Textteil Bebauungsplan „Bahnhof Betzingen“ vom 25.01.2024

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO

Für sämtliche zulässigen Nutzungen gilt, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Zulässige Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter eines Wettbüros, einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Sex-Shops, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Gewerbliche Zimmervermietung zum Zweck der Wohnungsprostitution

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,2. Es handelt sich jeweils um Maximalwerte.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 12 Meter. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Dachgeschoß mit Sattel- oder Walmdach ausgebildet wird, ist ausnahmsweise eine Firsthöhe von max. 15 m zulässig. Bezugshöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche (352,0 m ü. NHN). Als Geschossigkeit werden I und II Vollgeschosse festgesetzt. Die beiden

Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit werden in der Planzeichnung durch eine entsprechende Linie abgegrenzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise.
Die überbaubare Grundfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet wird durch die Baulinie im zeichnerischen Teil definiert. Außerhalb des Baufensters sind offene Stellplätze zulässig. Nebenanlagen, wie z.B. Einfriedungen oder Wärmepumpen, sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: Mobilitätsstation
Die Nutzung soll insbesondere dem Umweltverbund dienen. Die Fläche ist als öffentliche Platzfläche mit Aufenthaltsqualität (Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung etc.) zu gestalten. Sie ist teilweise als befahrbare Fläche auszubilden, teilweise als Grünfläche. Die befahrbare Fläche ist hauptsächlich dem Bus-, Rad- und Fußverkehr vorbehalten. Taxis sowie Anliegerverkehr sind ebenfalls zulässig. Stellplätze sind zulässig.
Als bauliche Anlagen sind Bushaltestellen, Fahrradunterstellmöglichkeiten, Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität, Informationspunkte etc. vorgesehen.
Sofern eine Umspannstation für die Ladeinfrastruktur vor Ort benötigt wird, ist diese im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Sollten auf dem Bahndamm Reptilien, wie z.B. Zauneidechsen, nachweisbar sein, müsste bei Baufeldräumungen auf den angrenzenden Grundstücken ein Reptilienschutzzaun errichtet werden, damit keine Zuwanderung erfolgt.

1.5.2 Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sollen vermieden werden. Für die Außenanlagen sollen daher insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Empfohlen werden LED-Leuchten im Farbton warm-weiß, sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist zu vermeiden.

1.5.3 Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie Über-Eck-Verglasungen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren.

1.5.4 Rückhaltung, Versickerung und Entwässerung von Niederschlagswasser

Es ist eine naturnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen, sofern diese Beseitigung schadlos und verhältnismäßig möglich ist und ihr weder wasserrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (z.B. Altlasten).
Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, Bodenversiegelungen auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.
Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen, Mulden und Sickerpackungen empfohlen.

Anfallendes Niederschlagswässer, welches nicht versickert werden kann, darf nur verzögert in den öffentlichen Kanal (Mischsystem) eingeleitet werden. Drainageanschlüsse an einen Misch- oder Schmutzwasserkanal dürfen nicht erfolgen.

1.6 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens fünf standortgerechte bzw. stadtklimafeste, hochstämmige Laubbäume (1. oder 2. Ordnung, mindestens 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind ausreichend dimensionierten Baumscheiben vorzusehen.

2. Hinweise / Empfehlungen

2.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Unteren Juras (Angulatensandstein-Formation, Arietenkalk-Formation) an.
Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2 Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Die Anschlüsse an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal können grundsätzlich in der Olga- bzw. Eisenbahnstraße erfolgen. Ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

2.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Innerhalb des überplanten Areals befindet sich ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, konkret der 1904 erbaute Bahnhof von Betzingen.
Maßnahmen an dem Bahnhofsgebäude selbst, müssen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden. Maßnahmen in der Umgebung müssen abgestimmt werden, soweit das unmittelbare Umfeld des Gebäudes betroffen ist und dies auch Auswirkungen auf das Gebäude hat.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Vorgeschichtliche und römische Siedlungsspuren“. Bei Bodeneingriffen muss daher mit archäologischen Befunden oder Funden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG gerechnet werden.
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(-n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige

Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.4 Besonderer Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass besonders geschützte Arten vorkommen können. Die Beachtung der diesbezüglich geltenden Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG obliegt dem Bauherren. Eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Landratsamt Reutlingen) vor Baubeginn, möglichst vor Beginn der Vegetationsperiode, ist dringend zu empfehlen. Zuwiderhandlungen können zu einer Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG oder Strafbarkeit nach §§ 71, 71a BNatSchG führen und darüber hinaus Sanierungspflichten nach § 6 USchadG auslösen.

3. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / __ der Akten

4. Fläche des Plangebietes ca. 0,2 ha

5. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- Bebauungsplan Südl. Steinachstraße (Reg.-Nr. VIII-147), rechtsverbindlich seit 24.10.1997