



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Innenbereichsentwicklung Bahnhofstraße“ in Niederstotzingen

Stadt Niederstotzingen
Gemarkung Niederstotzingen
Landkreis Heidenheim

B E G R Ü N D U N G

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Rechtsverhältnisse	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Bebauungsplan	5
3.3 Sonstiges	5
4. Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich.....	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 Geltungsbereichs	5
5.2 Außerhalb des Geltungsbereiches.....	6
5.3 Erschließung	6
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 (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
6.4 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich	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.....	9
10.	Statistik.....	9
11.	Kosten.....	9
12.	Prävention.....	9

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in Niederstotzingen allgemein sehr groß. Angebote – speziell auch zu altersgerechtem Wohnen - sind derzeit nicht vorhanden. Gleichzeitig steigt der Bedarf nach Wohnformen die sich in das Spannungsfeld sich verändernden Rahmenbedingungen einfügen, einerseits aufgrund der Digitalisierung und sich verändernden Arbeitsbedingungen, andererseits aufgrund neuen Herausforderungen zum demografischen Wandel sowie der Fragestellung von Betreuungsmöglichkeiten, sowohl von Kindern als auch Senioren.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander. Außer der Bereitstellung von unterschiedlichem Wohnraum (Wohnungen, Zwei- und Mehrfamilienhäusern) sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe (Kleingewerbe mit geringem Quell- und Zielverkehr) als Mischnutzung möglich sein z.B. Büros und Praxen insbesondere für freie Berufe, Pflegedienst, Läden, Cafe, Fitness-Einrichtungen, u.a.

Auf der Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Niederstotzingen zeigt sich, dass sich auch aufgrund des demografischen Wandels neue Herausforderungen hinsichtlich der bereitzustellenden Wohnformen und der beruflichen Tätigkeit der Einwohnerinnen und Einwohner ergeben, insbesondere im Lichte sich verändernden beruflicher Chancen im ländlichen Raum, welche mit der Digitalisierung einhergehen. So werden in Zukunft vermehrt Heimarbeitsplätze und kleinere Gewerbeeinheiten entstehen müssen, die eine unmittelbare Nähe zur eigenen Wohnung herstellen und die es erlauben, verschiedene Betreuungsanforderungen (Kinder, Eltern, Nachbarn) im Sinne einer „Caring-Community“ (sorgende Gemeinschaft) nachzukommen.

Diesem Anspruch soll der Bebauungsplan „Innenbereichsentwicklung Bahnhofstraße“ in besonderem Maße gerecht werden. Zu diesem Zweck wird neben einer reinen Wohnnutzung auch die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe angestrebt, so dass eine den Anforderungen gerechte Nutzungsdurchmischung bzw. ein generationsdurchgängiges Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage möglich sein wird.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß dem Regionalplan Ostwürttemberg bildet die Stadt Niederstotzingen ein Doppelzentrum (Kleinzentrum) gemeinsam mit der Nachbargemeinde Sontheim an der Brenz. Die Stadt ist Bestandteil der Landesentwicklungsachse von Crailsheim nach Ulm/Neu-Ulm sowie von Ulm nach Günzburg. Als ausgewiesener Siedlungsbereich ist für die Stadt Niederstotzingen eine gezielte Zunahme der Bevölkerung, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze sowie ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Hauptort anzustreben. Als ausgewiesener Siedlungsbereich verfolgt die Stadt Niederstotzingen eine Dreifachstrategie aus Innenentwicklung, Außenentwicklung und Projektentwicklung. Der Fokus liegt insbesondere auf der Nutzung innerörtlicher Potenziale um einen lebendigen Ortskern zu erhalten, bereits vorhanden kommunale Infrastruktur und die vorhandene Anbindung an den ÖPNV, zum Beispiel an den Bahnhof Niederstotzingen, zu nutzen. Hierbei konzentriert sich die Stadt neben Leerständen und unbebauten Grundstücken im Innenbereich auf ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Durch das Vorhaben soll ein schlüssiges, nachhaltiges Konzept zur Nachnutzung der vorhandenen Flächen geschaffen werden, welches insbesondere die Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum befriedigt und den Anforderungen einer verdichteten Bauweise entspricht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Innenbereichsentwicklung Bahnhofstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Maßnahme geschaffen werden.

Das städtebauliche Erscheinungsbild an der Ortsdurchfahrt wird durch die geplante Maßnahme deutlich verbessert.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche ausweist.

3.2 Bebauungsplan

Verfahren:

gemäß §13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren.

Für den Geltungsbereich ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden. Es existiert lediglich ein Baulinienplan Bahnhofstraße vom 20.04.1925.

3.3 Sonstiges

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

4. LAGE, TOPOGRAFIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Ortsdurchfahrt (L 1170) im südlichen Ortskern von Niederstotzingen.

4.2 Topografie und Geologie

Das Gelände fällt mit ca. 3 % vom Andreasweg zur Bahnhofstraße in Richtung Osten ab. Es wird ein lehmiger Untergrund erwartet, der eine gute Tragfähigkeit besitzt.

4.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet betrifft das Flurstücks Nr. 48/2 und hat eine Fläche von 1.903 m².

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Grundstücke:

Norden	Flurstück Nr. 48/3
Osten	Flurstück Nr. 247 L 1170 - Bahnhofstraße
Süden	Flurstück Nr. 48/1
Westen	Flurstück Nr. 57 Andreasweg

4.4 Besitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes ist in Privatbesitz.

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch einen privaten Investor.

5. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs

Das baufällige Lagergebäude – frühere Nutzung als Stall und Scheune - im westlichen Teil des Grundstücks entlang des Andreasweges wird abgebrochen.

Die frei werdende Fläche ist für den Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vorgesehen.

Die bestehende Hoffläche wird künftig als Parkplatz genutzt.

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus bleibt bestehen und wird als solches saniert. Es hat Bestandsschutz.

Für den Fall, dass es später abgerissen und erneuert wird, wurde ein Baufenster festgelegt.

5.2 Außerhalb des Geltungsbereiches

Westlich des Andreasweges schließt der Bebauungsplan „Hinter den Gärten-südlicher Teil“, genehmigt am 27.06.1960 und 01.09.1962 an. Ansonsten befinden sich im Wesentlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude im unmittelbaren Umfeld.

5.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist ausschließlich von der Bahnhofstraße (L1170) geplant.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert und erfolgt über bestehende Leitungen in der Bahnhofstraße.

Die neuen Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück sind gegen Rückstau zu sichern.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

6.1.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt und entspricht damit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl für Misch- und Dorfgebiete nach § 17 BauNVO.

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.

Aufgrund der Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen, kann auf eine Geschossflächenzahl verzichtet werden.

6.1.3 Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe und Firsthöhe)

Die Wandhöhe des Mehrfamilienhauses (OK Attika) wird auf max. 12,5 m bezüglich Rohfußbodenhöhe beschränkt. Hiermit wird die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Plangebiets gewahrt.

Max. Firsthöhe, Firstrichtung und Dachform des Wohn- und Geschäftshauses wurden aus städtebaulichen Gründen in Anlehnung an das bestehende Wohn und Geschäftshaus festgelegt.

6.1.4 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt. Die Grenzabstände sind einzuhalten und die Gebäudelänge beträgt max. 50 m.

6.1.5 Baugrenzen und Firstrichtung

Das Baufenster für das Mehrfamilienhaus mit Flachdach gewährleistet, dass es im rückwärtigen westlichen Teil des Grundstücks erstellt wird, wo bisher der große Schuppen des bisher landwirtschaftlichen Anwesens stand.

Das Baufenster und die Firstrichtung für das Wohn- und Geschäftshaus trägt dem Gedanken Rechnung, dass die bestehenden aneinandergereihten Giebelfassaden direkt an der Ortsdurchfahrt erhalten bleiben.

6.1.6 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

6.1.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich allgemein zulässig. Dies bietet die Chance die bauliche Nutzung des Baugrundstücks individuell zu gestalten.

6.2 Verkehr und technische Infrastruktur

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Planbereiches sind keine Erschließungsstraßen vorgesehen.

6.2.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Bahnhofstraße sind für die zukünftige Nutzung erweiterbar.

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Wasserleitungsnetz in der Bahnhofstraße und im Andreasweg gesichert.

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

Um die Abflussmenge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren sind die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie sonstigen befestigten Nebenflächen auf dem Plangrundstück nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster)

Nach § 2 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung vom 22.03.1999 wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden ins Grundwasser versickert wird. Mit Ausnahme in Gewerbe- oder Industriegebieten kann es auch in Rigolen-Elementen gesammelt werden, wenn eine vorgeschaltete Mulde mit bewachsener Bodenschicht oder eine vergleichbare Filterschicht vorhanden ist.

Kommt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nicht in Frage (hydrogeologisches Gutachten / Nachweis notwendig!) ist eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne auf dem Grundstück herzustellen, um das Niederschlagswasser aufzunehmen, sodann gedrosselt den städtischen Abwasseranlagen zuzuführen und somit die städtischen Abwasseranlagen zu entlasten. Die Dimensionierung der Drossel muss sich an der Dimension des aufzunehmenden Kanals orientieren und ist in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Niederstotzingen zu planen. Für eine ausreichende Dimensionierung der Retentionszisterne gilt die Maßgabe, dass die Zisterne mindestens 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Dachfläche fassen muss. Der notwendige Überlauf ist dann dem öffentlichen Kanal gedrosselt zuzuführen.

6.4 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Durchgrünung der Baufläche sind 8 standortheimische bzw. standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume sind artgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist auf dem Grundstück frei wählbar.

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 Dachdeckung und der Fassade glänzende und reflektierende Materialien ausgeschlossen

(Ausnahme: Fotovoltaik- und Solarkollektoren). Auch die Beschränkungen bei den Werbeanlagen, den Einfriedigungen, den Aufschüttungen und Abgrabungen sowie dem Ausschluss von Stützmauern und Freileitungen für die Niederspannung und Telekommunikation sollen den oben genannten Gründen Rechnung tragen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an der bestehenden Bebauung und am bestehenden Gelände. Mit der Festlegung von 455,35 NHN kann sich das geplante Gebäude optimal an die Topographie des Geländes anpassen.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Erdaushub

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Bei Eingriffen in den Boden sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und horizontweise wieder einzubauen. Die Wiederverwertung von Aushubmaterial auf anderen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim. Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten.

8.2 Bodenfunde

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Siedlungs- und Stadtbereich Niederstotzingen“ (Prüffall, 10M, siehe Kartierung).

Innerhalb der ausgewiesenen Prüffallflächen sind grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Niederstotzingen, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur Planung auch die vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de) vor Baubeginn rechtzeitig zu informieren.

8.3 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 bekannt. Werden bei den Bauarbeiten dennoch Verunreinigungen (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch) gefunden, ist dies dem Landratsamt Heidenheim zu melden.

9.2 Geologie

Das Plangebiet befindet sich gem. Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse. Die Überdeckung durch Moorbildung am nordöstlichen Rand kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird bei der Erstellung von setzungsempfindlichen Bauwerken und Abtragung hoher Bauwerkslasten eine ingenieurgeologische Untersuchung gemäß DIN 4020 zur Feststellung der geologischen Verhältnisse empfohlen.

10. STATISTIK

Einwohnerzahl im Neubau bei angenommen 24 Wohnungen a 1,5 Personen pro Wohneinheit	36 Personen
Wohn- und Geschäftshaus	4 Personen

Bruttofläche	1.903 m ²	100 %
Baufenster	1.016 m ²	53 %
Nebenflächen befestigt	697 m ²	36 %
Grünflächen	190 m ²	10 %

Bruttowohnbaudichte bezüglich Bruttofläche / Geltungsbereich 210 Einwohner/innen pro ha

11. KOSTEN

Für eine öffentliche Erschließung fallen keine Kosten an.
Die innere Erschließung und die Kosten für die Hausanschlüsse trägt der Vorhabenträger.
Ebenso die Anpassung der Einfahrten am Gehweg und an der Straße.

12. PRÄVENTION

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden.
Eine kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm wird angeboten.
Polizeipräsidiums Ulm
Termine nach Vereinbarung.
Tel.: 0731/188-1444 oder -1445
Montag – Freitag, 8:00 Uhr – 15:30 Uhr
Ulm.pp.praevention@polizei.bwl.de

Aufgestellt:

Niederstotzingen, den 22.01.2020
Ingenieurbüro Gall