

Auszug aus dem Sitzungsbericht vom 19.04.2018

3. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mönchgraben – 2. Änderung“

- Aufstellungsbeschluss

- Billigung des Entwurfs

Am 22.02.2018 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats die vorgesehene Erschließungslösung für die gemeindlichen Grundstücke (Flurstücke 4268 und 4269) des ehemaligen Auwärter-Areals vorgestellt. Außerdem hatte in dieser Sitzung eine Vertreterin der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Kriterien und Möglichkeiten einer für diesen Bereich möglichst passgenauen Gewerbeansiedlung referiert.

Vom 02.-04.03.2018 wurde die Planung im Rahmen des laufenden Gemeindeentwicklungsprozesses bei der Perspektivenwerkstatt in der Geißberghalle auch bereits der Bürgerschaft vorgestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist eine zweite Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Mönchgraben erforderlich. Bereits am 17.03.2016 hatte der Gemeinderat dazu einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, der jedoch eine andere Erschließungslösung und damit eine andere Abgrenzung des Plangebiets beinhaltete.

Durch die Überplanung des im Lageplan vom 06.04.2018 dargestellten Teils des rechtskräftigen Bebauungsplans Mönchgraben soll die Möglichkeit zur Erschließung und Entwicklung kleinteiliger gewerblicher Baugrundstücke geschaffen werden, die in Simmozheim regelmäßig nachgefragt werden. Mittelfristiges Ziel ist zudem die Auflösung der Gewerbebrache des ehemaligen Auwärter-Areals insgesamt, indem möglicherweise durch den späteren Verkauf einer Zufahrtsfläche an interessierte Betriebe ein Anschluss des östlichen Teils des ehemaligen Auwärter-Areals an die geplante öffentliche Erschließungsstraße hergestellt werden könnte.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Grundfläche des Bebauungsplans die Kenngrößen des § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m² erfüllt und mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB eintreten könnte.

Durch die beabsichtigten Planvorgaben soll die Ansiedlung hochwertiger Betriebe aus dem Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbereich befördert und ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild erreicht werden.

Der Lageplan und der Entwurf des Textteils des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Mönchgraben – 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden in der Sitzung von Herrn Gehring vom beauftragten Planungsbüro g2 Landschaftsarchitekten ausführlich erläutert.

Bürgermeister Feigl ging anschließend auf die in der Perspektivenwerkstatt eingegangenen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger ein und begründete, warum diese bei der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden konnten.

Die zu Grunde liegenden Gutachten (Artenschutzfachliche Beurteilung vom November 2016, schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2018) liegen bei der Verwaltung vor und können bei Bedarf eingesehen werden.

Die Kostenschätzung für die geplante Erschließungsmaßnahme beläuft sich auf ca. 850.000 €. Am 22.03.2018 erhielt die Gemeinde für das Vorhaben aufgrund ihres Antrags vom 27.07.2017 die

Zusage einer Förderung aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) in Höhe von 286.800 €. Ein weiterer Zuschuss nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz in Höhe von ca. 90.000 € steht in Aussicht, sofern die Erschließungsmaßnahme bis 31.12.2019 vollständig abgerechnet werden kann.

Die entsprechenden Mittel für die Maßnahme sind im Haushalt bei den Einnahmen und Ausgaben eingeplant.

Nach eingehender Diskussion im Gremium über die Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude wird der Textteil des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass glänzende Dachmaterialien und glasierte Dachziegel nicht zugelassen werden; Wellfaserzementplatten werden aus der Aufzählung der nicht zulässigen Materialien zur Dachdeckung gestrichen (= zulässig).

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde der **Änderungsantrag** gestellt, auf den an der geplanten Erschließungsstraße vorgesehenen einseitigen Gehweg zu verzichten.

Dieser Antrag wurde bei 4 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen abgelehnt.

Der Gemeinderat fasste nach eingehender Beratung einstimmig folgenden **Beschluss**:

1. Für den im Lageplan vom 06.04.2018 dargestellten Bereich werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mönchgraben – 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2016 wird durch diesen Beschluss aufgehoben.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mönchgraben – 2. Änderung“ in der Fassung vom 06.04.2018 unter Berücksichtigung der im Protokoll dargestellten Änderungen zu und billigt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fachbehörden und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.
4. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.