



Begründung zum Bebauungsplan „Bahnhof Betzingen“ Gemarkung Betzingen

Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Umweltbelange
6. Planverwirklichung
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

1. Anlass und Zweck der Planung

Das Umfeld des Bahnhofs Betzingen soll wie andere Haltepunkte der Regional-Stadtbahn zu einer Mobilitätsstation umgestaltet werden und damit zu wichtigen Baustein der Mobilitätswende werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Bahnhofsgebäude und den Bereich davor, also nördlich davon bis zur Olgastraße. Er liegt also zentral im Stadtbezirk Betzingen und ist verkehrlich sehr gut angebunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Bahnhofsgebäude wird augenscheinlich gewerblich genutzt. Dort sind Dienstleistungsunternehmen untergebracht. Die restliche Fläche ist öffentliche und private Verkehrsfläche oder mit Rasen bepflanzt.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen waren aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen. Insofern waren dort nur Nutzungen zulässig, die dem Bahnbetrieb dienen.

Nun wurde die Fläche vor dem Bahnhofsgebäude gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Entsprechend kann dort kein Bebauungsplan o.ä. parallel gegolten haben. Wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde, wäre der Bereich zukünftig als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzuordnen.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Es soll ein Mobilitätspunkt am Haltepunkt Betzingen geschaffen werden. Es wird sich um eine Mischung aus Verkehrs- und Freifläche handeln, auf der Fahrradabstellanlagen, Bushaltewartehäuschen etc. angeordnet werden.

Das attraktive, denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude wird weiterhin gewerblich genutzt.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung:

Eine Wohnnutzung ist aufgrund der Lage bzw. Nähe zu den Gleisen aus Immissionsschutzgründen nicht vertretbar. Eine gewerbliche Nutzung ist bereits vorhanden und gut geeignet. Von der gewerblichen Nutzung darf allerdings keine wesentliche Störung auf die Wohnnutzung in der Umgebung ausgehen. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind lediglich solche Gewerbebetriebe planungsrechtlich zulässig, die aufgrund ihres Emissionsniveaus auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am denkmalgeschützten Gebäude. Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ & GFZ) sind etwas größer als im Bestand vorhanden, um etwas Spielraum für eine Weiterentwicklung zu haben. Die Baulinie bildet den Grundriss des zu erhaltenden, unter Denkmalschutz stehenden, ehemaligen Bahnhofsgebäudes ab. Die Geschossigkeit entspricht dem Bestand. So soll sichergestellt werden, dass im unwahrscheinlichen Fall eines Abgangs des Gebäudes, an der Stelle wieder ein ähnlicher Baukörper entstehen kann.

4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

An der Erschließungssituation soll sich im Prinzip nicht ändern. Die Situation vor Ort soll insbesondere für den Umweltverbund verbessert werden. Die Erschließung der bestehenden Gebäude wird bei der Ausführung der Verkehrsfläche berücksichtigt.

4.4. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Es wird eine attraktive Bahnhofsvorplatzfläche geschaffen, auf der trotz der notwendigen Infrastruktur, eine qualitative Bepflanzung geschaffen werden soll.

5. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind.

- Die Fläche des Plangebiets umfasst weniger als 2.000 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren ein Gebäude, asphaltierte Flächen und eine mit Rasen bepflanzte Freifläche. Es existieren weder Sträucher noch Bäume.

Es liegen keine Hinweise über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Es ist aber grundsätzlich nicht auszuschließen, dass durch Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind. Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten, wird auf diese Problematik hingewiesen.

Bei konkreten Bauabsichten sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Abbruch oder größerer Umbau des vorhandenen, ehemaligen Bahnhofsgebäudes ist aufgrund seines guten Erhaltungszustandes, der vorhandenen Nutzung und des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

Bei Neu-, An- oder Umbauten sind die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Insekten vor Beleuchtung und gegen Vogelschlag zu berücksichtigen. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 13.09.2012 und die Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach (www.vogelglas.info, Zugriff: 15.09.2023) wird verwiesen.

Eine Rodung von Bäumen/Gehölzen kann nicht erfolgen, da keine entsprechenden Pflanzen vorhanden sind.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls durch die Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

6. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Für die gewerbliche Nutzung ist keine Bodenordnung notwendig. Zur Verwirklichung des Mobilitätspunktes und die Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Erwerb des 946 m² großen Flurstücks 639/5, Gemarkung Betzingen, durch die Stadt notwendig. Grundsätzlich ist ein Erwerb auch per Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Enteignung (§85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) möglich.

7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von 1.954 m².

Gebietsart	Fläche
GEE	438 m ²
Verkehrsfläche b. Z.	1.516 m ²

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Ein anderer Standort als am Bahnhof macht für die Mobilitätszentrale wenig Sinn. Eine geringere Flächeninanspruchnahme ist aufgrund notwendiger Einrichtungen, Fahrbahnbreiten etc. nicht möglich. Eine Wohnnutzung auf dem Flurstück 639/5 als Alternative zum Mobilitätspunkt ist aufgrund der Lage zwischen Durchfahrtsstraßen, Eisenbahn und Gewerbegebiet wenig geeignet.

gez.

Dvorak