

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **„Flosch – Erweiterung Teil I, 4. Änderung“**

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, Datum 01.09.2016

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Bäckerei Katz plant eine Erweiterung des Anbaus (Laden + Cafe) im Eingangsbereich (Ecke Planckstr. / Stuttg. Str.) sowie die Aufstockung des Parkplatzes (entlang der Stuttgarter Straße) um eine Ebene.

Insbesondere sollen verstärkt Betriebsführungen für Kunden durchgeführt werden, Backkurse für die Öffentlichkeit angeboten und die Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des regionalen Filialnetzes auf dem Betriebsgelände untergebracht werden. Cafe und Laden werden etwas erweitert. Damit verbunden soll auch die Option gesichert werden, mit einem Parkdeck ausreichend Stellplätze zu schaffen, falls die jetzigen Kapazitäten an ihre Grenzen stoßen.

Grundlage für die B-Planänderung sind die Pläne des Büros „Archis“ (Karlsruhe) vom 08.06.2016.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

Erfordernis

Die gewünschte Erweiterung kann im Rahmen einer Befreiung nicht genehmigt werden, da insb. die Gebäudehöhen mehr als geringfügig überschritten werden. Auch die Errichtung einer Parkpalette ist durch den bestehenden B-Plan nicht vorgesehen.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Die Voraussetzungen liegen vor:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Somit entstehen keine Nutzungen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es gibt keine Beeinträchtigungen der in §1 (6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete).

3. Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Planungen (z. B. Regionalplan, Schutzgebiete, ...)

Diese sind durch die B-Planänderung nicht betroffen.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020

Der FNP stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Dem entspricht dem B-Plan.

Sonstige örtliche Planungen sind nicht betroffen.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist Teil des qualifizierten Bebauungsplans „Flosch Erweiterung“ (einschließlich vereinfachter Änderung) von 1996.

3.4 Verfahrensablauf

28.09.2016 Einleitungsbeschluss

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entfällt.

Rechtsplanentwurf
Offenlage Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Satzungsbeschluss

4. Beschreibung des Vorhabens

Der bestehende Anbau mit ca. 11 m x 20 m wird auf ca. 17 m x 25 m erweitert. Gleichzeitig wird der Anbau (derzeit I Geschoss) auf 4 Geschosse erhöht, wovon das oberste ein zurückgesetztes Geschoss ist.

Der südliche Parkplatz entlang der Stuttgarter Straße wird (bei Bedarf) zu einer 2 geschossigen Parkpalette umgebaut. Hierfür wird das untere Geschoss etwas in den Boden versenkt, sodass sich die Parkpalette um ca. 2 – 3 m über das heutige Gelände erhebt. Zuzüglich einer Brüstung / Geländers von ca. 1m). Durch das Tieferlegen im Erschließungsbereich können die beiden Zufahrtsrampen in etwa gleich ausgestaltet werden und die raumwirksame nach oben führende Rampe kann minimiert werden.

Mit dem neuen Gebäude erhält das Gewerbegebiet die Chance seinen Eingang gestalterisch aufzuwerten.

Die Erweiterungen erfolgen auf bereits heute baulich genutzten Flächen (Terrasse / Cafe und Parkplatz).

Da die o. g. vorgesehenen Schulungen bereits heute im gegenüberliegenden Gebäude abgehalten werden, ergibt sich nur eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Geltungsbereich wurde auf das Betriebsgelände der Bäckerei beschränkt und auf den Geltungsbereich des B-Planes Flosch Erweiterung Teil I. Dieser wurde seinerzeit wegen einer zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vollzogenen Altlastenbeseitigung geteilt. Die Teilung orientierte sich an der Altlastenfläche. Das städtebauliche Konzept wurde nicht verändert. Das führte dazu, dass es für die Bäckerei 2 (räumlich getrennte aber inhaltlich abgestimmte) Bebauungspläne (Teil I und II) gibt.

Die Änderungen bei den Baugrenzen und Gebäudehöhen sowie Nebenanlagen ermöglichen die zuvor beschriebenen Maßnahmen / Ziele.

Die Pflanzgebotsflächen wurden dem Bestand (2. Zufahrt und Zugang) angepasst. Zum Ausgleich wurde die PFG 3 – Fläche im Zufahrtsbereich zum Parkdeck erweitert. Damit kann die Rampe gestalterisch besser eingebunden werden.

6. Begründung zu örtlichen Bauvorschriften

Änderungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden nicht vorgenommen.

7. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Grünordnung

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) erfolgt, ist ein/e Umweltprüfung/-bericht nicht erforderlich. Wesentliche Änderungen im Hinblick auf Umweltbelange sind nicht erkennbar.

Eine weitergehende Versiegelung gegenüber dem bisherigen B-Plan wird nicht ermöglicht. Die GRZ wird nicht erhöht. Somit sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser nicht betroffen.

Die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt nur in einem kleinen Bereich. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering. Durch die Zulassung eines IV-geschossigen Verwaltungsbau ergibt sich die Chance die Ortseingangssituation gestalterisch zu verbessern.

Die Parkpalette ist durch einen breiten öffentlichen und privaten Grünstreifen eingebunden. Nachteilige Veränderungen gegenüber heute sind gering.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht erkennbar.

Für die Erholung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Änderungen in der Grünordnung ergeben sich nur insoweit die Erschließungsflächen für die Bäckerei über die Pflanzgebotsflächen dargestellt werden. Mit der Neuordnung der Parkierung wird das Pflanzgebot im Zufahrtsbereich etwas ausgedehnt. Änderungen der zu „begrünenden Flächen“ ergaben sich hinsichtlich der Größe nicht. Lediglich hinsichtlich der Lage.

8. Ver- und Entsorgung

Anpassungen sind nicht erforderlich.

9. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Zur Realisierung der Bebauungsplanänderung bedarf es keines weiteren Verfahrens. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

Plangebiet = Gewerbegebiet 11044 m²

11. Anlagen

Pläne für Erweiterung der Bäckerei, 08.06.2016, Büro „Archis“, Karlsruhe

- Lageplan M. 1:500
- 2 Schemaschnitte M. 1:200

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, 01.09.2016