

- Gemeinderat
- Technischer Ausschuss
- Verwaltungs- und
Finanzausschuss
- Gemeinsamer Ausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 003/2024

Sitzung am 24.01.2024

Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

Aktenzeichen: 621.31

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
Gemeinsamer Ausschuss	Beschlussfassung	24.01.2024	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Meßstetten – Nusplingen – Obernheim**

a) Aufstellungsbeschluss

**b) Beschluss über die frühzeitige Anhörung
der Öffentlichkeit sowie frühzeitige
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten wird zugestimmt.**

2. Der vorliegende Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Plan und Text wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB veranlassen.

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. Anlass der FNP-Änderung

Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ in Tieringen und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Loh II“ in Meßstetten. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Das Plangebiet „Katzensteige, 12. Änderung“ wird als Gewerbe- und Sondergebiet entwickelt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche und Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet „Loh II“ wird als ein Wohngebiet im Rahmen der Erweiterung des nördlich gelegenen Wohngebiets „Loh“ entwickelt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die genannten Bebauungspläne nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Des Weiteren umfasst die 5. Flächennutzungsplanänderung insgesamt 8 nachrichtliche Übernahmen rechtskräftiger Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a oder 13b BauGB aufgestellt wurden.

Die Bebauungspläne „Appentalstraße, 5. Änderung“ und „6. Änderung des Bebauungsplans Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ befinden sich derzeit im Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die betroffenen Flächen werden im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Erfordernis der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Verwaltungsgemeinschaft für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung wird für die Verwaltungsgemeinschaft nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dargestellt. In den Stadtteilen Nusplingen, Hartheim und Obernheim besteht zurzeit kein Änderungsbedarf.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Nachfolgend werden ausschließlich die Ziele und Zwecke der Planung der von einer Nutzungsänderung oder Neuausweisung betroffenen Bebauungspläne „Katzensteige, 12. Änderung“ und „Loh II“ dargestellt. Die Bebauungspläne befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren und entwickeln sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

geändert werden muss.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ sollen die südöstlich des Gewerbegebiets angrenzenden bestehenden Stellplätze der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG im Stadtteil Tieringen planungsrechtlich in eine gewerbliche Nutzbarkeit umgewandelt werden, um den Neubau einer Energiezentrale, die Vergrößerung des Wertstoffhofs oder die Erweiterung der sonstigen gewerblichen Anlagen zu ermöglichen.

Die seit dem Jahr 1999 rechtskräftige 8. Änderung sowie die seit dem Jahr 2012 rechtskräftige 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ sehen für das Plangebiet die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Parken sowie im östlichen Randbereich die Ausweisung einer privaten Grünfläche vor.

Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes soll die private Grünfläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ entwickelt werden. Durch den Bau des Wertstoffhofs und der Halle 6C werden etwa 110 bestehende Kfz-Stellplätze entfallen, sodass diese im Bereich des Firmenareals auf verfügbaren Flächen wiederhergestellt werden müssen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets und der damit verbundenen Entstehung von neuen Arbeitsplätzen, werden im geplanten Sondergebiet zusätzlich noch 70 neue Kfz-Stellplätze geplant, um den Bedarf an Stellplätzen für die Beschäftigten im Gewerbegebiet vollständig zu decken. Aufgrund der dichten Bebauung des Gewerbegebietes bestehen innerhalb des Plangebiets keine alternativen Standorte. Ebenso ist eine Verlagerung der Parkmöglichkeiten außerhalb des Gewerbegebietes nicht zielführend.

Um einen harmonischen Übergang zu der im Osten des Plangebiets angrenzenden offenen Landschaft zu schaffen, wird die Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan am Gebietsrand aufrechterhalten und auf der Ebene des Bebauungsplanes als randliche Eingrünung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh II“ beabsichtigt die Stadt Meßstetten die Erweiterung des Wohngebiets „Loh“ und somit die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts entlang der Oskar-Wettstein-Straße zu erzielen. Als Grundlage hierfür dient die städtebauliche Konzeption, die im Vorfeld des ersten Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde und für das Gewann „Loh“ die künftige Entwicklung des Ortsrandes der Stadt Meßstetten aufzeigt. In der Stadt besteht weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nun nahezu ausgeschöpft.

Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich zumeist in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts „Agenda Meßstetten 2030“ wurden im Jahr 2017 die Flächenpotenziale und Leerstände erhoben und Ziele für das Wohnen und die Siedlungsentwicklung formuliert. Mit dem Ziel,

Wohnbauflächen bedarfsgerecht auszuweisen und zu entwickeln, werden neue Wohngebiete im Außenbereich begrenzt und mit Fokus auf den Hauptort ausgewiesen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung entlang der Oskar-Wettstein-Straße zu schaffen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Die Fläche bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da eine beidseitige Erschließung ermöglicht wird und sich das Plangebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

III. Weiteres Verfahren

Nach der einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Anschließend werden die Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses beraten und abgewogen. In der gleichen Sitzung kann der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beraten und gebilligt werden.

Anlagen

- 1 Lageplan der 5. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Katzensteige, 12. Änderung“
- 1 Lageplan der 5. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Loh II“
- 1 Erläuterungsbericht mit Begründung
- 1 Umweltbericht, Bereich „Katzensteige, 12. Änderung“