

BESCHLUSSVORLAGE

Drucksache Nr.: 116/2022
Erstellt durch: Oswald Flaig, Hauptverwaltung - 01.09.2022
Beratungsfolge: öffentliche Gemeinderatsitzung am 05.10.2022

4. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlenmatte-Hausmatte":

- a) Änderungsbeschluss**
 - b) Billigung Änderungsentwurf**
 - c) Beschluss über die öffentliche Auslegung**
-

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Mühlenmatte-Hausmatte“ zum 4. Mal zu ändern. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil (**Anlage 3**).
- b) Der Änderungsentwurf mit Begründung wird gebilligt.
- c) Der gebilligte Änderungsentwurf mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- d) Planerin Kerstin Stern, Kappis Ingenieure, wird mit der Änderungsplanung beauftragt.

Begründung:

Im Jahr 2002 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenmatte-Hausmatte“, Gewerbegebiet Niederwasser, in Kraft getreten. Das Stammwerk In der Hausmatte 3 der Fa. Kammerer Gewindetechnik GmbH befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Jahr 2019 hat die Fa. Kammerer eine Bauvoranfrage für den Rückbau des bestehenden Parkplatzes südlich der Produktionshalle, und die anschließende Erweiterung der Halle gestellt. Das Baurechtsamt Offenburg hat die Bauvoranfrage allerdings abgelehnt. Die in der Begründung des Ablehnungsschreibens u.a. aufgeführte Hochwasserproblematik konnte inzwischen zwar abschließend geklärt werden: Eine wasserrechtliche Genehmigung für die notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen (neue Hochwasserschutzmauer) liegt vor, die Maßnahme wird durchgeführt. Das Bauvorhaben wurde aber dennoch abgelehnt; es entspricht derzeit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, weil es das Baufenster zur südlichen Grundstücksgrenze mit ca. 530 m² überschreitet. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet aus.

Auch durch eine Umplanung des Bauvorhabens könnte laut Baurechtsamt keine

Genehmigungsfähigkeit, bzw. ein Befreiungstatbestand, hergestellt werden. Um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen, ist deshalb der Bebauungsplan zu ändern, das Baufenster ist zu vergrößern.

Das Baurechtsamt hält ein beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB (sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung) für möglich, da aufgrund der bereits versiegelten Fläche eine artenschutzrechtliche Problematik nicht zu erwarten ist. Ein Umweltbericht ist somit entbehrlich.

Der Ortschaftsrat Niederwasser hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2022 bereits einstimmig zugestimmt, den Bebauungsplan zu ändern. Der Gemeinderat wurde in der öffentlichen Sitzung am 20.07.2022 informiert.

Die Verwaltung hat das Planungsbüro Kappis Ingenieure GmbH in Lahr mit der Änderungsplanung beauftragt. Stadtplanerin Kerstin Stern, Dipl.-Ing. hat bereits die bisherigen Bebauungspläne für das Gewerbegebiet erstellt.

Die Firma Kammerer Gewindetechnik trägt die Kosten für die Hochwasserschutzmauer. Die Stadt Hornberg trägt die Kosten für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren. Erfreulicherweise hat die Vorprüfung ergeben, dass das bestehende Schalltechnische Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle vom 17.10.2001 auch nach der Erweiterung des Baufensters seine Gültigkeit behält. Die Firma Kammerer hat ihrem Bauantrag eine Prognose beizufügen, wonach die zulässigen Kontingente auch nach der Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus eingehalten werden.

Als Ersatz für die entfallenden Parkplätze hat die Firma Kammerer bereits vor einiger Zeit links von der Zufahrt zum Gewerbegebiet einen großen Firmenparkplatz angelegt.

Frau Stern wird die Änderungsplanung in der Sitzung vorstellen. Die Planung ist in den **Anlagen 1 – 7** beigefügt.

- Anlage 1 Übersichtskarte
- Anlage 2 Begründung
- Anlage 3 zeichnerischer Teil
- Anlage 4 Textteil
- Anlage 5 Umweltbeitrag
- Anlage 6 schalltechnische Stellungnahme
- Anlage 7 Satzungsentwurf