

Sitzungsvorlage Nr.: 084/2023

Sitzung am 21.07.2023

Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			<i>M. Kittel</i>

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	21.07.2023	Öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.05.2023	Öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.01.2023	Öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**2. Änderung des Bebauungsplanes
 Haldenstraße, Tieringen**

- a) **Abwägung der eingegangenen
 Stellungnahmen aus der beschränkten
 erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie
 der beschränkten erneuten Beteiligung der
 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
 Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)**

- b) **Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4
 Gemeindeordnung Baden-Württemberg
 (GemO)**

Beschlussvorschlag:

1. **Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der beschränkten erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie der beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) wird zugestimmt.**
2. **Der Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“, Gemarkung Tieringen wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.**
3. **Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“, Gemarkung Tieringen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 LBO BW i. V. m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
 - Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
 - Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
 - Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
 - Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
- Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

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 muss 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 immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu befürchten sind.

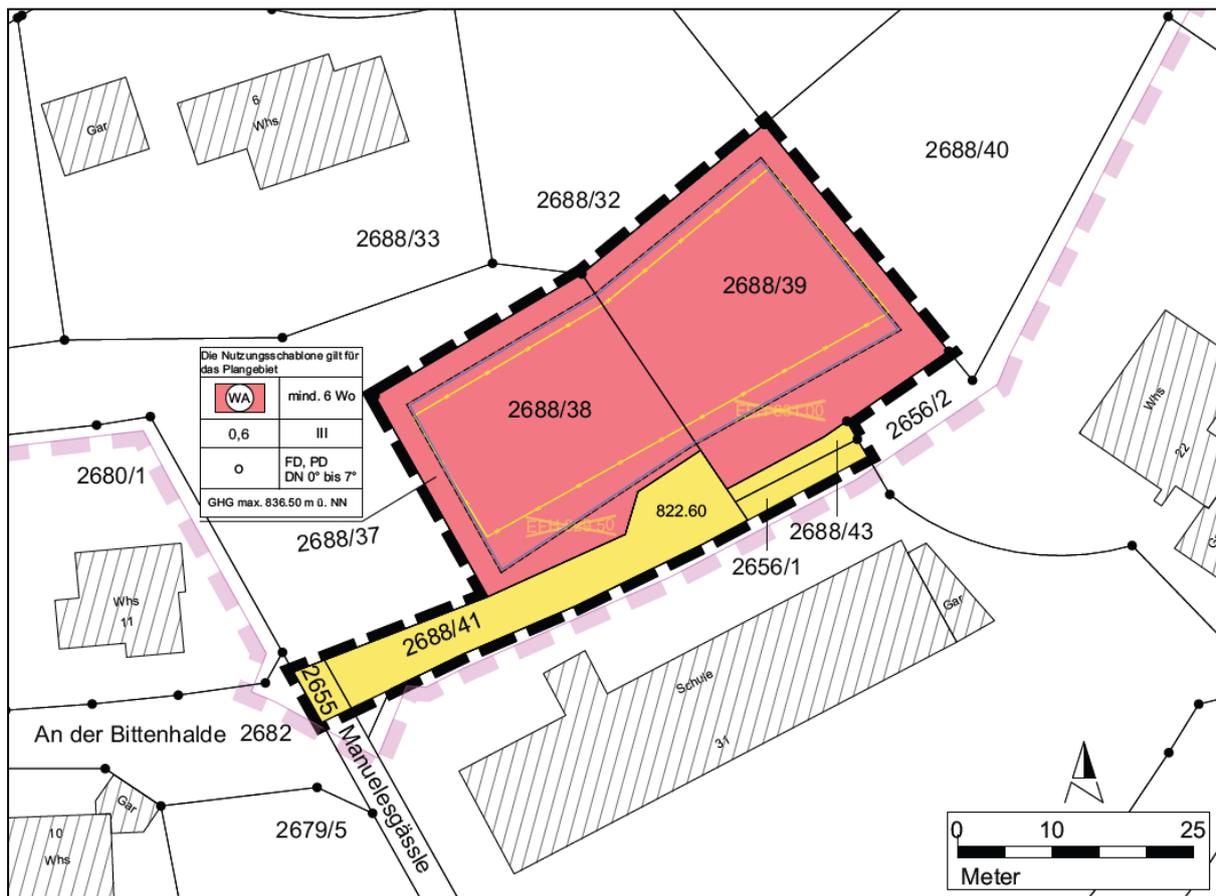


Abbildung 1: Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ (Stand: 07.07.2023)

Die Planzeichnung und Textteile (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung) sowie der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegen in der Fassung vom 07.07.2023 als Anlage bei.

II. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das ca. 0,17 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Meßstetter 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:

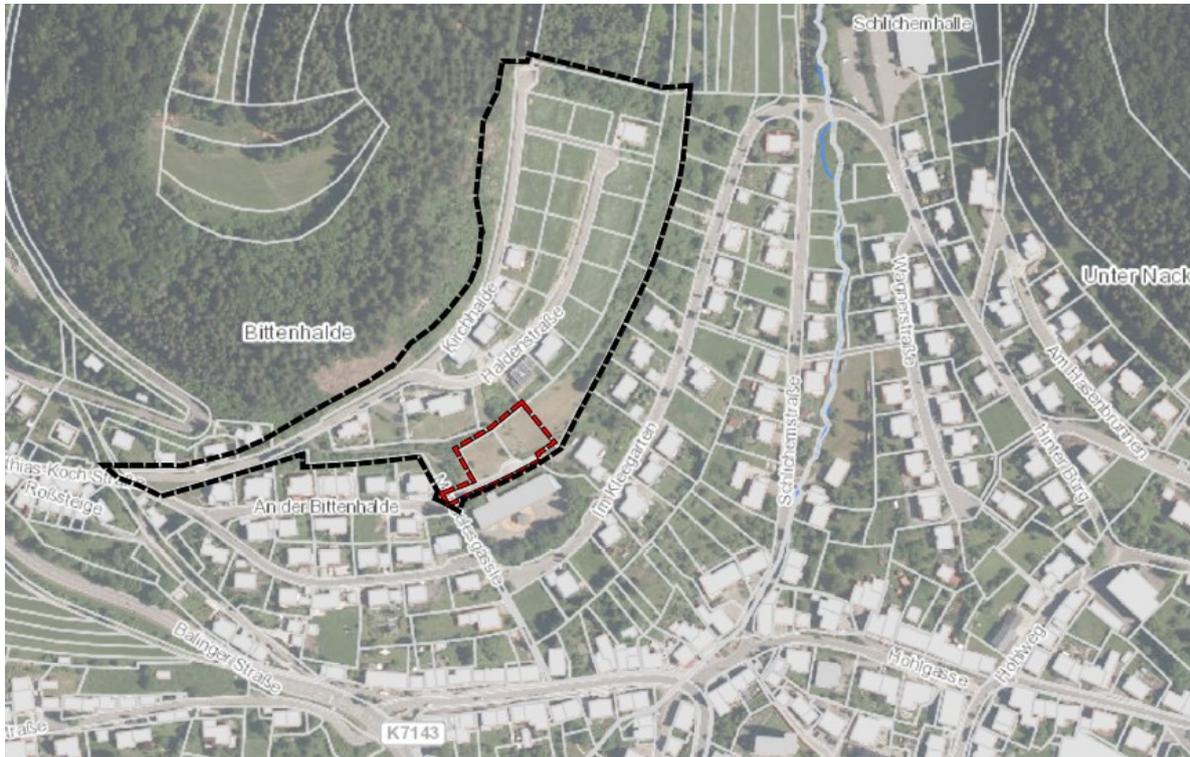


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans „Haldenstraße, 2. Änderung“ (rote Balkenlinie) und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haldenstraße“ (schwarze Balkenlinie)

III. Vorgetragene Anregungen und Bedenken

Nach der beschränkten erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Einzelheiten zu den vorgebrachten Stellungnahmen sind der Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der beschränkten erneuten Offenlage (Fassung vom 07.07.2023) zu entnehmen. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken zum geplanten Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ kann als Satzung beschlossen werden.

IV. Weiteres Verfahren

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Satzungsbeschluss wird durch die Stadt Meßstetten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft treten.

Anlagen

- 1 Satzungstexte
- 1 Planzeichnung (Fassung vom 07.07.2023)
- 1 Textteile des Bebauungsplanentwurfs bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung (Fassung vom 07.07.2023)
- 1 Umweltbeitrag (Fassung vom 07.07.2023)
- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fassung vom 07.07.2023)
- 1 Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der beschränkten erneuten Offenlage (Fassung vom 07.07.2023)