

Stadtbauamt, PLA
II 60/Fy
Tel. 962-553

Begründung

zur 5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2005 der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 13. November 2013)

1. Planungsanlass

Der bestehende Baumarkt „Schiffmacher“ in Gaggenau beabsichtigt bauliche Änderungen auf seinem Grundstück vorzunehmen.

Allerdings reicht der bestehende planerische Rahmen des dort gültigen Bebauungsplanes „Obere Birkig/Untere Birkig – 2. Änderung“ mit seiner Festsetzung „Mischgebiet“ jetzt schon nicht für die derzeit schon über der Großflächigkeitsgrenze für Verkaufsflächen von 800 m² liegende, vorhandene Nutzung.

Auch im Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau 2005 ist die Fläche bisher als „Mischnutzung“ dargestellt.

2. Ziele und Planungserfordernisse

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche (inkl. der Verkaufsfreiflächen) auf rund 3.000 m² ist planungsrechtlich die Festsetzung eines „*Sondergebietes Baumarkt*“ notwendig.

Dieses bedingt wiederum eine entsprechende Änderung der Flächennutzungsplandarstellung in „Sonderbaufläche Baumarkt“.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gaggenau aus dem Jahr 2010 sieht als Zielsetzung für diesen Bereich keinen Einzelhandel vor. Durch die nun beabsichtigte Sondergebietsausweisung für den im Bestand ja schon im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 dargestellten Baumarktbetrieb, wird das langfristige Ziel des Einzelhandelskonzeptes aber in einem ersten Schritt gesichert.

Zum einen wird im Bebauungsplan der planungsrechtliche Rahmen für den Bestandsbetrieb u.a. mit einer Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 300 m² mit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan klargestellt.

Zum anderen wird durch die Sondergebietsausweisung aber auch dafür gesorgt, dass nach einer etwaigen Aufgabe der Nutzung „Baumarkt“ – im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan bzw. zum bestehenden Flächennutzungsplan – eine neue planungsrechtliche Festsetzung nicht nur vorgenommen werden kann, sondern muss; somit eine zukünftige Fehlentwicklung verhindert wird.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde schon mit einer frühzeitigen Beteiligung im Juni 2013 gestartet. Somit hat eine entsprechende Information und Beteiligung von Bürgern bzw. Trägern öffentlicher Belange schon stattgefunden.

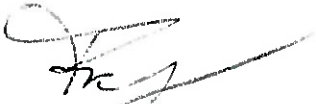
Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren konnte daher direkt mit der Offenlage beginnen und die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes konnten im Parallelverfahren weitergeführt werden.

4. Umwelt

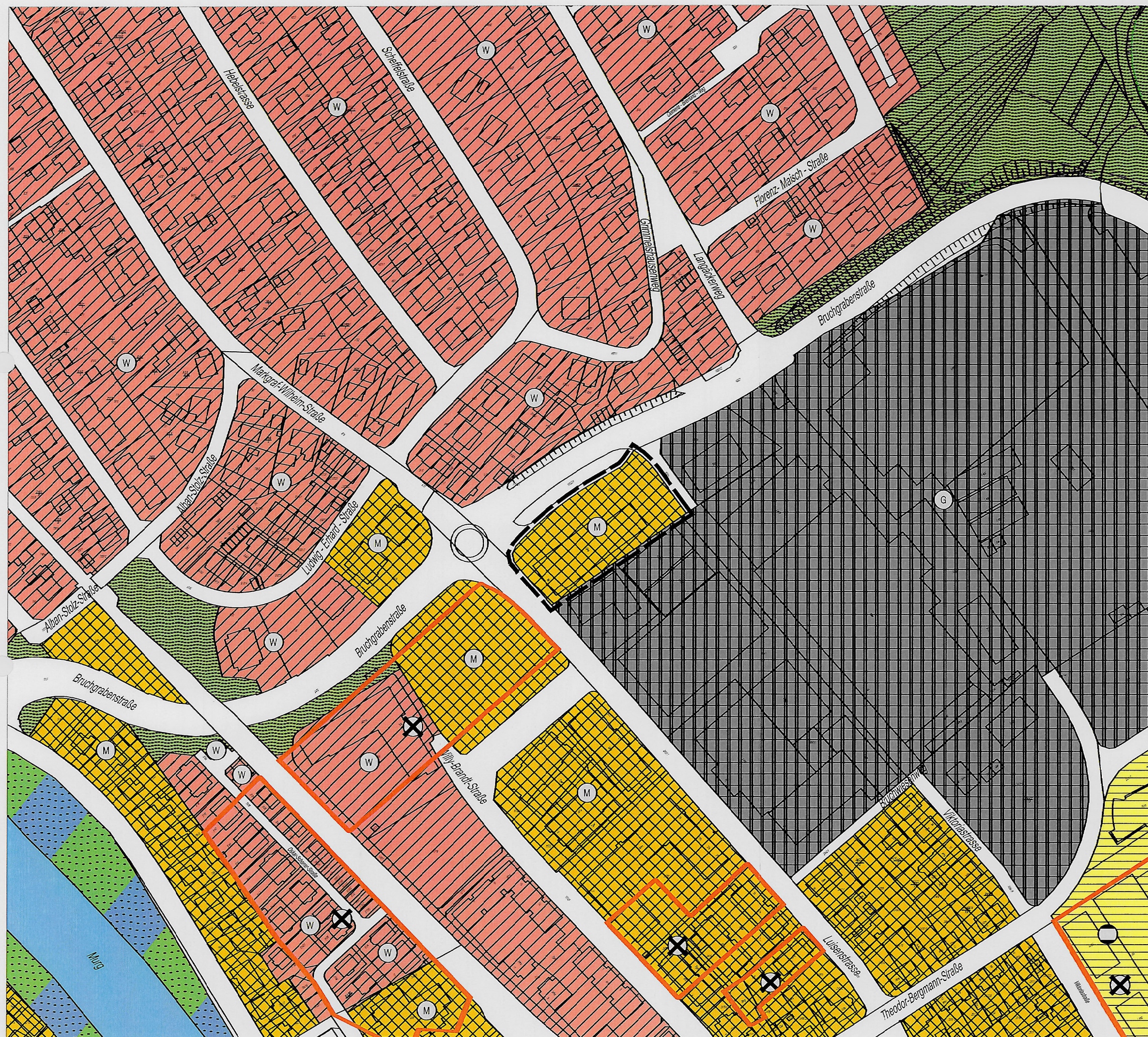
Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten baulich genutzt und derzeit praktisch vollständig versiegelt. Da die Festsetzungen kaum mehr Verkaufsfläche ermöglichen als jetzt schon vorhanden, ist auch nicht mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen.

Mit relevanten Auswirkungen der Planungsänderung auf die Belange des Umwelt-, Naturschutzes und Landschaftspflege ist nicht zu rechnen.

Gaggenau, 04. Dezember 2013
i.A.



Christian Frey,
Abteilung Stadtplanung



1. BAUFLÄCHEN



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN



ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES



GAGGENAU

STADT GAGGENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESTAND



BEREICH: OBERE UND UNTERE BIRKIG

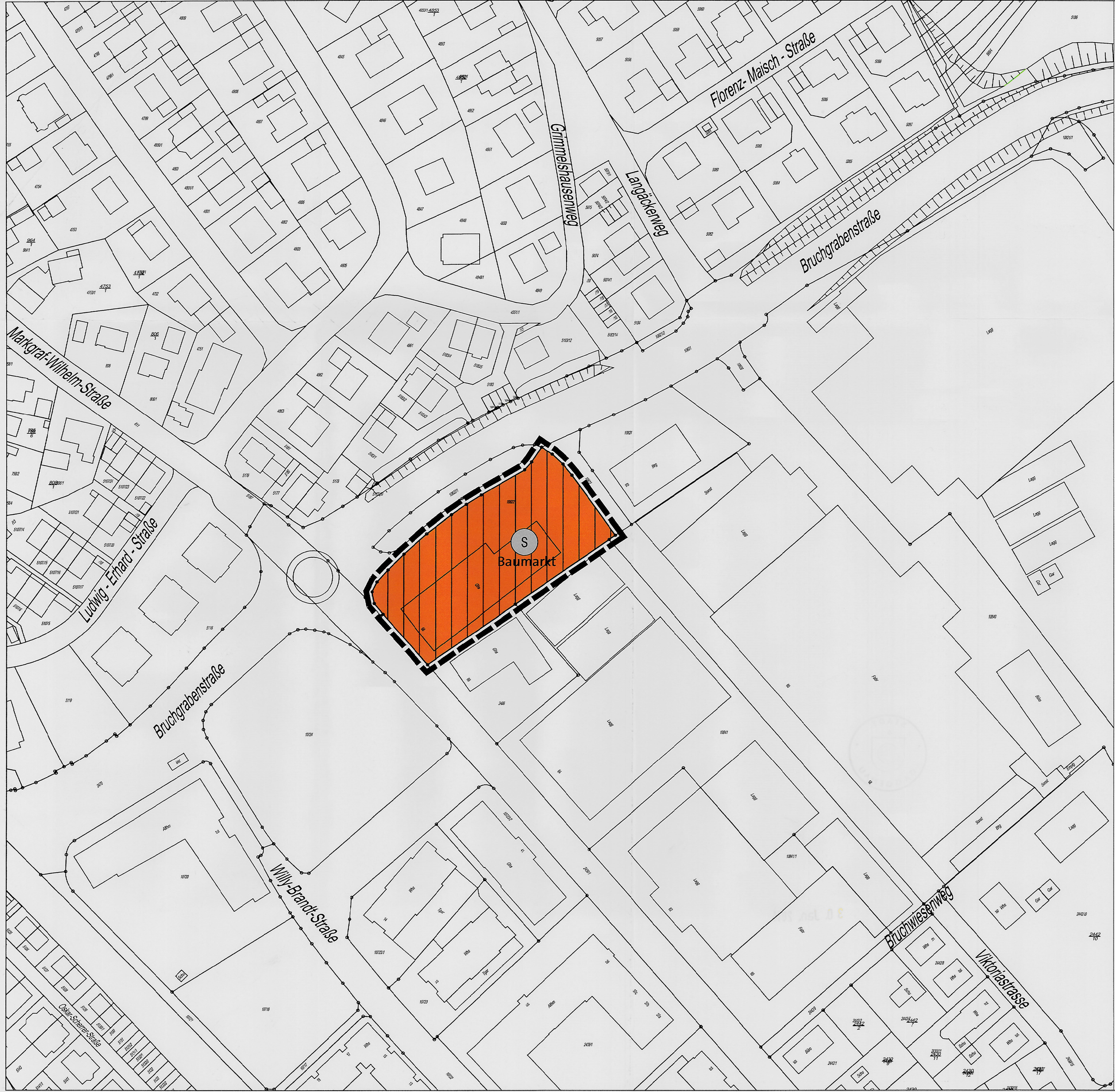
STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU

13.11.2013

BEARBEITUNG: C.FREY
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

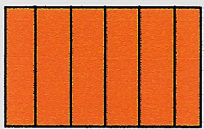
M. 1:2000

GEÄNDERT:

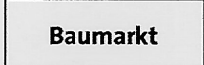


PLANZEICHEN

1. BAUFLÄCHEN



SONDERBAUFLÄCHEN



ZWECKBESTIMMUNG



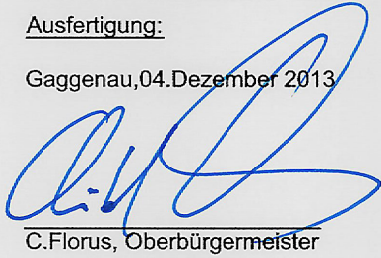
ABGRENZUNG DES
ÄNDERUNGSBEREICHES

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Örtliche Bekanntmachung	am: 16. September 2013 am: 19. September 2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 wurde im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Obere Birkig und Untere Birkig" entwickelt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 14. Juni 2013/12. Juni 2013-28. Juni 2013/15. Juli 2013 durchgeführt und kann daher gem. § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB entfallen.
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Örtliche Bekanntmachung	am: 16. September 2013 am: 19. September 2013
Öffentliche Auslegung	vom: 27. September 2013 bis: 28. Oktober 2013
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 17. September 2013 vom: 27. September 2013 bis: 28. Oktober 2013
Feststellungsbeschluss	am: 25. November 2013

Ausfertigung:

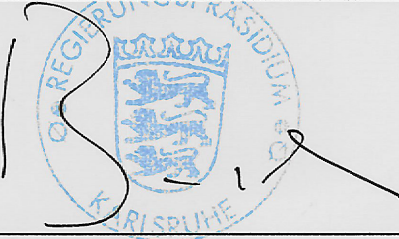
Gaggenau, 04. Dezember 2013


C. Florus, Oberbürgermeister



Genehmigungsvermerk:

09.01.2014

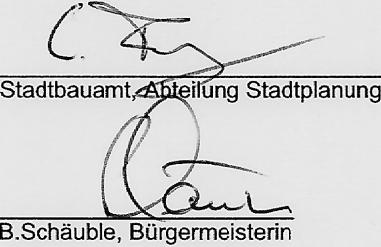


In Kraft treten (§ 6 Abs. 5 BauGB):

Durch örtliche Bekanntmachung der Genehmigung am
wird der Flächennutzungsplan wirksam.

30. Jan. 2014

Planfertigung:


Stadtbaumeister, Abteilung Stadtplanung
B. Schäuble, Bürgermeisterin

Verfahrensabwicklung:


Stadtbaumeister, Bauverwaltungsabteilung



GAGGENAU

STADT GAGGENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005
5. ÄNDERUNG

BEREICH: OBERE UND UNTERE BIRKIG

STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU

13.11.2013

BEARBEITUNG: C.FREY
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

M. 1:1000

2.: FERTIGUNG

2.....Fertigung

Große Kreisstadt Gaggenau
Abt. Stadtplanung
Dipl.-Ing. Christian Frey
Tel. 07225/962-553

Gaggenau, 09. Dezember 2013

Fünfte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2005 Hier: Zusammenfassende Erklärung

1. Planungsanlass und Beschreibung der Planung

Der bestehende Baumarkt „Schiffmacher“ in Gaggenau beabsichtigt bauliche Änderungen auf seinem Grundstück vorzunehmen.

Allerdings reicht der bestehende planerische Rahmen des dort gültigen Bebauungsplanes „Obere Birkig/Untere Birkig – 2. Änderung“ mit seiner Festsetzung „Mischgebiet“ jetzt schon nicht für die derzeit schon über der Großflächigkeitsgrenze für Verkaufsflächen von 800 m² liegende, vorhandene Nutzung.

Das Planungsgebiet besteht alleine aus dem Betriebsgelände von Schiffmacher bzw. dem Flurstück 10822. Es grenzt direkt im Westen an die Bruchgrabenstraße und die Luisenstraße an und im Osten ist es von gewerblichen Nutzungen umgeben.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche (inkl. der Verkaufsfreiflächen) auf rund 3.000 m² ist planungsrechtlich die Festsetzung eines „*Sondergebietes Baumarkt*“ notwendig. Dieses bedingt wiederum eine entsprechende Änderung der Flächennutzungsplandarstellung in „*Sonderbaufläche Baumarkt*“.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gaggenau aus dem Jahr 2010 sieht als Zielsetzung für diesen Bereich keinen Einzelhandel vor. Durch die nun beabsichtigte Sondergebietsausweisung für den im Bestand ja schon im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 dargestellten Baumarktbetrieb, wird das langfristige Ziel des Einzelhandelskonzeptes aber in einem ersten Schritt gesichert.

Zum einen wird im Bebauungsplan der planungsrechtliche Rahmen für den Bestandsbetrieb u.a. mit einer Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 300 m² mit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan klargestellt.

Zum anderen wird durch die Sondergebietsausweisung aber auch dafür gesorgt, dass nach einer etwaigen Aufgabe der Nutzung „Baumarkt“ – im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan bzw. zum bestehenden Flächennutzungsplan – eine neue planungsrechtliche Festsetzung nicht nur vorgenommen werden kann, sondern muss; somit eine zukünftige Fehlentwicklung verhindert wird.

2. Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es um die rechtliche Ordnung eines Bestandsbetriebes mit Bestandsrechten handelt, gab es letztlich keine grundlegenden Planungsalternativen.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde schon mit einer frühzeitigen Beteiligung im Juni 2013 gestartet. Somit hatte eine entsprechende Information und Beteiligung von Bürgern bzw. Trägern öffentlicher Belange schon stattgefunden.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren konnte daher direkt mit der Offenlage beginnen und die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes konnten im Parallelverfahren weitergeführt werden.

4. Umwelt

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten baulich genutzt und derzeit praktisch vollständig versiegelt. Da die Festsetzungen kaum mehr Verkaufsfläche ermöglichen als jetzt schon vorhanden, ist auch nicht mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen.

Mit relevanten Auswirkungen der Planungsänderung auf die Belange des Umwelt-, Naturschutzes und Landschaftspflege ist nicht zu rechnen.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es keine Stellungnahmen. In der Behörden- und Trägerbeteiligung gab es keine besonderen Stellungnahmen.

i.A.



Frey
Abt. Stadtplanung