

Sitzungsvorlage Nr.: 039/2023

Sitzung am 28.04.2023

Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.04.2023	öffentlich

Verhandlungsgegenstand: **Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“**

- a) **Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB**
- b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs über die örtlichen Bauvorschriften.**
- c) **Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Planzeichnung vom 28.04.2023 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten,

gemäß § 74 (7) LBO i. V. m. § 2 (1) BauGB aufgestellt und gemäß § 13 a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße / Kirchstraße“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 28.04.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 28.04.2023 wird mit der Begründung vom 28.04.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße / Kirchstraße“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 28.04.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 28.04.2023 wird mit Begründung vom 28.04.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).

Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)

Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Ziel und Zweck

Die Stadt Meßstetten verfolgt seit Jahren eine aktive Innenentwicklung. Mit dem Ziel junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, attraktiven und modernen Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen zur Verfügung zu stellen sowie eine wohnortnahe Grundversorgung und Arbeitsplätze sicherzustellen, soll innerhalb des Quartiers zwischen der Hauptstraße und Kirchstraße ein gewisser Gestaltungsspielraum für Neubauvorhaben geschaffen werden.

Langfristig soll die gemischte Nutzung in diesem Bereich zwischen dem Ortskern im Osten und den Gewerbegebieten im Westen erhalten bleiben und eine verträgliche Abstufung zu den im Norden liegenden Wohngebieten erfolgen.

Ziel ist es, nachhaltige und zielgerichtete Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich zu schaffen, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird sowie Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen, um weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich entgegenzuwirken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“ aufgestellt. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

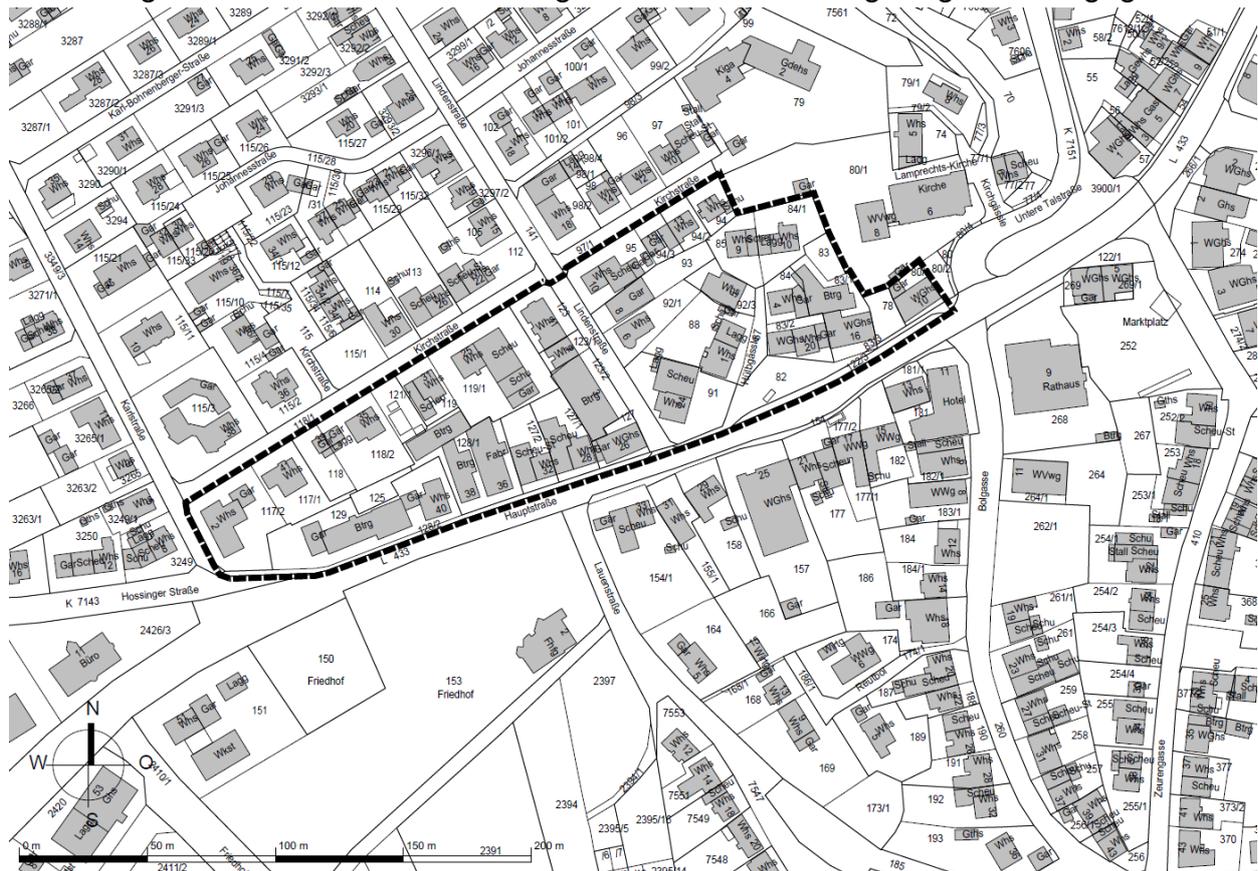
II. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Meßstetten, direkt an der Hauptstraße. Es wird begrenzt von der Hauptstraße im Süden, der Kirchstraße im Norden, der Karlstraße bzw. Hossinger Straße im Westen und im Osten von dem Gelände der Lamprechtskirche.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 78; 80/3; 82 (teilweise); 83; 83/1; 83/2; 83/3; 84; 84/1; 85; 87; 88; 91; 92/1; 92/3; 93; 94; 94/2; 94/3; 95; 117/1; 117/2; 118; 118/2; 119; 119/1; 121/1; 122 (teilweise); 122/3; 123; 123/1; 123/2; 125; 127; 127/1; 127/2; 128/1; 128/2; 129; 141 (teilweise) sowie 3349/3 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,91 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



III. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauN-VO von ca. 10.300 m² festsetzen, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) weist das Plangebiet als ge-

gemischte Baufläche aus. Dementsprechend ist der Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Umweltverträglichkeit

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurde untersucht. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Auf dieser Grundlage sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zu benennen und verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange sind die abwägungserheblichen Belange untersucht und in Form einer Umweltinformation dargestellt. Die Potenzialabschätzung zum Artenschutz sowie die Umweltinformation sind als Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Stadt Meßstetten ist derzeit dabei, den kommunalen Lärmaktionsplan nach § 47 d Bundes-Immissionsschutzgesetz aufzustellen. Im Rahmen des Lärmaktionsplans wurde eine Berechnung des Verkehrslärms durchgeführt. Demnach wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts für Mischgebiete deutlich überschritten. Für die Gebietsausweisung „Urbanes Gebiet“ sind in der DIN 18005 keine Orientierungswerte vorgegeben. Vom Verkehrslärm sind alle Gebäude entlang der Hauptstraße betroffen. Geeignete Lärminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der kommunalen Lärmaktionsplanung abgewogen und auf Realisierbarkeit geprüft.

Da die Lärmwerte bereits im Bestand überschritten und Neubauvorhaben nicht näher an die Straße heranrücken werden, wird bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Wohn-, Schlaf- und Bettenräume) empfohlen, zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind die Orientierung von Aufenthaltsräumen möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten und, wo eine Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Teil A) vom 28.04.2023, M 1:500, Plan Nr. 2, A3 verkleinert, col.
- 1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 28.04.2023, 14 Seiten, A4, s/w
- 1 Begründung zum Bebauungsplan vom 28.04.2023, 11 Seiten, A4, s/w
- 1 Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 09.02.2023, 22 Seiten, A4, s/w
- 1 Potenzialabschätzung Artenschutz vom 01.08.2022, 8 Seiten, A4, s/w