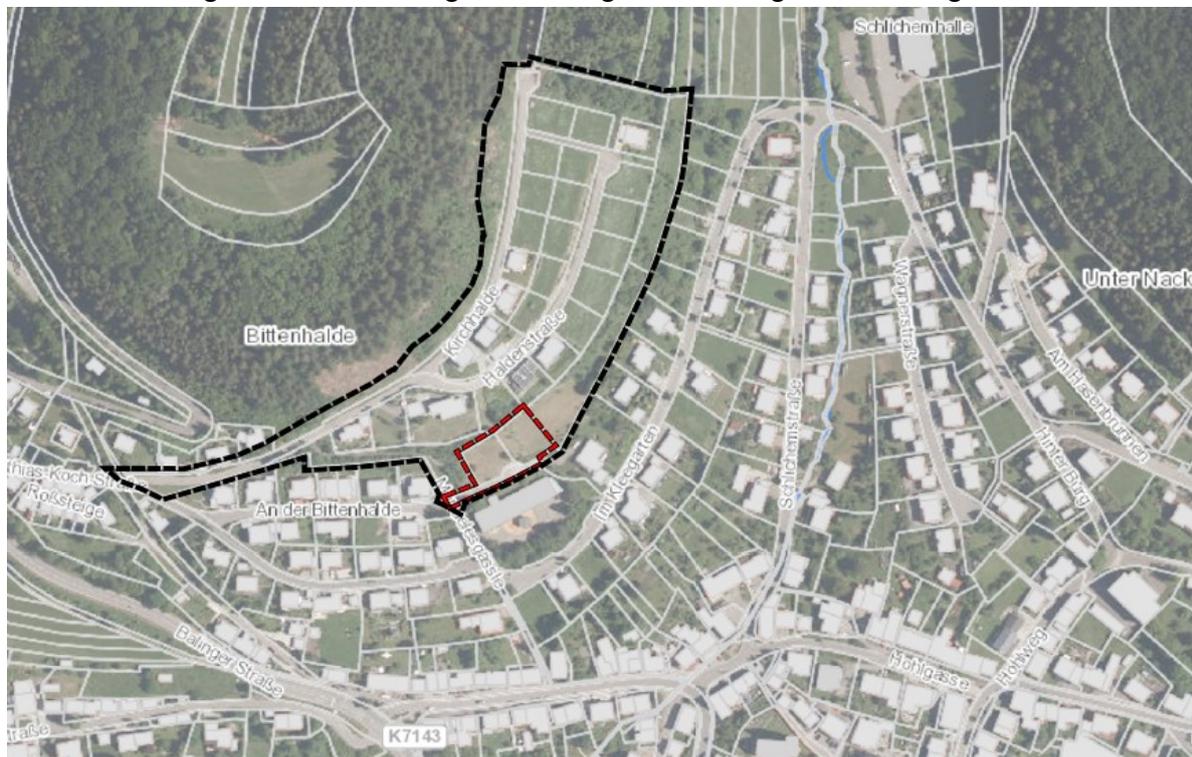


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans „Haldenstraße, 2. Änderung“ (rote Balkenlinie) und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haldenstraße“ (schwarze Balkenlinie)

3. Weiteres Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Haldenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und

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

Mit dem Vorhabensträger / Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist eine Vereinbarung abzuschließen, welche die Beauftragung geeigneter Fachplaner, die Übernahmen der Planungskosten und möglicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ablösung möglicher Beitragszahlungen nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG) vorsieht.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Entwurf vom 05.01.2023)
- 1 Textteile des Bebauungsplanentwurfs bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung (Entwurf vom 05.01.2023)
- 1 Umweltbeitrag (Entwurf vom 05.01.2023)
- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Entwurf vom 05.01.2023)