

„EBINGER STASSE – KAPELLSTRASSE – ADOLF-GROZ-STRASSE – FRIEDRICH- STRASSE“

Entwurf vom 15.06.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

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 unter anderem 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 Plangebietes lag bisher kein Bebauungsplan vor, sodass eine Beurteilung der Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach § 34 BauGB vorzunehmen war. Am 09.10.2014 wurde der Fa. Sauter eine Baugenehmigung u.a. zur Erweiterung der Produktionshalle erteilt. Gegen diese Baugenehmigung hat ein Nachbar Widerspruch eingelegt. Auf die Anfechtungsklage des Nachbarn hat das VG Sigmaringen die Baugenehmigung aufgehoben und ausgeführt, die Baugenehmigung verletzte den Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn für ein Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB. Der hiergegen gerichtete Antrag auf Zulassung auf Berufung hatte Erfolg. Die Berufung wurde wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils zugelassen. Das Berufungsverfahren ist noch anhängig.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele:

Um unabhängig von dem Ausgang des o.g. Berufungsverfahrens die Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma Sauter zu gewährleisten, soll die Fläche für die Erweiterung des Gewerbebetriebs als mischgebietsverträgliches eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zugleich soll die bestehende Gebietscharakteristik eines Mischgebiets im übrigen Bereich des Plangebiets langfristig gesichert werden.

Darüber hinaus soll dieser in den örtlichen Bauvorschriften u.a. auch Regelungen zu Werbeanlagen treffen, um das äußere Erscheinungsbild, das auch durch Firmenaufschriften und Werbung der gewerblichen Nutzungen geprägt wird, zu bestimmen.

Außerdem verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans den Zweck der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Bereiches.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer innerörtlichen, bebauten Fläche gesichert werden. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt

- weniger als 20.000 m² (§ 3a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße - Friedrichstraße“ umfasst ein Plangebiet von ca. 1,09 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m². Der Bebauungsplan liegt somit innerhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB gewählt werden kann.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht noch überschritten wird.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.1 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

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). Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt (siehe Kapitel 7).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim, Fortschreibung (rechtswirksam seit dem 15.10.2010), geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim, Wirksamkeitsbeschluss am 16.03.2018 bzw. am 21.06.2018, ist der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauung entlang der Kapellstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Ebinger Straße sind weitere Flächen als Grünflächen dargestellt.

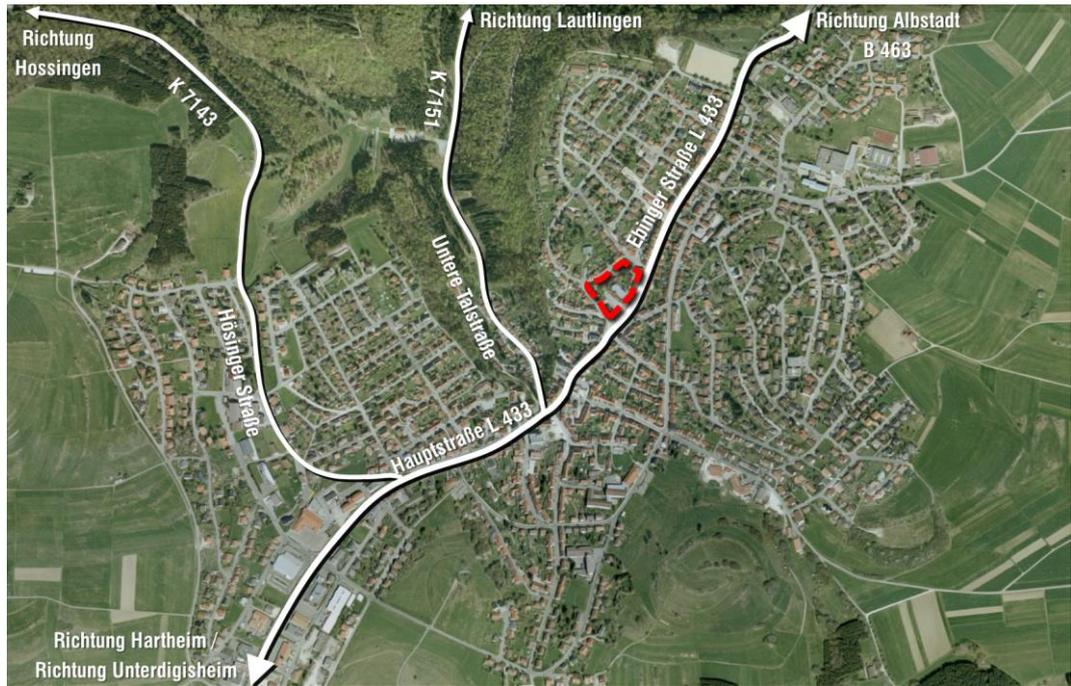


Abbildung 3: Lage im Raum, Abgrenzung Plangebiet in rot

4.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist relativ bewegt. Im Einmündungsbereich der Kapellstraße in die Ebinger Straße – L 433 liegt mit einer Höhe von ca. 918 m ü. NN der tiefste Punkt des Plangebiets.

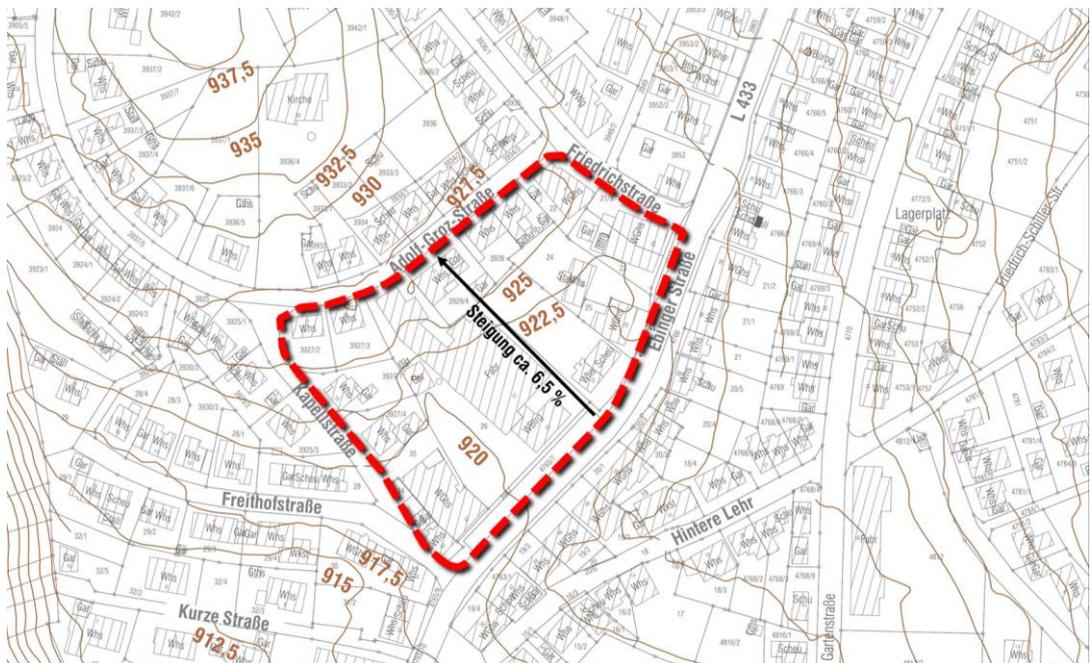


Abbildung 4: Topografie, Abgrenzung Plangebiet in rot

Das Gelände steigt nach Nordwesten parallel zur Adolf-Groz-Straße auf eine Höhe von ca. 926,5 m ü. NN und nach Nordosten zur Friedrichstraße auf eine Höhe von ca. 925 m ü. NN hin an.

4.3 Bestehende Nutzungen



Abbildung 5: Luftbild, Abgrenzung Plangebiet in rot (Zugriff 12.03.2018)

4.3.1 Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Die Nutzungen wie die bauliche Struktur im Plangebiet sind heterogen geprägt. Es besteht eine Mischung aus Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Wohngebäuden. Die gewerblichen Nutzungen sind vorwiegend an der Ortsdurchfahrt der Ebinger Straße – L 433 – orientiert und die Wohnnutzungen zu den angrenzenden Wohngebieten nach Nordosten zur Friedrichstraße, nach Nordwesten zur Adolf-Groz-Straße und nach Südwesten zur Kapellstraße.

Im Einmündungsbereich der Kapellstraße in die Ebinger Straße L 433 befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude (Ebinger Straße 43) mit Garagen. Das Gebäude soll zeitnah abgebrochen und die Fläche dem öffentlichem Raum zugeordnet werden. Daran grenzt ein Wohn- und Geschäftshaus (Ebinger Straße 47) mit einem Elektrogeschäft mit Laden und Werkstatt im Erdgeschoss an. Ein Teil der Ladenzone im Erdgeschoss steht leer. Darauf folgt das Firmenareal von Sauter-Elektronik (Ebinger Straße 51-53) mit dessen Betriebsgebäuden und Stellplatzflächen. Das Areal erstreckt sich von der Ebinger Straße bis zur Adolf-Groz-Straße. Die Erweiterung der Firma ist im Quartiersinneren nach Nordosten vorgesehen. Das Wohngebäude Ebinger Straße 57 mit Scheune ist zwischenzeitlich abgerissen. Im Wohn- und Geschäftshaus Ebinger Straße 59 ist im Erdgeschoss eine Apotheke und in dem Obergeschoss eine Wohnung untergebracht. In diesem Bereich befindet sich die Bushaltestelle „Adler Apotheke“. Darauf folgt ein Backhaus (Ebinger Straße 65) mit Ladengeschäft, Café und Backstube. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen. Die gewerbliche Nutzung des Wohn- und Geschäftshaus Friedrichstraße 5 (Bürotechnik, Geräte) wurde aufgegeben. Die Räume werden zurzeit lediglich als Lagerfläche genutzt. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen und im rückwärtigen Bereich eine Garage.



Abbildung 6: Wohnhaus Ebinger Straße 43 / Wohn- und Geschäftshaus Ebinger Straße 47



Abbildung 7: Öffentliche Parkplätze und Firma Sauter Ebinger Straße 51 und 53



Abbildung 8: Firma Sauter Ebinger Straße 51 und 53



Abbildung 9: Apotheke Ebinger Straße 59



Abbildung 10: Backhaus, Ebinger Straße 65



Abbildung 11: Bebauung Adolf-Groz-Straße



Abbildung 12: Bebauung Kapellstraße



Abbildung 13: Garten Adolf-Groz-Straße 17

Die Bebauung entlang der Adolf-Groz-Straße (Adolf-Groz-Straße 3, 7, 11, 15, 17) ist durch Wohnhäuser mit Garagen und vereinzelt Schuppen geprägt. Auch im nördlichen Bereich der Kapellstraße (Kapellstraße 6 und 10) bestehen Wohnhäuser mit Garagen.

Die Freibereiche der Gebäude werden als private Gärten genutzt. Entlang der Ebinger Straße befinden sich öffentliche Parkplätze, vereinzelt Straßenbäume und ein Gehweg.

4.3.2 Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Nach Nordosten, Nordwesten und Südwesten schließen Wohngebäude an. Nördlich, unweit des Plangebiets, befindet sich die Friedenskirche der evangelisch-methodistischen Kirchengemeinschaft. Die Bebauung auf der südöstlichen Seite der Ebinger Straße ist überwiegend geschlossen mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach bebaut. Teilweise befinden sich hier Einzelhandelnutzungen wie eine Buchhandlung, eine Metzgerei und ehemals ein Schreibwarengeschäft.

4.4 Geltungsbereich

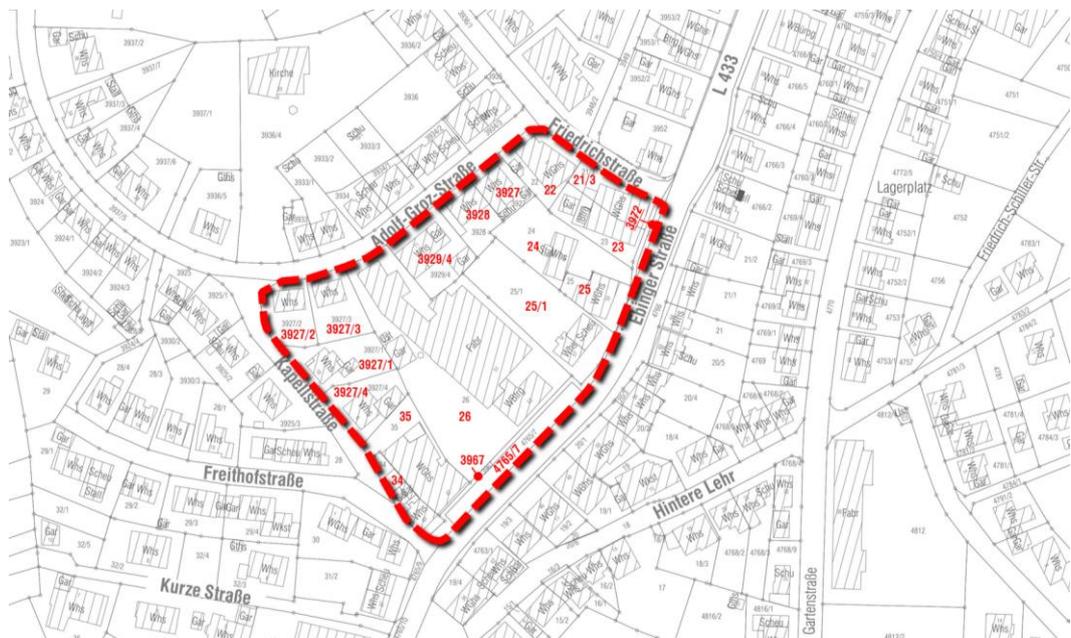


Abbildung 14: Abgrenzung Plangebiet in rot

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
- 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 Nummer 3972.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet befinden sich vor allem Mehrfamilienhäuser in offener, zweigeschossiger Bauweise und einem Satteldach. In den Erdgeschosszonen befinden sich vereinzelt Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Das Firmenareal der Firma Sauter - Elektronik befindet sich, wie zuvor beschrieben, im Quartiersinneren. Der Bebauungsplan soll dem Gewerbebetrieb der Firma Sauter, unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, die Möglichkeit geben, den Bestand baurechtlich zu sichern und Erweiterungen zuzulassen, um den Standort und die Wirtschaftlichkeit des seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes zu sichern. Die Erweiterung des Betriebes soll in Richtung Nordosten erfolgen. Dabei sollen Anbauten an die bestehenden Gebäudekörper erfolgen, die über eine zweigeschossige Bauweise bzw. eine eingeschossige Bauweise zur Grundstücksgrenze nach Osten mit einem Flachdach verfügen. Zwischen den Bestandsgebäuden und den Erweiterungsgebäuden soll sich ein neuer Parkplatz mit zwei Stellplatzreihen anschließen, der direkt von der Ebinger Straße aus angefahren werden kann. Darüber hinaus sollen zwischen dem Gehweg an der Ebinger Straße und der Ebinger Straße weitere Stellplätze der Firma Sauter sowie öffentliche Stellplätze untergebracht werden. Die Stellplatzreihe an der Ebinger Straße mit öffentlichen Stellplätzen wird an der Kapellstraße fortgeführt. Im Einmündungsbereich der Kapellstraße in die Ebinger Straße L 433 befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude (Ebinger Straße 43) mit Garagen. Das Gebäude soll zeitnah abgebrochen und die Fläche dem öffentlichem Raum zugeordnet werden.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Das Quartier wird durch die Kapellstraße, die Adolf-Groz-Straße, die Friedrichstraße und die Ebinger Straße – L 433 begrenzt und ist damit an das örtliche wie auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Adler Apotheke“, wodurch auch die Anbindung an den ÖPNV gesichert ist. Entlang der Ebinger Straße besteht ein beidseitiger und entlang der Friedrichstraße ein einseitiger Gehweg.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser ist über das bestehende Netz gesichert. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser Pkw-Stellplatzflächen) ist nach Retention auf dem Grundstück in die bestehende Kanalisation einzuleiten und / oder – soweit technisch machbar und mit vertretbarem Aufwand möglich – durch Mulden-Rigolenelemente auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Die Einzelheiten der Entwässerung werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Für die betrieblich notwendige Löschwasserversorgung ist auf den/dem privaten Grundstücken/Grundstück Vorsorge zu treffen. Die erforderlichen Auflagen für Si-

cherheit und Brandschutz müssen im Falle eines konkreten Bauantrages im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes behandelt werden.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist.

Die Stadt Meßstetten hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Umwelt und Schall zu prüfen.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind einerseits die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu bestimmen und zu beurteilen, andererseits ist der Nachweis zu führen, dass die von den Betriebsanlagen der Firma Sauter ausgehenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten an den benachbarten Wohngebäuden die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – nicht überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass organisatorische und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Folgende Anforderungen an den Schallschutz werden in der schalltechnischen Untersuchung „Lärmschutz, Bebauungsplan „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße – Friedrichstraße“, BV Sauter, Meßstetten, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, ISIS, Ingenieurbüro für Schallschutz, Riedlingen, im März 2018“ gestellt:

(Seite 24 ff.)

„5. Zusammenfassung – Interpretation der Ergebnisse

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebinger Straße - Kapellstraße - Adolf-Groz-Straße - Friedrichstraße“ als Grundlage für die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Betriebes der Firma Sauter an der Ebinger Straße in Meßstetten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde einerseits der Nachweis geführt, dass die von den Betriebsanlagen der Firma Sauter ausgehenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten an den benachbarten Wohngebäuden die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - [1] nicht überschreiten, andererseits wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt und beurteilt.

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der

Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Entsprechend wurde hier der Nachweis der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten angestrebt.

In den Betriebsgebäuden soll nach Angaben der Firma Sauter in der Zeit von 5.00 Uhr bis 23.00 Uhr gearbeitet werden, wobei vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr nur eine geringe Anzahl an Mitarbeitern (ca. 10-15) anwesend sind. Im Wesentlichen ist von einer Arbeitszeit von 6.30-16.00 Uhr auszugehen. Der Betrieb beschäftigt derzeit etwa 77 Personen. Mit der Erweiterung ist eine Anhebung der Anzahl der Beschäftigten um ca. 10 zu erwarten.

Getrennt untersucht und ausgewiesen wurden die Lärmanteile Haustechnik (Kardex, Klimaanlage, Abluft), Parken (Pkw) und Lkw-Verkehr sowie deren Überlagerung in den Zeitbereichen tags und nachts.

Die Berechnungen ergaben, dass im Zeitbereich tags keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm [1] und des Zielwertes (Richtwertunterschreitung mindestens 6 dB(A)) an den Bezugspunkten zu befürchten sind.

Demgegenüber sind zur Einhaltung des Zielwertes nachts Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Einerseits ist die Ausweisung von 12 Stellplätzen für die Wechschicht (05.00 Uhr bis 23.00 Uhr) erforderlich, die einen Abstand von mindestens 15 m zu den benachbarten Wohngebäuden aufweisen. Die Lage der entsprechenden Stellplätze ist im Plan 1782-02 dargestellt.

Zudem ist zur Einhaltung des Zielwertes die Verringerung der Schallabstrahlung des Kardex Remstar Hochregallagern erforderlich. Vorgesehen ist die Ausbildung einer Kassettenkonstruktion aus Stahl. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird der Kassettenkonstruktion ein Schalldämm-Maß von 41 dB zugeordnet. Durch diese Maßnahme wird eine Verbesserung der Schalldämmung gegenüber der Schalldämmung des vorhandenen Kardex Hochregallagers (PUR-Sandwich-element) um 16 dB erreicht.

Diese Verbesserung ist auch bei dem bestehenden Kardex Hochregallager erforderlich. Dies kann durch Herstellung einer neuen Hülle mit der beschriebenen Konstruktion erreicht werden.

Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen der L 433 Ebinger Straße auf das Planungsgebiet wurden Rasterlärmkarten für die Zeitbereiche tags und nachts berechnet. In dunkelgrüner Farbe ist in den Plänen 1782-03 und -04 der Bereich dargestellt, in dem der Orientierungswert der DIN 18005 [6] für Mischgebiete (MI) eingehalten wird.

Der Plan 1782-03 veranschaulicht die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich tags ohne Berücksichtigung der Bebauung im Planungsgebiet. Er lässt Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für Mischgebiete (tags: 60 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 45 m zur Ebinger Straße erkennen.

Der Plan 1782-04 zeigt die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts. Der Schwellenwert für den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen (nachts 50 dB(A) entsprechend VDI 2719 [9]) wird in nahezu dem gesamten Planungsgebiet überschritten.

Angesichts der Lärmeinwirkungen der L 433 Ebinger Straße besteht in nahezu dem gesamten Planungsgebiet bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau

- [7]. Der Nachweis ist unabhängig von der Gebietsausweisung des Planungsgebiets.

Gegenüber der Betriebserweiterung der Firma Sauter bestehen aus schalltechnischer Sicht bei den aufgezeigten betrieblichen Gegebenheiten keine Bedenken unter Beachtung der aufgezeigten organisatorischen Lärmschutzmaßnahme (Ausweisung der Stellplätze für die Wechselschicht) und der baulichen Maßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung am Kardex Remstar Hochregallager).“

[Lärmschutz, Bebauungsplan „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße – Friedrichstraße“, BV Sauter, Meßstetten, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, ISIS, Ingenieurbüro für Schallschutz, Riedlingen, im März 2018]

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sind bereits rechtlich gesichert worden.

Die Fa. Sauter hat am 28.04.2018 als grundbuchmäßige Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Meßstetten Flst.-Nrn. 24, 25/1 und 26 für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 LBO die Verpflichtung übernommen, die in dem Gutachten des Ingenieurbüros ISIS vom März 2018 genannten Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Übrigen ist der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 grundsätzlich erst im bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen.

7.2 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG muss das Vorhaben einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Stadt Meßstetten, Zollernalbkreis, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße – Friedrichstraße“, Meßstetten, Dr. Grossmann, Umweltplanung, Balingen, 22. Dezember 2017“, kommt zu dem gutachterlichen Fazit:

(Seite 18)

„5 Zusammenfassung

Nach den Ergebnissen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan-gebiet „Ebinger Straße-Kapellstraße-Adolf-Groz-Str.-Friedrichstraße“ in Meßstetten gibt es für die konkrete, bereits mit Baumaßnahmen zum Neubau begonnene Erweiterungsfläche – auch unter worst-case-Annahmen – keine Hinweise auf essenzielle Nutzung durch gemeinschaftlich geschützte Arten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten und wesentliches Nahrungshabitat für artenschutzfachlich höher stehende Vogelarten können ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für die im Gebiet vermutlich vorkommenden Fledermausarten. Darüber hinaus ist eine Nutzung des zum Abriss anstehenden Gebäudes, Ebinger Straße 43, durch Fledermäuse derzeit nicht gegeben.

Das Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse war und ist ebenfalls auszuschließen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass keine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bestehen und im Falle aktueller und späterer Gebäudeabrisse und -veränderungen auch nicht zu erwarten sind,

wenn die dargestellte Bauzeitenregelung und das Vorgehen zur Ermittlung von Gebäude nutzenden Arten eingehalten werden.“

[Stadt Meßstetten, Zollernalbkreis, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße – Friedrichstraße“, Meßstetten, Dr. Grossmann, Umweltplanung, Balingen, 22. Dezember 2017]

Im Textteil sind in Ziffer A 6.6 entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln festgesetzt worden. Danach hat der Abriss des Gebäudes Ebinger Straße 43 und der Abriss weiterer Gebäude im Winterhalbjahr bis Ende Februar zu erfolgen, bevor eine mögliche Besiedlung durch Fledermäuse und / oder Vögel stattfinden kann.

Ferner sind bei weiteren Gebäudeabrissen vorab die Nutzung als Sommer- und Winterquartier für Fledermäuse zu prüfen. Bei ausgebauten Dächern und bei Verdacht auf nicht einsehbare Fassadenquartiere ist eine Aus- und Einflugkontrolle während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und dem Menschen werden demnach im Umweltbeitrag „Stadt Meßstetten, Zollernalbkreis, Umweltbeitrag mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße – Friedrichstraße“, Dr. Grossmann, Umweltplanung, Balingen, Fassung: 26.03.2018“ dargestellt. Auf den Umweltbeitrag, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung / Neuordnung eines überwiegend bebauten Bereichs in zentraler, innerörtlicher Lage. Das Gelände ist überwiegend bebaut und z.T. bereits planungsrechtlich überplant. Bedingt durch die bisherige Bebauung und Nutzung ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet sehr hoch. Die Planung ist einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt.

Ökologische Festsetzungen

Da bereits heute eine Bebauung vorhanden ist und der Bereich dem Innenbereich gem. § 13 a BauGB zuzuordnen ist, ist kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen. Ökologische Festsetzungen bzw. Hinweise sind:

- eine getrennte Abwasserbeseitigung, soweit dies bei einer gewerblichen Nutzung möglich ist,
- der Ausschluss von Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können,
- zeitliche Beschränkung beim Abriss von Gebäuden

- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- die Verpflichtung, auf den Dächern (0°-5°) eine Dachbegrünung vorzusehen
- Festsetzung von Pflanzbindung,
- Festsetzung von Pflanzzwängen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung, der Bestandssituation und der Genehmigungslage im Plangebiet sowie der städtebaulichen Zielsetzung einer angestrebten Nutzungsdiversifizierung innerhalb des Plangebietes wird eine Nutzungsdifferenzierung vorgenommen. Dem gewerblichen Bestand an der Ebinger Straße und dem Wohnen im Bereich Kapellstraße und Adolf-Groz-Straße soll Rechnung getragen werden, daher wird der überwiegende Planbereich einschließlich der Bestandsgebäude der Firma Sauter dem Mischgebiet zugeordnet. Die geplanten Erweiterungsgebäude der Firma Sauter kommen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe-Gebiet) zu liegen. Durch eine benachbarte Anordnung von Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet ist sichergestellt, dass die angrenzenden Nutzungen miteinander verträglich sind, da auch in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende – mischgebietsverträgliche – Gewerbebetriebe zulässig sind.

A1.1 MI – Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Nutzungsmischung (siehe Kapitel 4.3.1). Die festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungen sollen die zukünftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich ordnen und lenken.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gehören wegen des erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarte Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik im zentralen innerörtlichen Bereich und werden daher im gesamten Mischgebiet nicht zugelassen. Diese Nutzungen können auch an anderer Stelle in der Gemeinde städtebaulich sinnvoller platziert werden. Von den ausgeschlossenen Nutzungen könnten Störeinflüsse ausgehen, die das benachbarte Wohnen über das Plangebiet hinaus stören. Auch können diese Nutzungen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Dies soll in den rückwärtigen Bereichen (Adolf-Groz-Straße, Kapellstraße) vorsorglich vermieden werden.

A1.2 GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Als eingeschränktes Gewerbegebiet wird, unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Nutzungen, nur der Bereich der für die Erweiterung des Betriebs der

Firma Sauter - Elektronik vorgesehen ist - Grundstücke Flst. Nrn. 25/1 und 24 - , festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets ist gewährleistet, dass die Lärmbelastung stöempfindlicher Nutzungen den in einem Mischgebiet zumutbaren Störungsgrad nicht überschreitet.

Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da von ihnen Störeinflüsse ausgehen können, die das benachbarte Wohnen stören.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und der baulichen Struktur sowie der bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes und der anvisierten Flächenausnutzungen. Ebenfalls berücksichtigt wurde die zentrale Lage in der Stadt.

Die Festsetzung, wonach auf den Grundstücken Flurst. Nr. 25/1 und Flurst. Nr. 26 die Grundflächenzahl mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauN-VO bis 0,9 überschritten werden kann, ist mit der tatsächlich bereits vorhandenen Situation begründet. Die im Anschluss an die Ebinger Straße befindlichen Freiflächen der Gebäude sind überwiegend versiegelt und werden als Stellplatzflächen und Hofflächen genutzt. Dies soll auch weiterhin ermöglicht werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den tatsächlichen Gebäudehöhen im Plangebiet und berücksichtigt 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. Daher wird die Kubatur der Gebäude durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhen geregelt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. Firsthöhe und max. Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und Dachneigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen und dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügen.

Die maximale Gebäudehöhe wird aus der bestehenden baulichen Struktur und den geplanten städtebaulichen Maßnahmen abgeleitet.

A2.2.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH), in Meter ü. NN, wird auf Basis der angrenzenden bestehenden Straßenhöhen getroffen, da im Plangebiet ein sehr bewegtes Gelände vorhanden ist.

Für den gewerblichen Betrieb wird die Bezugshöhe einheitlich gemäß der bereits vorhandenen Höhenlage des Grundstücks festgesetzt.

A2.2.3 Höhe Aufbauten

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen. Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

Die Festsetzung der „ausnahmsweisen Überschreitung der Gebäudehöhe innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Bereiches bis zu 3,50 m“ soll sicherstellen, dass die geplante Anlage nur in diesem Bereich errichtet wird und die technisch benötigte Höhe nicht durch anderweitige Aufbauten ausgenutzt wird. Die technisch notwendige Umsetzung wird durch die Festsetzung ermöglicht.

A3 Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an den tatsächlich vorhandenen Gebäudekubaturen und an der städtebaulichen Struktur.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Entwicklung der bestehenden Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A4.1 Offene Stellplätze und Garagen (Carports)

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger als Garagen (Carports) und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es in der zentralen Ortslage wünschenswert, dass die nicht überbaubaren Bereiche, die sich zum Straßenraum orientieren, nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden, um ein städtebaulich ruhiges Erscheinungsbild zu erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zudem ausreichend groß festgesetzt, so dass entsprechende Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können

Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Sicherung eines bestehenden Fußgängerweges entlang der Ortsdurchfahrt Ebinger Straße (L 433).

A5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Die Fläche dient der Unterbringung öffentlicher PKW-Stellplätze sowie der übersichtlicheren Gestaltung und Aufwertung des Kreuzungsbereiches Ebinger Straße (L 433) / Kapellstraße / Freithofstraße. Eine Bepflanzung soll aus gestalterischen Gründen ebenfalls ermöglicht werden.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Modifiziertes Mischsystem

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das Regenwasser aller nicht abwasserrelevanten Flächen wie von Dachflächen sowie von Stellplätzen wird durch Retention, soweit technisch und mit vertretbarem Aufwand möglich, zurückgehalten. Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie ggf. verschmutztes Oberflächenwasser aus Straßen- und Hofflächen mit Warenumsschlag (Ladezonen) sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

A6.2 Dacheindeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A6.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen (Carports)

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Städtebaulich kommt dies dem Gebiet ebenfalls zu Gute. Auf Grund der topographischen Situation trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei. Insbesondere von den umgebenden Gebäuden an der Adolf-Groz-Straße und der gegenüberliegenden Bebauung aus würde sich das Erscheinungsbild des inneren Plangebietes verbessern.

A6.4 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und privater Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Hofflächen, die nicht dem LKW-Verkehr dienen, hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A6.5 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht in einer Lichtquelle reagieren.

A7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht GR1/ FR1 sichert die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücksbereiches des Flurstücks Nr. 25.

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht GR2/ FR2 sichert die Zugänglichkeit des Grundstück, Flurstücks Nr. 24.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1)– Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Tiere erfüllt.

A8.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A8.2.1 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Die Verdunstungskälte der Transpiration der Bäume reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Die Möglichkeit, die festgesetzten Pflanzstandorte verschieben zu können, soll die notwendige Flexibilität bei der späteren Realisierung sicherstellen.

A8.2.2 Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Darüber hinaus wird den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen, indem eine begrünte Übergangszone zwischen dem gewerblichem Betrieb und anderweitiger Nutzung, u.a. Wohnnutzung, geschaffen wird.

A8.2.3 Pflanzzwang 3 (pz3) – Mulden-Rigolen-Fläche, als Schotterrasen anzulegen

Die Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig soll die Fläche von Fahrzeugen überfahren werden können, da sie sich zwischen den Betriebsgebäuden und dem Parkplatz befindet. Daher soll sie als Schotterrasenfläche angelegt werden.

Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen, die überfahren werden kann und daher als Schotterrasenfläche anzulegen ist.

A8.2.4 Pflanzzwang 4 (pz 4) – gärtnerische Gestaltung

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen.

A8.2.5 Pflanzzwang 5 (pz 5) - Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform/ -neigung

Der Dachneigungsbereich und die Festsetzung der Dachform orientieren sich an der bestehenden und angrenzenden vorhandenen Bebauung.

Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarschaftlichen Belange. Darüber hinaus soll sie das bestehende und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild sichern.

B1.1.2 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Bestandsbebauung und an der Umgebungsbebauung.

Eine Dachbegrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll (siehe Begründung Ziff. A6.3).

B1.1.3 Dachaufbauten

Durch die Festsetzungen zur Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten werden mehrere Faktoren berücksichtigt: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erhalten und eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

B1.1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aus ökologischen Gründen sinnvoll. Die Anpassung an die Dachfläche, auf der sie angebracht sind, soll verhindern, dass sie optisch zu stark in Erscheinung treten.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und dient dem Einfügen in das städtebauliche Bild. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig, diese zu beschränken und Regelungen zu treffen.

Die Festsetzung berücksichtigt die innerörtliche Lage des Plangebietes. Die Ortsdurchfahrt (L 433) soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen geprägt werden, da sie Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Treten Werbeanlagen und Firmenaufschriften sehr präsent in Erscheinung, kann der Eindruck einer überwiegend gewerblichen Nutzung entstehen. Die Werbeanlagen sollen sich in das optische Gefüge einer Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe- oder Einzelhandelsnutzungen einfügen und das Mischungsverhältnis angebracht widerspiegeln. Nachbarschaftliche Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,09 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<u>Mischgebiet:</u>	<u>ca. 8.335 qm</u>
<u>eingeschränktes Gewerbegebiet</u>	<u>ca. 1.921 qm</u>
<u>Öffentliche Verkehrsfläche:</u>	<u>ca. 277 qm</u>
<u>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche:</u>	<u>ca. 343 qm</u>

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan trägt zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der innerörtlichen Fläche bei. Die Gebietscharakteristik wird gesichert und die Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma Sauter geregelt.

Meßstetten, den

.....

Frank Schroft, Bürgermeister