



Stadt Kraichtal

Stadtteil Menzingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ortsmitte Menzingen I", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
24.11.2020

Begründung

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07ZSO20054

Stadt Kraichtal - Stadtteil Menzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ortsmitte Menzingen I“, 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 2

1 Anlass der Planung 3

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 3

3 Lage und Größe des Plangebietes 4

4 Bestand 4

5 Städtebauliches Konzept 5

 5.1 Baukonzept 5

 5.2 Verkehrliche Erschließung 5

6 Übergeordnete Planungen 6

7 Schutzvorschriften und Restriktionen 6

 7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete 6

 7.2 Geschützte Biotop 6

 7.3 Artenschutz 6

 7.4 Gewässerschutz 7

 7.5 Hochwasserschutz 7

 7.6 Denkmalschutz 7

 7.7 Altlasten 7

8 Gutachten und Untersuchungen 7

 8.1 Schalltechnische Untersuchung 7

 8.2 Ergänzung des wasserwirtschaftlichen Fachgutachtens 8

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen 8

10 Planungsrechtliche Festsetzungen 9

 10.1 Nebenanlagen 9

 10.2 Flächen für die Wasserwirtschaft 10

11 Örtliche Bauvorschriften 10

12 Städtebauliche Kenngrößen 10

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
 - Schalltechnisches Gutachten vom Oktober 2020, erstellt durch IBS, Frankenthal
 - Ergänzung zum wasserwirtschaftlichen Fachgutachten 2017, erstellt durch Wald+Corbe, Hügelsheim

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte Menzingen I“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umstrukturierung des seit vielen Jahren im Ortskern von Menzingen ansässigen Autohaus 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-Werkstadt 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.

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 und die Freiflächenaufteilung entsprechend der im Bauantrag dargestellten Anordnung übernommen werden.

Seitens der Stadt wird die geplante Maßnahme begrüßt, da der Betrieb somit in seinem Bestand gesichert wird. Am 23.09. hat der Gemeinderat den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und damit das Bebauungsplanverfahren eröffnet.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit der vorliegenden Änderung wird das Plangebiet um Flurstück 307 erweitert. Hierbei handelt es sich jedoch ebenfalls um eine Fläche, die dem Innenbereich zuzuordnen ist. Aus diesem Grund wird auch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigte Verfahren durchgeführt. Damit entfällt auch weiterhin die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Menzingen und umfasst die Flurstücke 303, 306, 328, 329, 330/1, 330/2, 330/3 und zusätzlich 307. Das Plangebiet vergrößert sich hierdurch von ursprünglich 0,47 ha auf 0,54 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich (Erweiterung rot schraffiert)

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Menzingen an der Heilbronner Straße. Nach erfolgreicher Umstrukturierung ist es mit dem erweiterten Betriebsgebäude, einer Tankstelle, Nebengebäude sowie einem angeschlossenen Wohnhaus überbaut. Für die aktuell anstehende Erweiterung wurde im Vorgriff bereits eine Bodenplatte betoniert. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein weiteres Wohngebäude mit einem angebauten Schuppen (Heilbronner Straße 37). Zwischen Betriebsgebäude und Haus Nr. 37 befindet sich eine große Freifläche, welche im Zuge der baulichen Veränderungen gepflastert wurde und dem Abstellen von Fahrzeugen dient.

Das in den Geltungsbereich miteinbezogene Flurstück 307 wurde ursprünglich als Garten genutzt. Inzwischen sind auf dem überwiegende Teil Container zur Lagerung von Reifen und Autoteilen aufgestellt. Lediglich ein kleiner Teil wird noch als Nutzgarten genutzt.

Das Plangebiet weist eine nur gering ausgeprägte Topografie auf, das Gelände fällt leicht von West nach Südost ab. Die Höhendifferenzen sind jedoch gering.

Die Umgebung des Plangebietes besitzt eine überwiegend bauliche Prägung. Entlang der Heilbronner Straße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser sowie das frühere Hallengebäude des Fahrzeughandels. Nördlich des Plangebietes grenzen innerörtliche Garten- bzw. Grünflächen an.

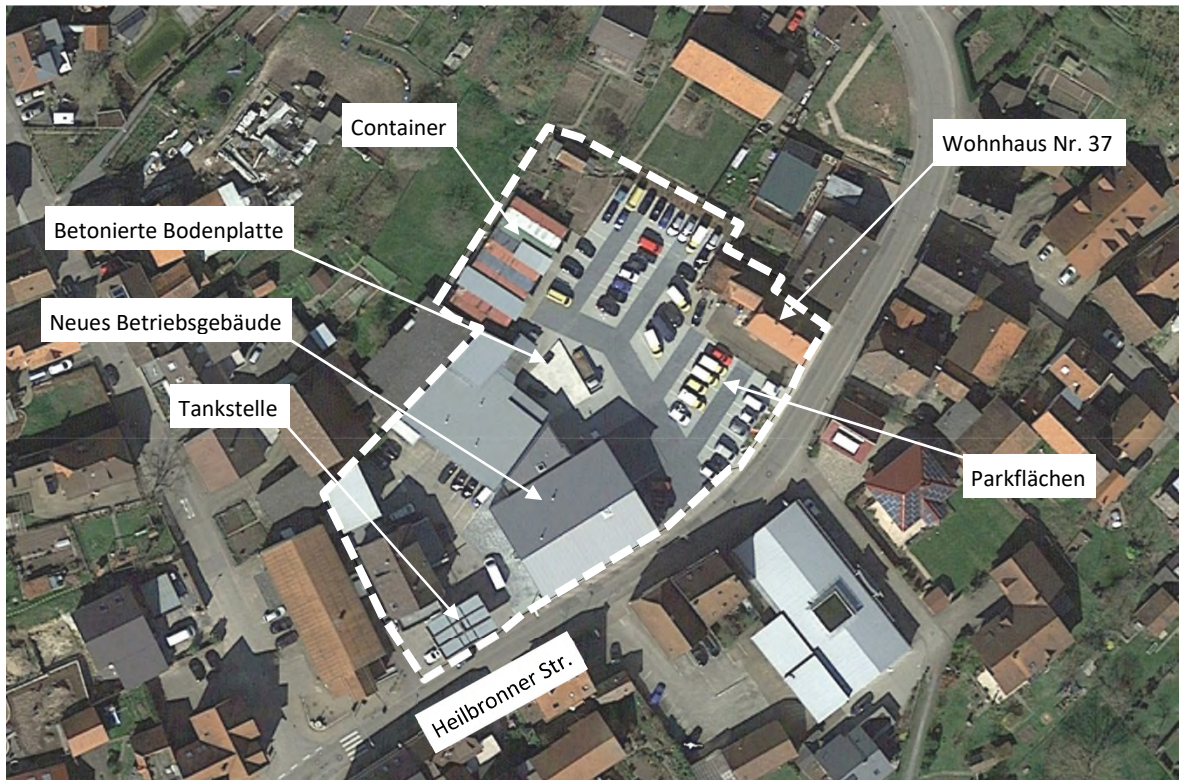


Bild 2: Luftbild der Bestandssituation (Quelle: Google Earth)



Bild 3: Gepflasterte Freiflächen



Bild 4: Container auf Flurstück 307

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Nach bereits realisierter Erweiterung des Betriebsgebäudes soll vorliegend ein weiterer Anbau mit einer Grundfläche von ca. 120 m² Grundfläche und ca. 6 m Höhe errichtet werden. Die Neuordnung der Freiflächen und die Aufstellung der Container sind bereits erfolgt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich keine Veränderungen der verkehrlichen und technischen Erschließung. Das Plangebiet ist weiterhin über die Heilbronner Straße verkehrlich wie auch technisch angebunden.

6 Übergeordnete Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal ist das Plangebiet inklusive der Erweiterungsfläche als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit weiterhin als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

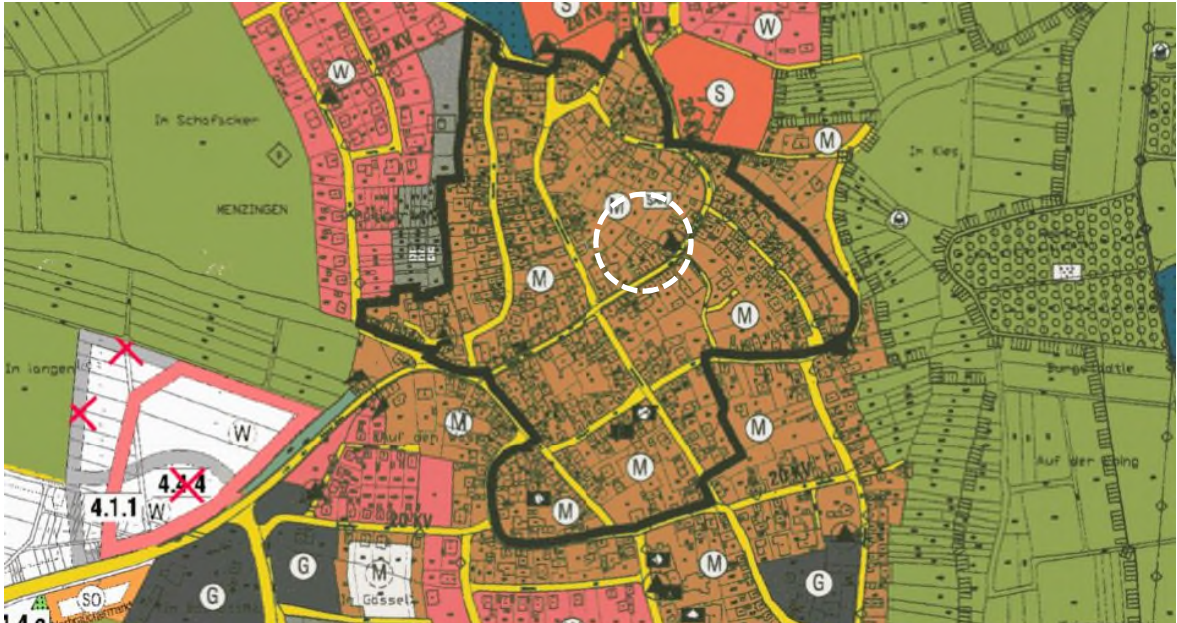


Bild 5: Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal, Ausschnitt Menzingen, mit Plangebiet (weißer Kreis)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes inklusive Erweiterung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Es besteht durch die Planung auch keine Betroffenheit außerhalb des Plangebietes.

7.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes inklusive Erweiterung befinden sich keine geschützten Biotope. Es besteht durch die Planung auch keine Betroffenheit außerhalb des Plangebietes.

7.3 Artenschutz

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.

7.4 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer. Westlich des Plangebietes verläuft innerhalb der Unteren Schloßstraße bzw. Bahnhofstraße in verdohlter Form der Menzinger Dorfbach. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

7.5 Hochwasserschutz

Gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarte befinden sich überwiegende Teile des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Eine Bebauung ist gemäß § 78 Abs. 3 WHG damit nur in Ausnahmefällen möglich. Hierzu wurde im Zuge der Urfassung des Bebauungsplanes ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten angefertigt. Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde dieses Gutachten um eine gutachterliche Stellungnahme ergänzt (Siehe Ziffer 8).

7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Durch die bestehende Nutzung (Autoreparatur, Tankstelle) können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Urfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt, um mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen der damals geplanten Umstrukturierung zu überprüfen. Für die aktuell geplante Erweiterung wurde auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens eine weitergehende Untersuchung durchgeführt. Diese wurde - wie das ursprüngliche Gutachten - von IBS Ingenieurbüro für Schall und Schwingungstechnik, Frankenthal erstellt und im Oktober 2020 vorgelegt.

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan sind Maßnahmen definiert, um eine Beeinträchtigungen der schützenswerten Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes auszuschließen. Hierbei handelt es sich um Vorgaben zu Betriebszeiten sowie zur Durchführung lärmintensiver Arbeiten nur bei geschlossenen Toren. Vor dem Hintergrund der aktuell geplanten Erweiterung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die bereits getroffenen Vorgaben 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.

8.2 Ergänzung des wasserwirtschaftlichen Fachgutachtens

Das Plangebiet befindet sich zu erheblichen Teilen im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) und damit in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In einem wasserwirtschaftlichen Fachgutachten wurde durch das Büro Wald + Corbe überprüft, ob die Vorgaben von § 78 Abs. 3 WHG mit dem Vorhaben eingehalten werden können:

- Die Hochwasserrückhaltung wird durch das Vorhaben nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenem Rückhalteraum wird zeitgleich ausgeglichen.
- Das Vorhaben verändert den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig.
- Das Vorhaben beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz.
- Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben durch Umsetzung der Planung erfüllt werden und das Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht daher genehmigungsfähig ist.

Mit den vorliegend geplanten Änderungen ergibt sich in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Notwendigkeit einer erneuten Betrachtung, welche erneut durch das Büro Wald+Corbe erstellt und im Oktober 2020 vorgelegt wurde. Der geplante Werkstattanbau wie auch die bereits aufgestellten Container befinden sich zumindest teilweise im HQ₁₀₀-Bereich. Während der Werkstattanbau lediglich mit einem Retentionsraumverlust verbunden ist, welcher durch die bereits 2017 getätigten Abrisse von Gebäuden jedoch vollumfänglich kompensiert wurde und auch keine relevanten Auswirkungen auf den Abflussverhalten zu erwarten sind, bilden die Container im Hochwasserfall eine Barriere mit negativen Auswirkungen auf den Abfluss. Positiv bewertet das Gutachten dabei die zwischen den Containern befindlichen „Lücken“. Das Gutachten errechnet für die aufgestellten Container inklusive eines zusätzlichen achten Containers ein Retentionsraumverlust von 62 m³. Es ist vorgesehen, diesen Verlust im nordöstlichen Teil des Flurstücks 307 durch Ausbildung einer Mulde auszugleichen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut und zu einem hohen Grad versiegelt. Die aktuell geplante Erweiterung erfolgt auch einer bereits versiegelten Fläche so dass sich hierdurch keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben.

Die Container wurden auf einem bisher als Garten genutzten Grundstück aufgestellt. Hierfür wurde die ursprüngliche Wiesenfläche befestigt und damit zu großen Teilen verdichtet. Ein bisher noch als Garten genutzter Teil soll aufgegeben und zur Wasserrückhaltung genutzt werden.

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung. Die ursprüngliche Gartenfläche war öffentlich nicht zugänglich und besaß keine relevante Erholungsfunktion. Der Gemüseanbau auf einem Teilstück diente ausschließlich der privaten Versorgung.

Das ehemalige Wiesengrundstück bot Tieren und Pflanzen nur eingeschränkt geeignete Lebensräume. Gesetzlich geschützte Arten wurden im Zuge der Urfassung des Bebauungsplanes gutachterlich untersucht. Mit der Ausbildung der Retentionsmulde wird der bisherige Nutzgarten aufgegeben.

Die Aufstellfläche der Container wurde zwar nicht versiegelt, jedoch stark verdichtet. Die natürlichen Bodenstrukturen gingen dabei verloren. Vor dem Hintergrund der geringen Größe von ca. 400 m² können diese Verdichtungen jedoch als nicht erheblich eingestuft werden. Auch die Auswirkungen auf die Grundwasserbildung bewegen sich im kaum nachweisbaren Bereich. Durch die Ausbildung einer Retentionsmulde kommt es zu weiteren Eingriffen in die Bodenstrukturen. Versiegelungen sind jedoch nicht vorgesehen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und der großflächigen Versiegelung ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Betrieb ist seit vielen Jahren im Ortskern ansässig. Die Container befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich und werden von der Heilbronner Straße nur bedingt wahrgenommen. Zudem bieten sie die Möglichkeit des Abbaus, wenn alternative Lagerflächen geschaffen werden können.

Mit der Planung wird der gesetzlichen Forderung nach flächensparender Siedlungsentwicklung entsprochen. Eine Verlagerung des Betriebes in den Außenbereich wäre mit einem erheblich größeren Flächenverbrauch verbunden.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits zulässig.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortsmitte Menzingen I“ werden zum überwiegenden Teil in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Relevante Änderungen ergeben sich bei den aufgeführten Festsetzungen:

10.1 Nebenanlagen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren Nebenanlagen bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, größere Nebenanlagen somit nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Die Lagercontainer überschreiten die Grenze von 40 m³. Im Bebauungsplan wird daher eine Festsetzung ergänzt, dass solche Nebenanlagen innerhalb der Baufenster sowie einer explizit ausgewiesenen Fläche errichtet werden dürfen.

10.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Gemäß der vorliegenden fachgutachterlichen wasserwirtschaftlichen Stellungnahme geht insbesondere durch die aufgestellten Container ein Retentionsvolumen im Fall eines 100-jährigen Hochwassers von 62 m³ verloren. Dieses ist auf dem Grundstück wiederherzustellen. Hierfür wird auf Flurstück 307 eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

11 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte Menzingen I“ werden vollumfänglich in die 1. Änderung übernommen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,54 ha	100,0 %
Bauflächen	0,51 ha	94,4 %
Private Grünflächen	0,03 ha	5,6 %