

Sitzungsvorlage Nr.: 097/2023

Sitzung am 20.10.2023

Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



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

| Gremium | Beratungsfolge | Sitzung am | Öffentlichkeitsstatus |
|-------------|------------------|------------|-----------------------|
| Gemeinderat | Beschlussfassung | 20.10.2023 | Öffentlich |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | 28.04.2023 | Öffentlich |

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Hauptstraße/Kirchstraße“

- a) Abwägung der eingegangenen
Stellungnahmen aus der Offenlage
- b) Beratung des geänderten Entwurfs
- c) Beschluss über die erneute öffentliche
Auslegung und Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Planentwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße / Kirchstraße“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften bisher vorge-

brachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage "Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen" vom 20.10.2023, behandelt und abgewogen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße / Kirchstraße“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 20.10.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 20.10.2023 wird mit Begründung vom 20.10.2023 gebilligt und dessen erneute Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen.
3. Der erneute Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße / Kirchstraße“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 20.10.2023 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2) vom 20.10.2023 werden mit Begründung vom 20.10.2023 gebilligt und dessen erneute Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 74 (7) LBO i. V. m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen.
4. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist 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:

Da der Entwurf des Bebauungsplans vom 28.04.2023 nach dem Auslegungsbeschluss geändert und ergänzt wurde, wird der Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. 3 (2) BauGB erneut veröffentlicht und die Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erneut eingeholt.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Dementsprechend ist der Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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 beigefügt.

Das Plangebiet liegt in den Immissionsbereichen der K7151 (Untere Talstraße), der L196 (Hauptstraße) und der K 7143 (Hossinger Straße). Vom Verkehrslärm sind alle Gebäude entlang der Hauptstraße betroffen. Die Stadt Meßstetten ist derzeit dabei den kommunalen Lärmaktionsplan nach § 47 d Bundes-Immissionsschutzgesetz aufzustellen. Geeignete Lärminderungsmaßnahmen für die bestehenden Gebäude und Nutzungen entlang der Hauptstraße 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, wurde in Abstimmung mit der Immissionsschutzbe-

hörde von der Erstellung eines umfassenden Lärmgutachtens im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans abgesehen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde eine Berechnung des Verkehrslärms durchgeführt, um die Anforderungen an die Außenbauteile für Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermitteln. Diese schalltechnische Beurteilung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Grundstücke entlang der Hauptstraße (L433) werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Wohn-, Schlaf- und Bettenräume) sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer im Sinne der DIN 4109 auszubilden. Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind die Orientierung von Aufenthaltsräumen möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten und der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion. Darüber hinaus sind Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche umzusetzen. In den Baugenehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben sind die jeweiligen Nachweise nach DIN 4109 zu erbringen. Wird dabei nachgewiesen, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel vorliegen, bspw. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung, können die Anforderungen entsprechend der Vorgabe der DIN 4109 reduziert werden.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Teil A) vom 20.10.2023, M 1:500, Plan Nr. 8, A3 verkleinert
- 1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 20.10.2023, 17 Seiten, A4
- 1 Begründung zum Bebauungsplan vom 20.10.2023, 12 Seiten, A4
- 1 Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 01.08.2023, 22 Seiten, A4
- 1 Potenzialabschätzung Artenschutz vom 01.08.2023, 9 Seiten, A4
- 1 Schalltechnische Untersuchung vom 28.07.2023, 15 Seiten, A4
- 1 Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 20.10.2023, 19 Seiten, A4
- 1 Straßenansichten vom 20.10.2023, Plan Nr. 6, A3 verkleinert