☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 067/2018
Bearbeiter.: Markus Wissmann

Sitzung am 15.06.2018
Aktenzeichen: 621.41

☒ Öffentlich
☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft

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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	21.04.2017	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	15.06.2018	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße – Friedrichstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften
a) Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften
b) Beschluss zur Durchführung der Offenlage des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

1. **Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße – Friedrichstraße“ werden gebilligt.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage mit der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (Fachbehörden) 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.

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Allgemeines

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21. April 2017 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Ebinger Straße – Kapellstraße - Adolf-Groz-Straße - Friedrichstraße“ in Meßstetten gefasst. Gleichzeitig wurde das Büro Baldauf aus Stuttgart mit den planerischen Leistungen beauftragt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,09 ha und wird begrenzt im Nordosten durch die Friedrichstraße, im Südosten durch die Ebinger Straße (L 433), im Südwesten durch die Kapellstraße sowie im Nordwesten durch die Adolf-Groz-Straße. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 21/3, 22, 23, 24, 25, 25/1, 26, 34, 35, 3927/4, 3927/1, 3927/2, 3927/3, 3929/4, 3928, 3927, 3967 und 4765/7. Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück Nr. 3972.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet, in dem gemischte Nutzungsstrukturen vorhanden sind. Neben Wohnnutzungen und dem Gewerbebetrieb der Firma „Sauter Elektronik GmbH“ finden sich u. a. auch eine Apotheke und ein Backhaus wieder.

Die Gebäude des Gewerbebetriebes der Firma Sauter bestehen schon jahrzehntelang im Plangebiet und sollen nun erweitert werden. Der Erweiterungsbau soll genau wie die bestehenden Produktionsgebäude der Fertigung von Leiterplatten und Elektronikbauteilen dienen und zudem weitere Büroräume aufnehmen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets lag bisher kein Bebauungsplan vor, sodass eine Beurteilung der Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach § 34 BauGB vorzunehmen war. Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Bebauung entlang der Kapellstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Ebinger Straße sind weitere Flächen als Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan verfolgt die Ziele, die Fläche für die Erweiterung des Gewerbebetriebs der Firma Sauter als mischgebietsverträgliches eingeschränktes Gewerbegebiet

festzusetzen und gleichzeitig die bestehende Gebietscharakteristik eines Mischgebietes im übrigen Bereich des Plangebiets langfristig zu sichern. Außerdem verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans den Zweck der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches.

II. Grundzüge der Planung

Die Fläche für die Erweiterung des Gewerbebetriebs der Firma Sauter soll als mischgebietsverträgliches eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dabei ist die Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse in Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung bzw. die zulässige Gebäudehöhe für diesen Bereich auf max. 8,80 m bzw. 4,50 m gedeckelt. Dabei sind dann auch nur Flachdächer bzw. flach geneigte Steildächer bis 5° Dachneigung dort zulässig. Gleichzeitig wird eine Verpflichtung festgesetzt, auf diesen Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen.

Über die im Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgeschriebene Grundflächenzahl hinaus darf diese für die Grundstücke Flurstück Nr. 25/1 und Nr. 26 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Weitergehende Festsetzungen der Mischgebietsflächen entsprechen der im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Nutzungsmischung. Dabei orientieren sich die differenzierten Festsetzungen der Gebäudehöhe an den jeweiligen tatsächlichen Gebäudehöhen im Plangebiet und berücksichtigen zudem die Vorprägung der gewerblichen Bauten. Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse bzw. auch nicht die Geschossflächenzahl. Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhen geregelt. Näheres hierzu ist den jeweiligen Anlagen zu entnehmen.

III. Maßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird insbesondere abgesehen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8 der Begründung des Bebauungsplans). Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt (siehe Kapitel 7 der Begründung des Bebauungsplans). Diese wurden vom Büro Dr. Grossmann aus Balingen im Umweltbeitrag mit Grünordnungsplan sowie in der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) jeweils abgearbeitet. Entsprechende artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen sind in den Festsetzungen enthalten.

IV. Lärmschutz

Zum Schutz der Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros ISIS (Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Manfred Spinner), Riedlingen zu entnehmen. Dort ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlungen der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

Anlagen

1 Übersichtslageplan
1 Bebauungsplan Textteil mit örtlichen Bauvorschriften
1 Begründung
1 Umweltbeitrag mit Grünordnungsplan
1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
1 Lärmschutzgutachten