

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zerlegebetrieb Tauberstraße“ Main-Tauber-Kreis

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

Begründung (Teil B)

**Rüger und Tröger Architekten,
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
 - 3.3 Überflutungsbereich
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
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**
8. **Flächenbilanz/Daten**
9. **Immissionsschutz**
 - 9.1 Geruchsimmisionsprognose
 - 9.2 Schallimmisionsprognose

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. Nachdem die Räume des bestehenden Betriebes in Lauda, Tauberstraße 15 den gestiegenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, beabsichtigt die Firma Tischer den bestehenden Betrieb umzubauen und zu erweitern.

Die Rindfleischzerlegung und Wurstproduktion am Standort Königshofen erfolgt in angemieteten Räumen.. Diese Räume sollten bereits Ende 2013 geräumt werden und sind nur geduldet bis zur Fertigstellung des neuen Betriebes. Dies muss jetzt bis Ende 2014 erfolgen.

Die Rind- und Schweinefleischzerlegung soll zukünftig an einem Standort erfolgen. Dies hat erhebliche Synergieeffekte zur Folge und verbessert den Betriebsablauf.

Durch den Beginn mit der Wurstproduktion ab November 2012, hat der Platzbedarf erheblich zugenommen. Diesem Platzbedarf soll durch die Erweiterung in Lauda Rechnung getragen werden. Gleichzeitig muss durch Forderung der Kunden der Betriebsstandart weiter verbessert werden. Dies ist durch die räumlichen Verhältnisse nicht gegeben. Um weiter auf dem Markt bestehen zu können, müssen diese Standards erfüllt werden. Dabei geht es sowohl um die Betriebsabläufe als auch um die Hygienestandards und die erforderlichen Dokumentationen.

Momentan besteht ein erheblicher logistischer Aufwand durch zwei Betriebe an 2 Standorten und den bereits erwähnten Platzmangel in den einzelnen Betrieben. Diese Probleme gilt es umgehend zu beseitigen und sie entfallen sofort, wenn nur noch an einem Standort gearbeitet wird. Die Betriebsabläufe werden durch das dann vorhandene Platzangebot optimiert und tragen zur Standortsicherung bei.

Aufgrund dieser Tatsachen sind die Brüder Rauner und Thomas Tischer an die Stadt Lauda-Königshofen herangetreten mit dem Ziel, die betriebliche Erweiterung planungsrechtlich zu sichern und die baulichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Veränderungen zu schaffen.

Für das geplante Vorhaben ist daher ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit den Brüdern Rainer und Thomas Tischer als Vorhabenträger.

1.2 Auftrag

Die Firma Tischer GmbH & Co. KG hat dem Architekturbüro Rüger und Träger den Auftrag erteilt, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zerlegebetrieb Tauberstraße“ zu erstellen

1.3 Planbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke 1915, 9314, 9315, 9316, 9325, 1817, 1845.

Der Geltungsbereich ist definiert durch die beigefügten Planunterlagen.

- 1.4 **Planunterlagen**
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus
Planzeichnungen (Teil A) im Maßstab 1:250 mit
Begründung (Teil B)
Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:250 (Teil C)
- 1.5 **Planungsstand**
Endgültige Fassung (Stand 24.03.2014) 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-Kö.
Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen

2. PLANUNGSZIELE

Folgende Planungsziele werden formuliert

Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baulichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung und Umbau des bestehenden Fleischzerlegetriebes

Schutz der Nachbarbebauung durch Geruchsimmission aus dem Fleischzerlegetrieb und der Wurstproduktion mit Räucherung nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz

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. 600 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 ca.1350 m² erweitert werden. Die Neubebauung umfasst die Erweiterung der Fleischzerlegung sowie die Fleischbearbeitung (Wurstproduktion) einschl. Kühlräumen, Tiefkühlraum und Verpackungsräumen, Wareneingang und Warenausgang sowie den erforderlichen Nebenräumen.

Großteile des Planbereiches sind durch die Baukörper und die befahrbaren Flächen versiegelt, Teilbereiche der Flurst.Nr. 1817 und 9325 bleiben jedoch als Grünflächen erhalten, ebenso 2 großkronige Bäume entlang der Tauberstraße. Auf der Grünfläche Flurst.Nr. 9325 werden Ersatzpflanzungen für die wegfallenden Bäume vorgenommen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 4.625 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurst.Nr.

1915 mit einer Fläche von 1543 m ²	(Eigentum Fa. Tischer)
1845 mit einer Fläche von 138 m ²	(Eigentum Fa. Tischer)
9316 mit einer Fläche von 1526 m ²	(Eigentum Fa. Tischer)
9314 mit einer Fläche von 262 m ²	(Weg Stadt Lauda-Königshofen)
9315 mit einer Teilfläche von 584 m ²	(Stadt Lauda-Königshofen)
9325 mit einer Teilfläche von 246 m ²	(Stadt Lauda-Königshofen)
1817 mit einer Teilfläche von 319 m ²	(Stadt Lauda-Königshofen)
1914 mit einer Teilfläche von ca. 5 m ²	(Fa. Herm, Lauda-Königshofen)

3.2 Geschützte Gebiete und Objekte

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

Der östlich des Plangebiets verlaufende Mühlkanal ist Bestandteil des FFH-Gebiets Nr. 6523-341 Westlicher Taubergrund. Beeinträchtigungen des FFH Gebiets sind jedoch nicht zu erwarten, sodass auf eine Verträglichkeitsuntersuchung verzichtet werden kann.

Der Gewässerrandstreifen ist Gemäß § 29 Abs. 1 Wasserschutzgebiet (WG)im Innenbereich 5 m breit. Dieser Streifen ist von einer Bebauung freizuhalten.

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.

Geruchsemission auf Nachbargebäude wird durch Immissionsgutachten nachgewiesen.

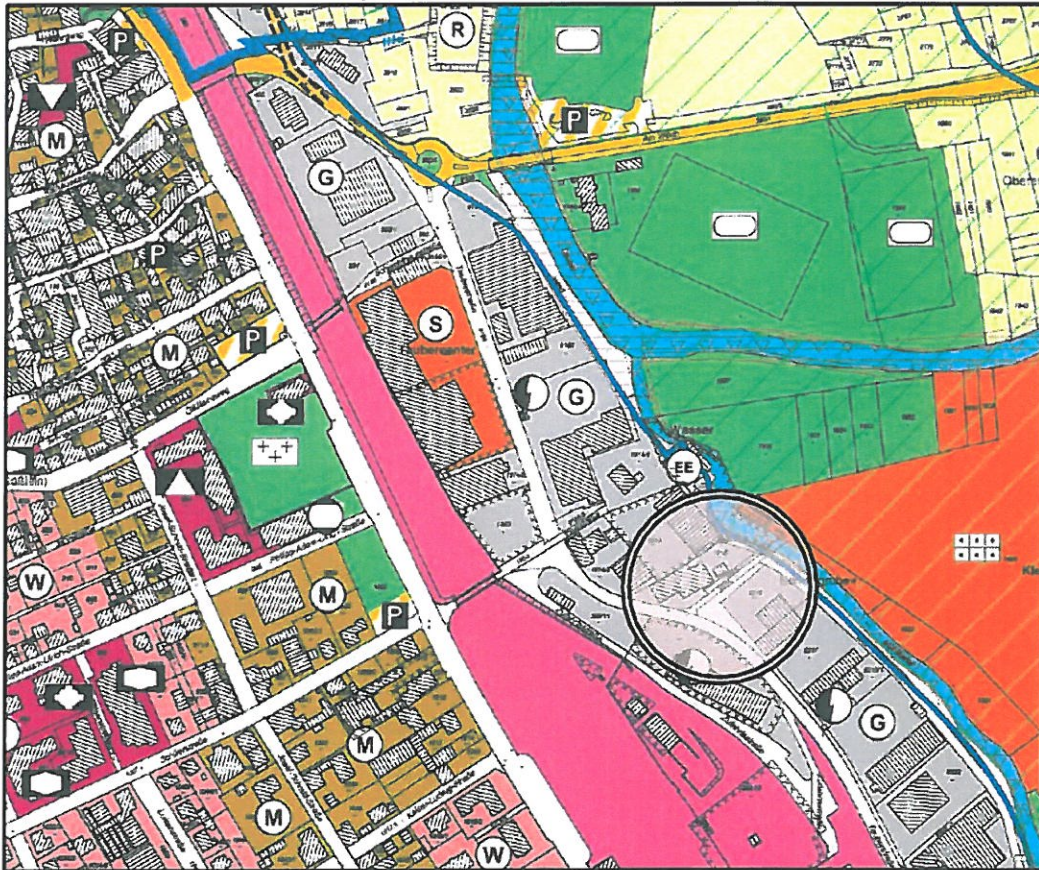
3.3 Überflutungsbereich

Das Flurst.Nr. 9314 befindet sich nach den Vorabzügen der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) teilweise im HQ100-Überflutungsbereich der Tauber. Durch das Bauvorhaben wird ca. 0,59 m³ Retentionsraum verdrängt. Dieser kann auf dem Grundstück Flurst.Nr. 1915 ausgeglichen werden.

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 liegt größtenteils innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schindgrube“ und „Schindgrube 1.Änderung“.

Zwischen den Bebauungsplänen liegt ein kleiner Bereich ohne Bebauungsplan, der jetzt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen wird. Der bestehende Fleischzerlegebetrieb liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schindgrube“ Nördlich und südlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an den Planbereich.

5.2 Baurechtliche Erfordernis – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seitens der Unteren Baurechtsbehörde wird eine Genehmigung zur Erweiterung und Umbau des bestehenden Fleischzerlegebetriebes verwehrt, da einerseits die Festsetzungen der tangierten Bebauungspläne geändert werden müssen und andererseits ein Teil des Planbereiches außerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt. Für die geplante Baumaßnahme ist daher ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

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.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren erstellt werden.

Die entsprechenden Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben:

Die Gesamtgrundfläche des Planbereichs beträgt ca. 4.625 m² (<20.000 m²)

Für das Vorhaben muss ein 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.

Für die Realisierung des Vorhabens ist des Weiteren ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lauda-Königshofen abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist im Baugesetzbuch nach § 12 Abs. 1 geregelt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers beschließt der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen die Einleitung eines Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als baurechtliche Voraussetzung für die erforderliche Erweiterung des bestehenden Fleischzerlegebetriebes in der Tauberstraße im östlichen Stadtgebiet der Stadt Lauda.

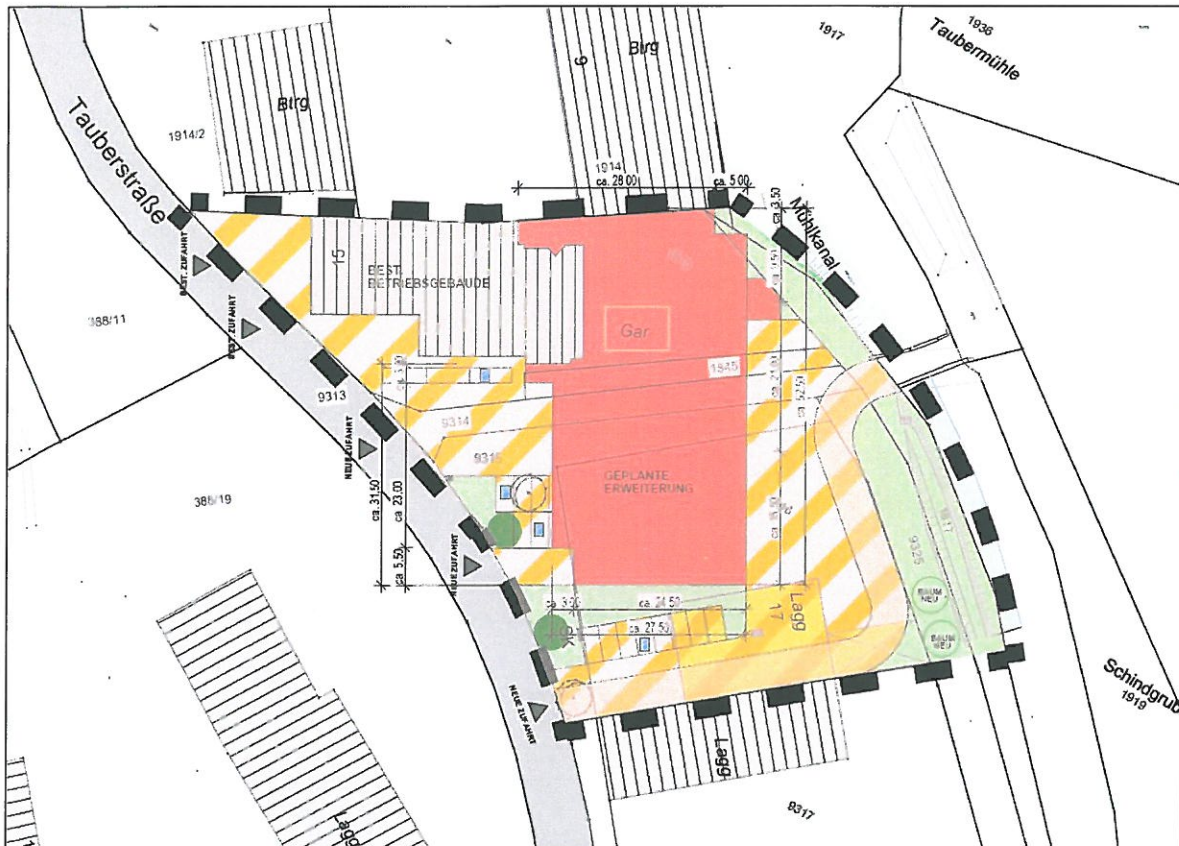
6. PLANUNG

6.1 Standortalternativen

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit werden Standortalternativen seitens des Vorhabenträgers nicht angestrebt.

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

Auf Flurst.Nr. 9316 befindet sich ein Lagergebäude mit versiegelten Zufahrts- und Hofflächen. Dieses wird im Zuge der Neubebauung, einschließlich der versiegelten Hof- und Zufahrtsflächen, abgebrochen, ebenso wie die Garagen auf Flurst.Nr. 1915.

6.3 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke 1915, 9314, 9315, 9316, 9325, 1817, 1845 Er ist definiert durch die beigefügten Planunterlagen. Städteneigene Grundstücke werden durch den Vorhabenträger erworben. Abstimmungen zum Grunderwerb mit dem Eigentümer wurden bereits durchgeführt.

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 24.03.2014 umgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zerlegebetrieb Tauberstraße“ wird 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.

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.

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.

Für die zu fällenden Bäume werden Kompensationen vorgenommen in Form von Nachpflanzungen auf den angrenzenden Grünflächen auf Flurst.Nr. 9325. Gepflanzt werden Schwarzerlen, sie wachsen vorwiegend an Gewässerrändern oder in Feuchtgebieten.. Die Grau- und Schwarz-Erlen wirken oft als Uferschutz gegen Ausspülung und gelten als ökologisch wertvoll.

8. Flächenbilanz/Daten

Nach Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ Zerlegebetrieb Tauberstraße „ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Teilfläche	Fläche	Prozentualer Anteil
Gesamtfläche des Fleischzerlege-und Verarbeitungsbetriebes		1940 m ²	41,9%
davon bestehende Betriebsgebäude	596 m ²		
davon geplante Erweiterung	1344 m ²		
Gesamte Verkehrsfläche		1862 m ²	40,3%
davon bestehende private Verkehrsfläche (Zufahrt Anlieferung)	291 m ²		
davon neue private Verkehrsfläche (Zufahrten Anlieferung u. Abholung, Mitarbeiterstellplätze)	1120 m ²		
davon geplanter öffentl. Weg zur Tauberaue	451 m ²		
Gesamte Grünfläche		823 m ²	17,8%
davon private Grünfläche	250 m ²		
davon öffentliche Grünfläche	573 m ²		
Planungsgebiet (einschl. Grunderwerb), gesamt		4625 m²	100%

9. Immissionsschutz

9.1 Geruchsimmission

Für den Umbau und die Erweiterung des Fleischzerlege- und Verarbeitungsbetrieb und der Erstellung des dafür erforderlichen Bebauungsplanes wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Das Ergebnis des Gutachtens sagt aus, dass die maximale Zusatzbelastung durch den Betrieb Tischer ca. 4% der Jahresstunden beträgt und auf dem Betriebsgelände auftritt. An den nächstgelegenen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet ist die Zusatzbelastung irrelevant im Sinne der GIRL. Im Wirkungsbereich des Betriebes Tischer kann die Geruchszusatzbelastung durch diesen somit als Gesamtbelastung angesehen werden. Diese liegt mit 2-4% der Jahresstunden weit unter den gemäß GIRL zulässigen 15 % der Jahresstunden für Gewerbegebiete.

9.2 Schallimmission

Angaben zur Schallimmission:
Lärmquellen

Zu erwarten aus Kühlanlage 40 dB(A) in 10 m Entfernung
aus LKW Verkehr 6 Anlieferungen/Tag (Fremdfahrzeuge)
Die Auslieferungen mit eigenen Fahrzeugen verringert sich durch den Wegfall
der betriebsinternen Transportwege zwischen Lauda und Königshofen um die Hälfte
auf dann noch ca. 10 Fahrzeuge/Tag

Aus dem laufenden Betrieb sind keine weiteren Lärmimmissionen von Relevanz.

Nach geltendem Recht TA Lärm sind im Gewerbegebiet tagsüber 65 dB(A) zulässig,
nachts 50 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionswerte
tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A)
überschreiten.

Schallimmissionen aus Fahrzeugverkehr und dem laufenden Betrieb entstehen nur in
der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Die Kühlanlage ist ganztägig im Betrieb, die
Immissionswerte liegen aber weit unter der Zulässigkeit.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch die Schallimmissionen schädliche
Umwelteinwirkungen verursacht werden und diese daher als unproblematisch zu
bewerten sind.

Lauda-Königshofen, den 24.03.2014
26.05.2014

Tauberbischofsheim, den 24.03.2014
26.05.2014

Vorhabenträger:

Rainer u. Thomas Tischer

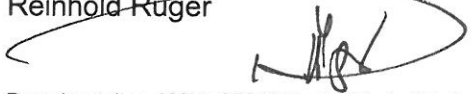


Tauberstraße 15, 97922 Lauda-Königshofen
Tel. 09343 – 5771

Projektleitung und Bearbeitung:

Architekturbüro Rüger + Tröger

Reinhold Rüger



Pestalozziallee 13/15; 97941 Tauberbischofsheim
Tel 09341 – 4034