

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
SONTHEIM - NIEDERSTOTZINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG IM
PARALLELVERFAHREN
MIT DER AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
„Netto-Markt“

Vorentwurf

Plandatum: 31.05.2017

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Str. 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 96 22 0
Telefax: 07322 - 96 22 05



INGENIEURE & PLANER

ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

In der Stadt Niederstotzingen läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt“. Das Vorhaben ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser gemäß Planzeichnung geändert werden muss. Der Planbereich „Netto-Markt“ umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Oberstotzingen: 722, 720, 719, jeweils anteilig.

Im Zuge dieser Flächenneuausweisung werden an anderer Stelle Flächen (ca. 5.500 m²) aus dem FNP herausgenommen. Hierfür werden südlich des Plangebiets eine geplante Wohnbaufläche (Fläche A, Flst.Nr. 454, 455, Gemarkung Niederstotzingen) und eine Gewerbefläche (Fläche B, Flst.Nr. 341, 342, Gemarkung Niederstotzingen) reduziert und als landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen ausgewiesen.



Abb. Flächenherausnahme im aktuell gültigen FNP der Stadt Niederstotzingen

Anlass Bebauungsplan

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Neubau samt Vergrößerung (Sortiments-erweiterung) eines Netto-Marktes an der Oberstotzinger Straße ermöglicht werden. Am bestehenden Markt ist eine Erweiterung nicht möglich, so dass nur ein Neubau in Frage kommt. Da die Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans wie beschrieben nicht eingehalten werden, wird der Flächennutzungsplan geändert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens.

LAGE UND GRÖSSE

Das Planungsgebiet „Netto Markt“ befindet sich zwischen Oberstotzingen und Niederstotzingen, nördlich der Niederstotzinger bzw. Oberstotzinger Straße (L 1170) und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,55 ha. Das Gelände fällt nach Nordosten um ca. 3 m ab.

Die Wohn- und Gewerbeflächen, die herausgenommen werden befinden sich südöstlich des Plangebiets, Gemarkung Niederstotzingen und beinhalten zusammen eine Fläche von 0,55 ha.

UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Der Umweltbericht zu dem Bebauungsplan „Netto-Markt“ wurde zeitgleich ausgearbeitet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zu dem Bebauungsplan „Netto-Markt“ verwiesen.

HINWEISE

Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiet Donau-Ried-Hürbe für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal. Auf die Verbote der geltenden Rechtsverordnung vom 16.04.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen wird besonders hingewiesen.