

Beschlussvorlage			Vorlagennummer 10.6/818/2018	
Bebauungsplan "Hinter der Kirche, 2. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften - Würdigung der Stellungnahmen - Satzungsbeschluss				
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP
Gemeinderat	12.12.2018	Ö	621.41	2

Anlagen	Zeichnerischer Teil Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Begründung artenschutzrechtliche Vorprüfung Titel, Bestandteile, Rechtsgrundlagen Satzungen Synopse der eingegangenen Stellungnahmen Lageplan des Bauvorhabens
----------------	--

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange untereinander und gegeneinander, wie in der beiliegenden Synopse ersichtlich, abgewogen.
- Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO und § 4 (4) GemO als Satzung beschlossen.

I. Sachverhalt und Begründung

Die Firma Argo Hytos GmbH plant die Firmenerweiterung am aktuellen Betriebsstandort in Menzingen. Neuerrichtet werden sollen ein Filterelementwerk und ein Sozialraum als Pausenraum für die Mitarbeiter. Das Bauvorhaben ist nur unter der Voraussetzung einer Bebauungsplanänderung zulässig.

Im Detail wurde das Bauvorhaben am 19. September 2018 im Technischen Ausschuss von Vertretern der Firma Argo Hytos GmbH vorgestellt. Auf dieser Grundlage wurde zwischenzeitlich der Bauantrag für den Neubau eingereicht. Bereits im Vorfeld wurde die Stellplatzproblematik am Standort diskutiert. Im Rahmen des Bauantrags wurde entsprechend die Berechnung des Stellplatznachweises eingereicht. Diese ergibt für den Neubau einen Bedarf von rund 39 Stellplätzen. Für die Gesamtanzahl der Beschäftigten der Firma Argo Hytos GmbH wären nach baurechtlichen Vorgaben ca. 120 Stellplätze notwendig. Auf dem Firmengrundstück sowie der zugehörigen Parkfläche im GE 3 werden jedoch insgesamt 198 Stellplätze nachgewiesen. Die baurechtlichen Anforderungen sind somit durch die Anzahl der Stellplätze über Maß erfüllt.

Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ in Menzingen am 26. September 2018 in öffentlicher Sitzung gefasst. Die Plankonzeption sieht hauptsächlich die Erweiterung des Baufensters, die Überarbeitung und Erhöhung der GRZ und die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe vor.

In gleicher Sitzung wurden die Planentwürfe gebilligt und die Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden eingeleitet. Die Pläne lagen daher vom 15. Oktober 2018 bis einschließlich 15. November 2018 in der Stadtverwaltung aus. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Die Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 05. Oktober 2018 zur Stellungnahme aufgefordert. Es sind 20 Stellungnahmen eingegangen.

Das Landratsamt Karlsruhe (Amt für Umwelt und Arbeitsschutz –Altlasten/ Bodenschutz - Gewässer - Abwasser) wies dabei auf die Grundwasserkontrolle im Gebiet zur Überwachung einer vorhandenen Altlast hin. Aus diesem Grund müssen die vorhandenen Grundwassermessstellen erhalten bleiben. Ein Rückbau dieser müsse in enger Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass durch gewerblichen Gebrauch verunreinigtes Wasser gegebenenfalls über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten ist. Entsprechende Hinweise wurden ebenfalls ergänzt.

Naturschutzfachlich wird angeregt nach Süden eine entsprechende Eingrünung auszuweisen, die die Gebäudekubatur des gewerblichen Bauvorhabens auflockern soll. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Gebäudehöhe von 25 auf 12 Meter reduziert. Die bisher zulässige Gebäudekubatur wird durch die Änderung entsprechend deutlich eingeschränkt. Eine zusätzliche Eingrünung zur Auflockerung ist daher unter Beachtung des bisher Zulässigen nicht notwendig. Südlich der Gebäudegrenze ist zudem Raum für einen brandschutzrechtlich benötigten Rettungsweg erforderlich.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfiehlt in ihrer Stellungnahme die Übernahme eines geotechnischen Hinweises. Dieser Empfehlung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Änderungen am Entwurf der Bebauungsplanänderung sind redaktioneller Art. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich.

Dem Gemeinderat wird empfohlen den vorliegenden Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ in Menzingen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

II. Finanzielle Auswirkung

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden von der Stadt vorfinanziert und nach Abschluss des Verfahrens vom Antragsteller übernommen. Eine entsprechende Planungskostenvereinbarung wurde abgeschlossen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag

abweichender Beschluss: