

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 193/24	
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Stephan Sure	Telefon: 07042/18-290 Datum: 25.07.2024
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme		Sitzung am	
Stadtteilausschuss vorb.		öffentlich	09.09.2024
Technischer Ausschuss vorb.		öffentlich	18.09.2024
Gemeinderat beschl.		öffentlich	23.09.2024
Reg.-Nr.: D 15Flosch Katz AufEntwurfOffenlbeschl		Freigabe:	Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flosch – Erweiterung, Katz“ im Plb. 1.5 im Stadtteil Vaihingen.

Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Flosch – Erweiterung, Katz“ wird gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
2. Für den Geltungsbereich maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes Vaihingen an der Enz vom 01.08.2024 (Anlage 2).
3. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Flosch – Erweiterung, Katz“ wird als Entwurf festgestellt. Maßgeblich ist der Entwurf des Stadtplanungsamtes Vaihingen an der Enz vom 01.08.2024 (Anlagen 1 - 3).
4. Die Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wird in der Fassung vom 01.08.2024 festgestellt (Anlage 4 – 9).
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Sachvortrag:

Die Bäckerei Katz ist im Jahre 2001 nach Vaihingen in das Gewerbegebiet Flosch umgezogen. Der Betrieb ist in der Folgezeit stetig gewachsen. Zuletzt wurde 2018 ein modernes Kundenzentrum mit BACKakademie angebaut. Mittlerweile werden rund 80 Filialen beliefert. Um die Nachfrage auch in der Zukunft befriedigen zu können und zur Optimierung der Betriebsabläufe stehen erneut Umbauten an und es soll an der Leimfabrikstraße ein weiteres dreistöckiges Gebäude angebaut werden. Die Herren Katz hatten im TA am 21.06.2023 mündlich berichtet.

Im Anschluss an die TA-Sitzung hat die Firma Katz ihre Entwurfsideen fortlaufend konkretisiert. Fachgutachten wurden eingeholt und es haben eine Vielzahl von Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung stattgefunden. Zur Umsetzung der Maßnahmen muss, wie bereits im TA am 21.06.2023 berichtet, das Baurecht angepasst werden. Die Flächen Katz sind aktuell in 3 Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen geregelt, die mit diesem Verfahren zusammengefasst werden. Auf die beigefügten Anlagen und insbesondere die Begründung wird verwiesen.

Die Betriebserweiterung wird mit hoher Priorität betrieben. Im Anschluss daran beabsichtigt die Firma weitere Umnutzungen und Baumaßnahmen auf dem zur Planckstraße gegenüberliegenden Grundstück Stuttgarter Straße 123, auch bekannt als Villa Conrath. Auf die separate Drucksache 192/24 wird verwiesen.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung und wird auf Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen dazu liegen vor. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen auch vor wenn dieses Verfahren mit dem parallel angestoßenen Verfahren „Flosch – Erweiterung, Villa Conrath“ (Drucksache 192/24) in summarischer Betrachtung zusammengefasst werden.

Von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Verfahrenskosten

Mit der Firma Katz wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Bebauungsplankosten abgeschlossen.

Um die geplanten Baumaßnahmen umsetzen zu können müssen Wasser- und Abwasserleitungen der Stadt sowie Stromleitungen der Netze BW aus dem Betriebsgrundstück heraus verlegt werden. In einem zur Unterschrift anstehenden Vertrag verpflichtet sich die Firma Katz auch zur Übernahme sämtlicher hierbei anfallenden Kosten sowie zur Übernahme der Erschließungskosten.

Die Umverlegung der Stromleitungen wurde zwischen der Firma Katz und der Netze BW privat geregelt.

Weitere Schritte

- Offenlage und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss (vorbehaltlich der Ergebnisse der Offenlage).

Anlagen:

- Bebauungsplandeckblatt
- Planzeichnung mit Zeichenerklärung
- Textteil
- Begründung
 - Kampfmitteluntersuchung
 - Ingenieurgeologisches Gutachten
 - Ergebnisbericht Bodenmaterial gemäß EBV
 - Orientierende Untersuchung und Deponiegasmessungen
 - Relevanzprüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG