

Beschlussvorlage			Vorlagennummer 10.6/200/2020	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ortsmitte Menzingen I, 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften Billigung der Planentwürfe und des Durchführungsvertrages sowie Beschluss zur Offenlage				
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP
Gemeinderat	09.12.2020	öffentlich		4

Anlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Satzungen 2. Zeichnerischer Teil, Entwurf vom 24.11.2020 3. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 24.11.2020 4. Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf vom 24.11.2020 5. Begründung, Entwurf vom 24.11.2020 6. Schalltechnisches Gutachten vom 08.10.2020 Seite 1-9 mit Link für die gesamte Datei, erstellt durch IBS, Frankenthal 7. Ergänzung zum wasserwirtschaftlichen Fachgutachten 2017 vom 29.10.2020, erstellt durch Wald + Corbe, Hügelsheim 8. Durchführungsvertrag (nichtöffentlich)
----------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte Menzingen I, 1. Änderung und Erweiterung“, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages werden gebilligt.
2. Der Gemeinderat beschließt die Offenlage des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Beschluss zur Offenlage).

I. Sachverhalt und Begründung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte Menzingen I“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umstrukturierung des seit vielen Jahren im Ortskern von Menzingen ansässigen Autohauses Bahm geschaffen. Damalige Zielsetzung war nach Abriss abgängiger Bausubstanz die bisher beidseitig der Heilbronner Straße gelegenen Betriebsteile auf der nördlichen Seite zu konzentrieren, die Betriebsgebäude zu erweitern und zu modernisieren sowie die Freiflächen vorrangig zur Abstellung von Fahrzeugen neu zu ordnen. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung im September 2017 in Kraft. Die geplanten baulichen Veränderungen konnten bis Mitte 2019 weitestgehend abgeschlossen werden. Inzwischen ergibt sich weitergehender Erweiterungsbedarf für den Betrieb. Trotz der o. g. Erweiterung konnte die gewünschte Konzentration auf die nördliche Seite der Heilbronner Straße noch nicht abgeschlossen werden. Die Karosserie-Werkstatt

befindet sich weiterhin auf dem alten Betriebsteil südlich der Heilbronner Straße. Auch diese soll jetzt verlagert werden. Weiterhin werden durch die Übernahme der Wartung von Elektrofahrzeugen (Elektroscooter) zusätzliche Kapazitäten benötigt. Mit einem zusätzlichen Anbau an das neu errichtete Werkstattgebäude sollen die Kapazitäten geschaffen werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne orientieren sich bezüglich ihrer Festsetzungen im Allgemeinen eng an dem zugrundeliegenden Vorhaben. Aus diesem Grund kann die o. g. Erweiterung nicht auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes genehmigt werden. Somit wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Zuge der durchgeführten Umstrukturierung des Betriebes wurden auf dem an das Plangebiet angrenzende Flurstück 307 zusätzliche Lagercontainer aufgestellt. Die neu entstandenen Freiflächen wurden in Abweichung zu der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anordnung aufgeteilt.

Im Zuge der vorliegenden Änderung sollen diese bereits durchgeführten Maßnahmen nachträglich planungsrechtlich abgesichert werden. Zu diesem Zweck soll der Geltungsbereich um das Flurstück 307 erweitert, die Erweiterung der Werkstatt (Karosserie) sowie die Container durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und die Freiflächenaufteilung entsprechend der im Bauantrag dargestellten Anordnung übernommen werden.

Gutachten und Untersuchungsergebnisse

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden eine schalltechnische Untersuchung und eine Ergänzung zum wasserwirtschaftlichen Fachgutachten aus dem Jahre 2017 erstellt.

Im Zuge der Urfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt, um mögliche immissionschutzrechtliche Auswirkungen der damals geplanten Umstrukturierung zu überprüfen. Für die aktuell geplante Erweiterung wurde auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens eine weitergehende Untersuchung durchgeführt. Vor dem Hintergrund der aktuell geplanten Erweiterung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die bereits getroffenen Vorgaben zu Betriebszeiten sowie zur Durchführung lärmintensiver Arbeiten nur bei geschlossenen Toren auch in Zukunft als ausreichend zu betrachten sind. An keinem Immissionsort außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschritten. Lediglich bei kurzzeitigen Geräuschspitzen kann es an einem Immissionsort an der Heilbronner Straße zu einer geringfügigen Überschreitung kommen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet befindet sich zu erheblichen Teilen im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) und damit in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gemäß der vorliegenden fachgutachterlichen wasserwirtschaftlichen Stellungnahme geht insbesondere durch die aufgestellten Container ein Retentionsvolumen im Fall eines 100-jährigen Hochwassers von 62 m³ verloren. Es ist vorgesehen, diesen Verlust durch Ausbildung einer Mulde auszugleichen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut und zu einem hohen Grad versiegelt. Die aktuell geplante Erweiterung erfolgt auf einer bereits versiegelten Fläche, so dass sich hierdurch keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde keine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Dies begründet sich mit der Tatsache, dass die Eingriffsflächen bereits versiegelt bzw. die Container aufgestellt sind. Sollten derzeit als Grünfläche ausgebildete Bereiche in Anspruch genommen werden, ist zu gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Verfahren

Am 23.09.2020 hat der Gemeinderat den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und damit das Bebauungsplanverfahren eröffnet.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, wie der ursprüngliche Bebauungsplan auch, im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da es sich hierbei um Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, handelt. Damit entfällt auch weiterhin die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Bebauungsplanentwurf soll in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.2020 öffentlich ausgelegt werden, die Öffentlichkeit sowie die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange erhalten in dieser Zeit Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den vorliegenden Planentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zu billigen und die Verwaltung mit der Durchführung des weiteren Verfahrens zu beauftragen.

II. Finanzielle Auswirkung

Der Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Die Verfahrenskosten werden durch die Antragsteller gemäß dem beiliegenden Durchführungsvertrag getragen. Mit der Bebauungsplanänderung wurde das Ingenieurbüro BIT Architekten GmbH aus Karlsruhe beauftragt.

Beratungsergebnis:

- Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: