

**1.Änderung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Zerlegebetrieb Tauberstraße“ Main-Tauber-Kreis
Hier: Erweiterung um einen Verkaufsladen
für Fleisch- und Wurstwaren**

**Vorhabensträger: Rainer und Thomas Tischer,
Tauberstraße 15, 97922 Lauda-Königshofen**

Begründung (Teil B)

Rüger und Tröger Architekten PartG mbB

Pestalozziallee 13/15, 97941 Tauberbischofsheim

Bahnhofstraße 21, 97877 Wertheim

Tel.:09341/4034

info-tbb@rueger-troeger.de

Tel.: 09342/21019

info-wertheim@rueger-troeger.de

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. EINFÜHRUNG**
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Auftrag
 - 1.3 Planbereich
 - 1.4 Planunterlagen
 - 1.5 Planungsstand
 - 1.6 Rechtsgrundlagen
- 2. PLANUNGSZIELE**
- 3. PLANBEREICH**
 - 3.1 Beschreibung
 - 3.2 Geschützte Gebiete und Objekte
- 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 PLUS**
 - 4.1 Allgemein
 - 4.2 Rechtswirksame/Künftige Darstellung
- 5. BAURECHT**
 - 5.1 Bestehendes Baurecht
 - 5.2 Baurechtliche Erfordernis – Bebauungsplan der Innenentwicklung
 - 5.3 Hinweise
- 6. PLANUNG**
 - 6.1 Standortalternativen
 - 6.2 Beschreibung des Bauvorhabens
 - 6.3 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.4 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften
 - 6.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen
- 7. Ökologie**

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass

Die Firma Fleischgroßhandel Tischer ist ein Mittelständischer Betrieb, der von den Brüdern Rainer und Thomas Tischer geführt wird. Der Betrieb besteht seit 1964 in der 2. Generation.

In den Jahren 2014 und 2015 wurde der bestehende Fleischzerlegebetrieb in Lauda, Tauberstraße 15 von 600 m² auf 2000 m² nach neuesten Stand und neuesten Hygienevorschriften erweitert. Mit der Erweiterung wurde auch die Wurstproduktion in den Erweiterungsbau nach Lauda verlegt.

Der Mietvertrag für die Metzgerei der Firma Tischer in der Marienstraße in Lauda wurde durch die Eigentümer zum 30. September 2017 gekündigt. Durch eine bestehende Mietverlängerungsoption ist eine Nutzung bis zum 30. September 2018 möglich.

Trotz eigener intensiver Bemühungen war es in der Vergangenheit nicht möglich, in der Innenstadt von Lauda geeignete Räumlichkeiten zu finden. Einzige Alternative für die Weiterführung der Metzgerei in Lauda ist daher die Errichtung der Verkaufsräume am jetzigen Standort der Firma in Tischer Fleischgroßhandel in der Tauberstraße.

Der Betrieb in der Tauberstraße soll jetzt noch um einen Verkaufsraum für Fleisch- und Wurstwaren erweitert werden. Damit ist es möglich, die Einwohner von Lauda und Umgebung weiterhin mit Fleisch- und Wurstwaren in bester Qualität zu versorgen.

Für das geplante Vorhaben wird daher ein Bebauungsplanverfahren als 1. Änderung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Zerlegebetrieb Tauberstraße mit den Brüdern Rainer und Thomas Tischer als Vorhabenträger eingeleitet.

1.2 Auftrag

Die Firma Tischer GmbH & Co. KG hat dem Architekturbüro Rüger und Tröger den Auftrag erteilt, den Bebauungsplan „1. Änderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Zerlegebetrieb Tauberstraße in Lauda“ zu erstellen

1.3 Planbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die ehemaligen Grundstücke 1915, 9314, 9315, 9316, 9325, 1817, 1845. jetzt zusammengelegt zum Flurst.Nr. 1915. Der Geltungsbereich ist definiert durch die beigefügten Planunterlagen.

1.4 Planunterlagen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus
Planzeichnungen (Teil A) im Maßstab 1:250 mit
Textlichen Festsetzungen (Teil B)
Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:250 (Teil C)

1.5 Planungsstand

Endgültige Fassung (Stand 20.11.2017) mit Ausarbeitung der Planzeichnungen

1.6 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch BauGB

Baunutzungsverordnung BauNVO

Planzeichenverordnung PlanZV

Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO

Bebauungspläne „Schindgrube“ und „Schindgrube 1.Änderung“ der Stadt Lauda-Kgh.

Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen

2. **PLANUNGSZIELE**

Folgende Planungsziele werden formuliert

Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baulichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Fleischzerlegebetriebes um einen Verkaufsraum für Fleisch- und Wurstwaren

3. **PLANBEREICH**

3.1 **Beschreibung**

Der Planbereich liegt an der Tauberstraße in Lauda im Bebauungsplanbereich „Schindgrube“ und „Schindgrube 1. Änderung“. Ein kleiner Teil des Planbereiches dazwischen ist nicht von den Bebauungsplänen erfasst ist. Angrenzend sind weitere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Der vorhandene 2.geschossige Fleischzerlege- und Verarbeitungsbetrieb mit ausgebautem Dachbereich umfasst eine Grundfläche von ca. 2000 m². Im Untergeschoss sind die Umkleide/Sozialräume untergebracht, im Erdgeschoss die Fleischzerlegung mit Kühlräumen, Verpackungsräumen und sonstigen Nebenräumen und im Obergeschoss der Bürobereich. Das Dachgeschoss (Satteldachgebäude) beinhaltet eine Wohnung.

Der vorhandene Betrieb soll um eine Fläche von 103 m² erweitert werden. Die Neubebauung umfasst die Erweiterung um einen Verkaufsraum für Fleisch- und Wurstwaren mit einem begehbaren Kühl-Verkaufsraum.

Sonstige erforderliche Nebenräume, wie Vorbereitungsraum, Umkleiden und Sanitäre Einrichtungen sind im bestehenden Betrieb ausreichend vorhanden

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 3622 m²

3.2 **Geschützte Gebiete und Objekte**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Taubersee“ Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis von 24.05.1994 sind zu beachten.

Weitere Schutzgebiete sind im unmittelbar angrenzenden Planbereich nicht vorhanden.

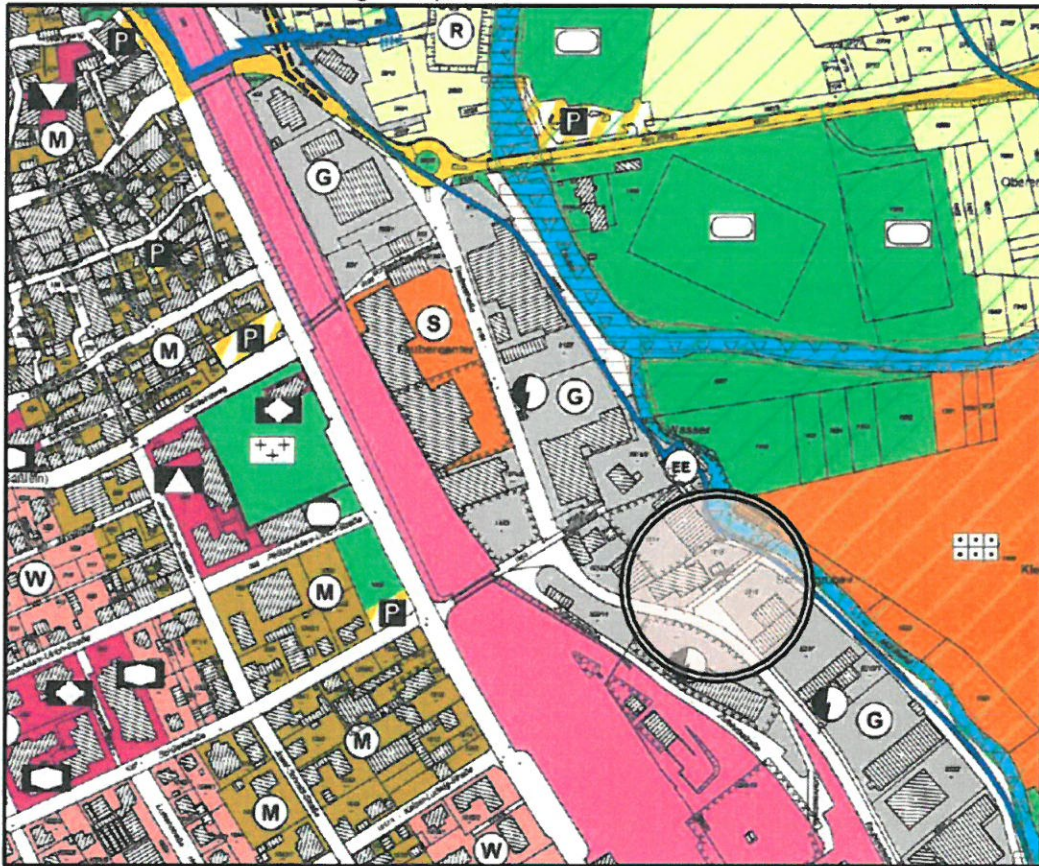
Auf den Flächen des Plangebietes oder daran angrenzende sind zudem keine Natura 2000 und Ramsar-Gebiete ausgewiesen.

Geruchsemmission auf Nachbargebäude ist durch den Verkaufsraum nicht gegeben.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010PLUS

4.1 Allgemein

Für das Stadtgebiet Lauda-Königshofen liegt der Flächennutzungsplan 2010plus mit Feststellungsbeschluss vom 24.10.2011 vor, der im Jahre 2011 aktualisiert und berichtigt wurde. Mit dem Flächennutzungsplan 2010plus wurden die begonnenen Flächennutzungsplanänderungen behandelt und formell zum Abschluss gebracht. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde ein digitales Planwerk geschaffen, das dem derzeitigen Stand der kommunalen Planungen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Darstellung des Planbereichs

4.2 Rechtswirksame/Künftige Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen vom 27.01.2012 ist der Planbereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die geplante Bebauung nicht erforderlich.

5. BAURECHT

5.1 Bestehendes Baurecht

Der Planbereich entspricht dem des seit 06.06.2014 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zerlegebetrieb Tauberstraße“

5.2 Baurechtliche Erfordernis – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nach der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens ist die Gemeinde gemäß §12 Abs.3 BauGB nicht an die Festsetzungen nach §9 BauGB gebunden. In Abstimmung mit der Stadt Lauda-Königshofen werden die Festsetzungen sowohl nach den Vorschlägen des Vorhabenträgers als auch nach den Vorstellungen der Stadt Lauda-Königshofen teilweise frei gestaltet. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens wird der Nutzungstyp gemäß BauNVO nicht festgesetzt.

Die Voraussetzungen für die 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben:

Die Gesamtgrundfläche des Planbereichs beträgt ca. 3622 m² (<20.000 m²)

Für das Vorhaben muss kein Immissionsschutzgutachten erstellt werden

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs 2

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs.2 durchgeführt werden.

Auf Antrag des Vorhabenträgers beschließt der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen die Einleitung eines Verfahrens für die 1.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als baurechtliche Voraussetzung für die erforderliche Erweiterung des bestehenden Fleischerzerlegebetriebes um einen Verkaufsraum für Fleisch- und Wurstwaren in der Tauberstraße im östlichen Gebiet des Stadtteils Lauda.

5.3 Hinweise

5.3.1. Wasserwirtschaft / Hochwasser

Bauliche Anlagen dürfen in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQextrem) nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Heizölverbraucheranlagen dürfen gem. § 78 c WHG in diesen Gebieten nicht mehr errichtet werden.

5.3.2. Parkplatzflächen

In einem Gewässerrandstreifen von 5 Metern entlang des Mühlkanals ist die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Dieses Verbot gilt sowohl für geplante Parkplatzflächen als auch für mögliche Erweiterungen der Parkplatzflächen auf Flst.Nr.9325.

5.3.3. Entwässerung

Aufgrund der Lage in Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes sind Parkplatzflächen wasserundurchlässig zu befestigen und auf den Mischwasserkanal anzuschließen. Für die Entwässerung des Dachflächenwassers in den Mühlkanal ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA zu beantragen. Bei der Entwässerungsplanung sind die Vorgaben der ATV-DVWK A 142 zu beachten.

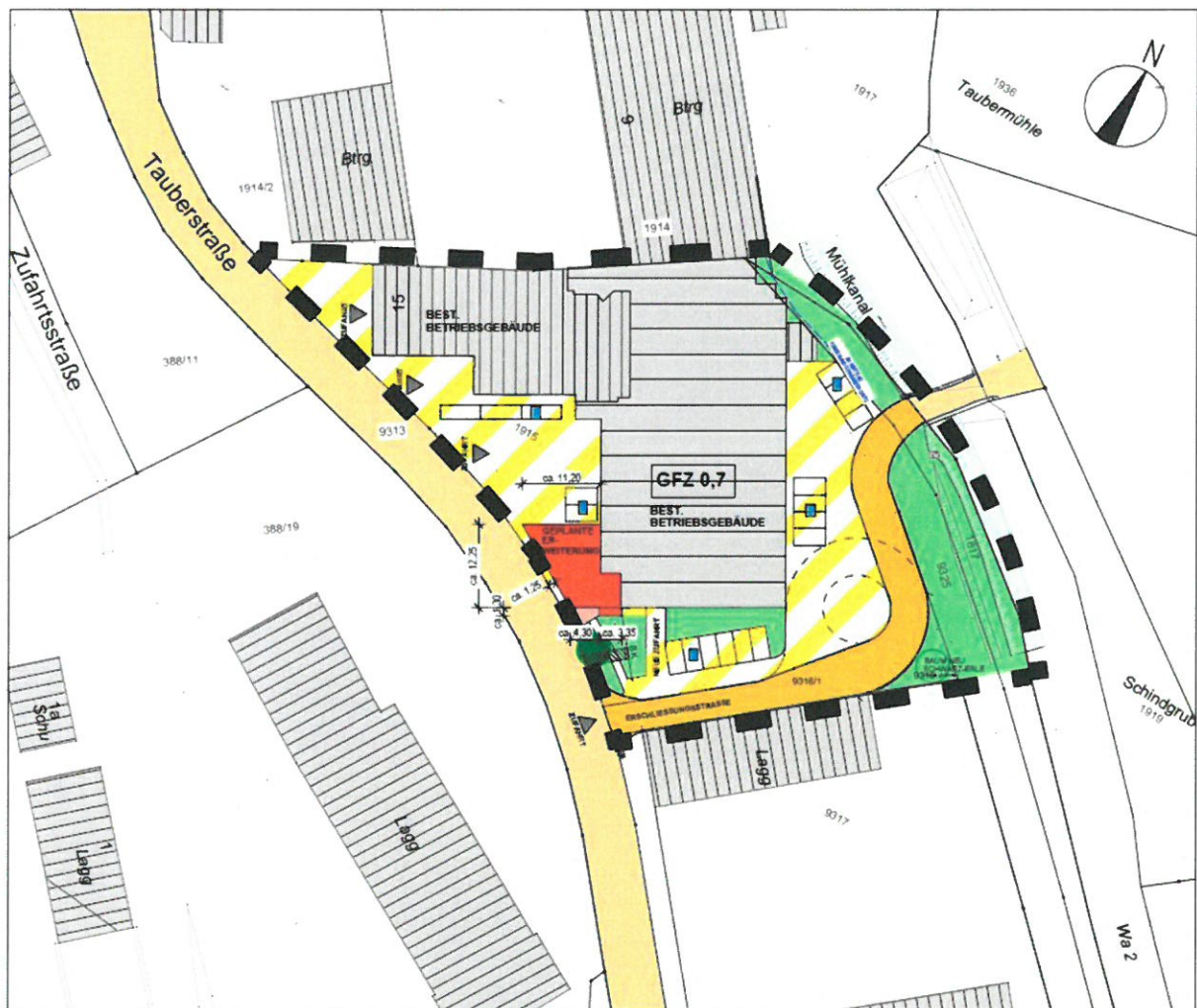
6. PLANUNG

6.1 Standortalternativen

Es wurden verschiedene Standorte und Alternativen überdacht und geprüft. Aus unterschiedlichen Gründen sind die Standortalternativen unwirtschaftlich oder nicht zu realisieren.

6.2 Beschreibung des Bauvorhabens

Die planerische Konzeption ist im Vorhabenplan (Teil C) dargestellt. Im Weiteren ist das Bauvorhaben im Vortext bereits ausreichend beschrieben.



Darstellung der Maßnahmen des Planbereiches

6.3 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Grundstück 1915 Er ist definiert durch die beigefügten Planunterlagen.

Art der baulichen Nutzung

Abweichend von der Baunutzungsverordnung erfolgt eine frei gestaltete Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Als Art der baulichen Nutzung wird der Vorhabenplan (Teil C) festgesetzt. Das Bauvorhaben wird entsprechend den vorliegenden Plänen mit Stand 20.11.2017 umgesetzt.

Maß der Baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den Bereich Vorhabenbezogener Baubauungsplan „ Zerlegebetrieb Tauberstraße“ ist eine GFZ von 0,7 festgelegt.

Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Wesentliche Örtliche Bauvorschriften

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzverordnung auf dem Grundstück einzuplanen. Es wird angestrebt, das Flurst. Nr. 9325 von der Stadt Lauda-Königshofen für weitere Stellplätze anzumieten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassade unterzuordnen und einzupassen. Sie sind nur unterhalb der Traufe anzubringen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Einzelgröße von 6 m² zugelassen. Für Fahnenmasten ist eine max. Höhe von 8,0 m festgelegt. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel-oder Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B.Neonlicht).

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Entwässerung

Im Planbereich sind die Entwässerungseinrichtungen für Schutz- und oberflächlich anfallendes Regenwasser bereits vorhanden. Die Entwässerung der neuen baulichen Einrichtungen erfolgt wie bisher über den Anschluss an den öffentlichen Kanal der Stadt Lauda-Königshofen. Das Regenwasser der Dachflächen wird über den angrenzenden Mühlkanal abgeleitet

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist auf dem Grundstück bzw. über das Bestandsgebäude vorhanden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist auf dem Grundstück sowie über das Bestandsgebäude vorhanden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Neubaubereich wird über die bestehenden Leitungen angeschlossen.

7. Ökologie

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren umgesetzt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Vorhandene Bäume oder Sträucher werden durch die Baumaßnahme nicht tangiert

Lauda-Königshofen, den 23.04.2018

Tauberbischofsheim, den 23.04.2018

Vorhabenträger:

Projektleitung und Bearbeitung:

Rainer u. Thomas Tischer

Rüger und Tröger Architekten PartG mbB
Reinhold Rüger



Tauberstraße 15, 97922 Lauda-Königshofen
Tel. 09343 – 5771

Pestalozziallee 13/15; 97941 Tauberbischofsheim
Tel 09341 – 4034

