

Stadt Niederstotzingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ärztehaus

Oberstotzinger Straße“

in Niederstotzingen

Stadt Niederstotzingen
Gemarkung Niederstotzingen
Landkreis Heidenheim

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

Stand 18.07.2018

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
2. ZIEL UND ZWECK DER DER PLANUNG	4
3. RECHTSVERHÄLTNISSE.....	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Hinweis zum Verfahren	4
3.3 Bebauungsplan.....	4
3.4 Sonstiges.....	4
4. LAGE, TOPOGRAFIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBERICH	5
4.1 Lage des Plangebietes	5
4.2 Topografie und Geologie	5
4.3 Geltungsbereich	5
4.4 Besitzverhältnisse	5
5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES.....	5
5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches	5
5.2 Außerhalb des Geltungsbereiches.....	5
5.3 Erschließung	5
5.4 Ver- und Entsorgung	6
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
6.1 Bebauung	6
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.1.2 Grundflächenzahl.....	6
6.1.3 Höhe der baulichen Anlage (EFH, Traufhöhe und Firsthöhe).....	6
6.1.4 Bauweise	6
6.1.5 Baugrenze	6
6.1.6 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze	7
6.1.7 Nebenanlagen	7
6.2 Verkehr und technische Infrastruktur	7
6.2.1 Verkehrliche Erschließung	7
6.2.2 Ver- und Entsorgungsnetz	7
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft	7
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	7
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
8.1 Erdaushub	8
8.2 Bodenfunde.....	8
8.3 Wasserschutzzone	8
9. HINWEISE.....	8

9.1	Altlasten	8
9.2	Geologie	8
9.3	Kriminalpräventive Sicherheit	8
9.4	Schallschutz.....	8
10.	STATISTIK.....	9
11.	KOSTEN.....	9

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Teilgrundstück von Flurstück 121 (Kleine Gasse 2) soll nach dem Abbruch des Wohnhauses und der landwirtschaftlichen Nebengebäude im zentrumsnahen Innenbereich ein Mehrfamilienhaus mit drei Arztpraxen realisiert werden. Insgesamt wird das Mehrfamilienhaus mit einer Allgemeinarztpraxis, einer Zahnarztpraxis, einer Augenarztpraxis und 6 Wohnungen belegt.

Mit der Realisierung dieses Vorhabens wird in der Stadt Niederstötzingen für die Zukunft die allgemeinärztliche Versorgung im ländlich geprägten Raum sichergestellt.

2. ZIEL UND ZWECK DER DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ärztehaus Oberstötzingen Straße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit drei Arztpraxen und 6 Wohnungen im Zentrum der Stadt Niederstötzingen geschaffen werden.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 19.12.2013 als Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Hinweis zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a des BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 2 ha, ebenso bestehen durch die bereits vorhandene Bebauung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Am 16.05.2018 wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss soll in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.07.2018 erfolgen. Im August 2018 erfolgt die öffentliche Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Es ist vorgesehen, die Abwägung und den Satzungsbeschluss im September 2018 durchzuführen.

3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden.

Ringsum schließen die Mischgebietsflächen an der Kleine Gasse und der Oberstötzingen Straße (L 1170 Ortsdurchfahrt) an.

Nördlich des Baugebietes an der Oberstötzingen Straße liegt das Katholische Gemeindezentrum und nordöstlich die Katholische Kirche St. Peter und Paul.

3.4 Sonstiges

Biotope, Naturdenkmäler, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

4. LAGE, TOPOGRAFIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Niederstotzingen an der Oberstotzinger Straße (L 1170 Ortsdurchfahrt) / Kleine Gasse. Die Ortsmitte mit dem Rathaus ist ca. 150 m entfernt. Das Schul- und Sportzentrum sowie der Kindergarten im Familienzentrum St. Anna an der Bergstraße /Neuffenstraße befinden sich in ca. 750 m Entfernung. Das Kinderhaus Villa Kaleidos in der Schulstraße ist ca. 800 m entfernt.

4.2 Topografie und Geologie

Das Gelände fällt leicht von Nordwest Richtung Südost um ca. 4 % an. Die Meereshöhe beträgt zwischen 469,5 und 467,2 m ü.NN.

Im Bereich des Plangebietes folgt laut geologischer Karte von Baden-Württemberg unter einer allenfalls geringmächtigen Überdeckung durch quartäre Alblehme die Obere Meeresmolasse (OMM) aus Sanden, die manchmal verbacken sind. Den eigentlichen Untergrund bilden die Oberen Massenkalk des Oberen/Weißen Jura.

4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Teilfläche von Flurstücke 121 (Kleine Gasse 2). Die Gesamtfläche beträgt 0,12 ha.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Flurstücke 133 (Oberstotzinger Straße, L 1170), 142 (Im Städtle)
im Osten	durch das Flurstück 60 (Kleine Gasse)
im Süden	durch die Teilfläche von Flurstück 121 (Kleine Gasse 2/1)
im Westen	durch die Flurstücke 121/5 (Oberstotzinger Straße 3), Teilfläche von Flurstück 121 (Oberstotzinger Straße 3/1)

4.4 Besitzverhältnisse

Die Mischgebietsfläche befindet sich in Privatbesitz. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt durch einen privaten Investor.

Öffentliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich befindet sich ein Wohnhaus und die dazugehörigen landwirtschaftlichen Nebengebäude, die für die Realisierung des Mehrfamilienhauses abgebrochen werden.

5.2 Außerhalb des Geltungsbereiches

Ringsum schließt die gemischte Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt L 1170 Oberstotzinger Straße und der Kleine Gasse an. Nördlich des Gebietes liegt an der Oberstotzinger Straße das Katholische Gemeindezentrum und nordöstlich an der Straße Im Städtle die Katholische Kirche St. Peter und Paul.

5.3 Erschließung

Die verkehrliche Zufahrt zum geplanten Mehrfamilienhaus mit Arztpraxen und Tiefgarage erfolgt über die Kleine Gasse. Der Haupteingang für die Praxen und die Wohnungen liegt an der Oberstotzinger Straße.

Fußläufige Verbindungen zum Schul- und Sportzentrum sowie zum Zentrum mit Rathaus sind über die Straße Im Städtle und Bergstraße vorhanden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss erfolgt an den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Oberstötzingen Straße und Kleine Gasse.
Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Hauptleitungen.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgelegt. Damit fügt sich das Baugebiet in die angrenzende gemischte Bebauung ein.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit den Ziffern 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) werden ausgeschlossen. Weiterhin wird die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6.1.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,6 wird die max. Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung festgelegt. Um eine städtebaulich vertretbare, maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen, wird auf § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO hingewiesen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Da es sich im vorliegenden Fall bereits um ein bebautes Grundstück mit versiegelten Flächen im Innenbereich handelt, werden bei weiteren geringfügigen Überschreitungen der Grundflächenzahl keine größeren Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gesehen.

6.1.3 Höhe der baulichen Anlage (EFH, Traufhöhe und Firsthöhe)

Durch die Festlegung von Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhen wird die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Plangebiets entlang der Ortsdurchfahrt gewahrt. Die First- und Traufhöhen richten sich an der bereits realisierten Mehrfamilienbebauung mit Altenwohnanlage im Städtle aus.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist als absolute Zahl über NN festgelegt und liegt beim Haupteingang auf Niveau der Oberstötzingen Straße.

6.1.4 Bauweise

Zur Realisierung des Mehrfamilienhauses mit Arztpraxen wird die offene Bauweise definiert. Damit passt sich das Baugebiet an die angrenzende Bebauung an.

6.1.5 Baugrenze

Die Festlegung der Baugrenzen richtet sich nach den gesetzlichen Mindestgrenzabständen mit Ausnahme der nordwestlichen Baugrenze. Der Abstand der Baugrenze im Nordwesten beträgt 2,22 m zur Grundstücksgrenze. Die Unterschreitung des Mindestabstandes wird städtebaulich als vertretbar angesehen, da es sich bei der angrenzenden Fläche um eine öffentliche Gehweg- und Straßenfläche handelt und die Abstandsflächen insgesamt bis zur Mitte einer öffentlichen Straße liegen dürfen. Weiterhin werden die Sichtverhältnisse eingehalten bzw. verbessert, da das alte Wohnhaus mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden näher an der Grenze liegt.

6.1.6 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze

Die Garagen, Carports und Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Baugrundstücke frei gewählt werden. Dies ermöglicht eine individuelle Nutzung des Grundstücks.

6.1.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen und keine Gebäude sind, sind im Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit dieser Festlegung wird eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke erreicht und dem Bauherren die Möglichkeit gegeben, z. B. überdachte Lagerräume für Holz oder Geräte mit max. 25 m³ Rauminhalt an die Grenze zu stellen.

6.2 Verkehr und technische Infrastruktur

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung mit Zufahrt zu den oberirdisch angelegten Stellplätzen und der Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Kleine Gasse. Die Zufahrt zur Garage im Nordwesten erfolgt über die Oberstötzingen Straße.

6.2.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Das Grundstück wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Kleinen Gasse, die für die zukünftige Nutzung ausreichend sind, angeschlossen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Abfluss an Niederschlagswasser möglichst zu minimieren, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Das Dachflächenwasser der einzelnen Baugrundstücke soll in Regenwasserzisternen mit Rückhalteanteil gepuffert. Der Notüberlauf ist über eine Versickerungsstelle oberirdisch flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm bewachsene Bodenschicht in den Untergrund einzuleiten. Sollte dies durch örtlich bedingte erschwerte Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, kann der Notüberlauf der Zisterne an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal in der Kleinen Gasse) angeschlossen werden.
- Die Privatflächen für das Parken von Fahrzeugen, Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteinen, in Sand verlegtes Pflaster mit 3 cm Fuge). Das überschüssige Oberflächenwasser ist an den Regenwasserkanal in der Kleinen Gasse anzuschließen

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Aus diesen Gründen wurden bei der Fassade grelle und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Auch die Beschränkungen bei den Werbeanlagen, den Einfriedigungen, den Aufschüttungen und Abgrabungen sowie dem Ausschluss von Freileitungen für die Niederspannung und Telekommunikation sollen den oben genannten Gründen Rechnung tragen.

Die Dachform und Dachneigung wurde im Hinblick auf ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis für das Mehrfamilienhaus festgelegt und richtet sich an der bereits realisierten Mehrfamilienbebauung mit Altenwohnanlage Im Städtle aus.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Erdaushub

Mit Boden ist gemäß Bodenschutzgesetz sparsam und schonend umzugehen. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Das im Zuge der Bautätigkeit anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück in Anpassung an die Nachbargrundstücke wieder einzubringen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

8.2 Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde angeschnitten oder entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

8.3 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III des Zweckverbandes Landeswasserversorgung für die Fassungen im Donauried.

Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) ist zu beachten (Gesetzesblatt für Baden Württemberg Nr. 8 vom 08.05.2015, in Kraft getreten am 02.06.2015)

9. HINWEISE

9.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden im Zuge der Ausführung o. g. Punkte festgestellt, ist das Landratsamt Heidenheim als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Der belastete Boden ist gemäß den Anordnungen des Landratsamtes zu entsorgen.

9.2 Geologie

Im Bereich des Plangebietes sind laut geologischer Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7427 Sontheim, unter einer allenfalls geringmächtigen Überdeckung durch quartäre Ablehme folgt Obere Meeresmolasse (OMM) aus Sanden, die manchmal verbacken sind. Den eigentlichen Untergrund bilden die Oberen Massenkalken des Oberen/Weißen Jura.

Bei der Erstellung der Bauwerke wird eine ingenieurgeologische Untersuchung gemäß DIN 4020 zur Feststellung der geologischen Verhältnisse empfohlen.

9.3 Kriminalpräventive Sicherheit

Das Polizeipräsidium Ulm empfiehlt den Bauherren eine kostenfreie Beratung aus kriminalpräventiver Sicht. Bei Interesse können sich die Bauherren bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm melden.

9.4 Schallschutz

Parallel der Oberstötzingen Straße (L 1170) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da ein aktiver Schallschutz nicht möglich ist. Entsprechende Maßnahmen müssen somit direkt am Gebäude vorgenommen werden.

10. STATISTIK

Bruttobaugebietsfläche	0,12 ha	100,0%
öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen	0,00 ha	0,0%
Nettobaugebietsfläche	0,12 ha	100,0%

1 Mehrfamilienhaus	á 1,0 WE	ca. 6 Wohneinheiten
Einwohnerzahl bei ang. 2,3 Personen pro Wohneinheit	6 WE x 2,3	ca. 14 Einwohner/innen
Bruttowohnbaudichte		ca. 117 Einwohner/innen / ha
Nettowohnbaudichte		ca. 117 Einwohner/innen / ha

11. KOSTEN

Für die öffentliche Erschließung fallen keine Kosten an. Die innere Erschließung mit Abbruch der Gebäude und Neubau übernimmt der Investor.

Aufgestellt:

Niederstotzingen, den 18.07.2018
G + H Ingenieurteam

Jürgen Häußler