

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Östlich Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Niederstetten hat am 11.02.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Östlich Bahnhofstraße" gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) aufzustellen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da eine ehemals gemischt genutzte Fläche im Siedlungsbereich neu geordnet und bebaut werden soll. Im beschleunigten Verfahren wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Am 11.02.2026 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO „Östliche Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 11.02.2026 gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und liegt nördlich des Ortszentrums der Kernstadt Niederstetten. Es handelt sich um eine teilweise bebaute Fläche mit einer Lagerhalle am Ostrand. Diese soll im Zuge der Baureifmachung abgebrochen werden. Der Großteil des Plangebiets liegt bereits brach.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße bzw. an die Bahnhofstraße selbst. Im Norden grenzen Flächen mit Baumbestand an und im Osten gibt es Kleingärten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederstetten:

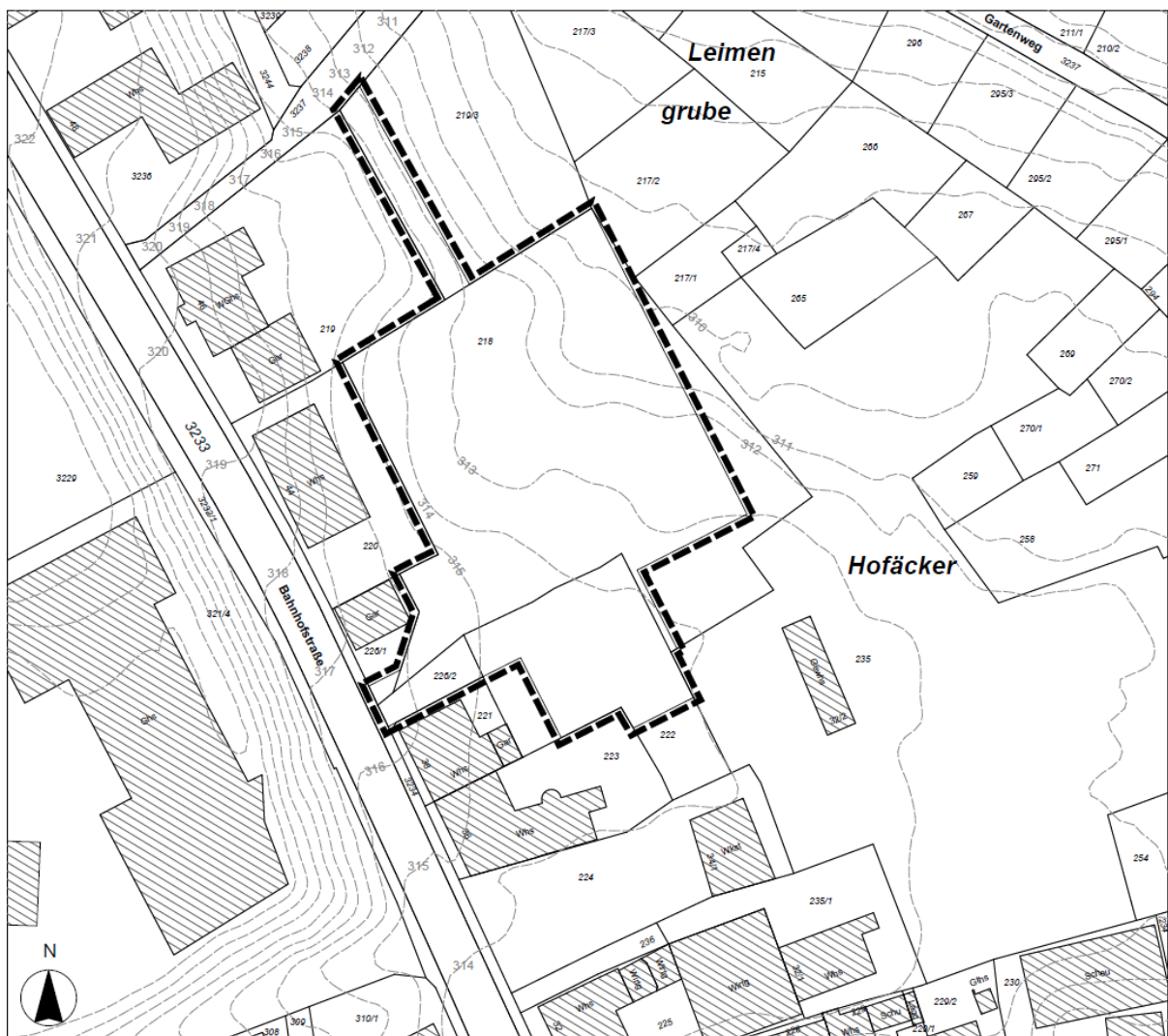
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederstetten:

Flst.-Nr.: 218 (teilweise), 219/3 (teilweise), 222 (teilweise), 226/1 (teilweise), 226/2 (teilweise)

Der Geltungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 218, die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 219, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 3237 auf 4,29m und anschließend durch eine Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 219 im Abstand von 4,00m bis zum Flurstück Nr. 218, weiter durch die Nordgrenze von Flurstücks Nr. 218 nach Osten bis zum Flurstück Nr. 217/2,
- im Osten begrenzt über eine Länge von 47,41m eine Gerade im Winkel von 84,91° nach Süden den Geltungsbereich,

- im Süden geht die Begrenzung im rechten Winkel gerade nach Westen auf 17,06m Länge, anschließend rechtwinklig einer Geraden nach Süden entlang bis zum Flurstück Nr. 235, dann der Grenze von Flurstück Nr. 235 nach Westen und anschließend auf 7,00m nach Süden und weiter im rechten Winkel bis zum Flurstück Nr. 223, folgt der nördlichen Grenze von Flurstück Nr. 223 um 9,28m, dann rechtwinklig nach Norden auf 12,44m Länge und im rechten Winkel nach Westen bis zum Flurstück Nr. 226/2, folgt der südlichen Grenze von Flurstück Nr. 226/2 nach Westen und schließlich entlang dieser in Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 3234,
- im Westen begrenzt zunächst die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 226/2 den Geltungsbereich, dann die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 226/1 auf 2,93m Länge, anschließend eine Grade nach Osten im Winkel von 91,45° bis zum Flurstück Nr. 218 und die Westgrenze von Flurstück Nr. 218 Richtung Norden.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“, genordet, ohne Maßstab, 23.07.2025

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Bahnhofstraße“ die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in zentraler Lage im Kernort mit guter Anbindung an die private und öffentliche Versorgung.

Nördlich des Zentrums von Niederstetten weist der Flächennutzungsplan zwischen der Bahnhofstraße und dem östlich hangabwärts gelegenen Gartenweg bereits Mischbauflächen sowie eine 1,16ha große Mischbaufläche Planung aus. Dieser insgesamt rund 2,6ha große Bereich ist Großteils unbebaut und wird heute durch Kleingärten genutzt. Im Sinne der Innenentwicklung strebt die Stadt Niederstetten langfristig die bauliche Erschließung dieser Flächen an.

Dafür wurde für die Stadt Niederstetten im Jahr 2020 vom Büro *schreiberplan* der städtebauliche Vorentwurf „Hofäcker/ Leimengrube“ erarbeitet. Aufgrund fehlender Flächenzugriffe wird eine Entwicklung in Bauabschnitten erfolgen. Als erster Bauabschnitt soll im Westen des Entwicklungsbereichs bzw. östlich der Bahnhofstraße eine Fläche mit 0,25ha für Wohnzwecke erschlossen werden, welche sich bereits im Eigentum der Stadt befindet.

Eine gemischte Nutzung – wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen - wäre auf Grund der starken Hanglage und der benachbarten Wohnnutzung jedoch nur erschwert umsetzbar. Entgegen dieser Ausweisung soll deshalb im ersten Bauabschnitt ein Wohngebiet für fünf bis acht Wohneinheiten entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich Bahnhofstraße“ wird von der Bahnhofstraße erschlossen und wurde durch landwirtschaftliche Gebäude mit Lagerhalle, weiteren Nebengebäuden sowie durch ein Wohnhaus gemischt genutzt. Zwei Gebäudekomplexe sind bereits seit längerem abgebrochen. Nur die Lagerhalle mit angebautem Schuppen im Osten des Geltungsbereiches besteht derzeit noch. Die Freiflächen, welche durch die Abbrüche entstanden, sind inzwischen von Schotterbereichen, ungeordneten Lagerplätzen und vereinzelter Vegetationsbestand geprägt. Das Plangebiet liegen nun überwiegend brach und bedarf einer planerischen Neuordnung zur Nutzbarmachung.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erschließung und Bebauung der fünf Wohngrundstücke. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erforderlich. Grundlage der Entwicklung ist der städtebauliche Entwurf vom 23.07.2025, erstellt durch das Büro *schreiberplan* GmbH, Stuttgart.

Umweltbezogene Informationen

1. Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets „Östlich Bahnhofstraße“ (02.04.2025)

CDM Smith SE, Nürnberg

Im Geotechnischen Bericht sind Aussagen zu angetroffenen Baugrundsichten, zur bodenmechanischen Beschaffenheit der Böden im Plangebiet, ihrer Bodenkennwerte mit Einteilung in Bodengruppen und Verdichtbarkeits-/ Frostempfindlichkeitsklassen sowie eine Abfallrechtliche Voreinstufung des Bodens enthalten. Es werden Aussagen zur Wasserdurchlässigkeit und zum Grundwasser getroffen und Hinweise zur Bauausführung gegeben.

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, 06.08.2025)

KLÄRLE GmbH, Weikersheim

In der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, wird untersucht, ob die Umsetzung des Bebauungsplans gegen Verbote gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können. Im Rahmen der SaP wurden im Jahr 2024 Untersuchungen zu allen Arten und im Speziellen zu den Artengruppen der Vögel, Reptilien und der Fledermäuse durchgeführt sowie Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ermittelt.

Im Untersuchungsgebiet wurden 13 Brutvogelarten kartiert. Fledermäuse wurden im Gebiet nicht gefunden, jedoch (ungenutzte) Habitatstrukturen. Es wurden keine Reptilien nachgewiesen.

Für die Vogelarten und Fledermäuse werden in der saP Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von eventuellen Gefährdungen benannt (Zeitliche Beschränkung von Rodungen / der Baufeldräumung, Gebäudekontrolle vor Abriss, Vergrämung Reptilien/ Schmetterlinge, Habitatverbessernde Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel, Beleuchtung, Gebäudeplanung, Gartengestaltung). Als vorgezogener Ausgleichsmaßnahme (CEF) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Unter Beachtung der CEF- Maßnahme und der konfliktvermeidenden Maßnahmen kann für die Arten eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

3. Schallimmissionsprognose (20.01.2026)

KURZ und FISCHER GmbH, Winnenden

In der schalltechnischen Untersuchung werden die möglichen Einwirkungen von umliegendem Verkehrslärm und Anlagenlärm aus Gewerbebegebietsflächen auf das Baugebiet sowie die schalltechnischen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs aus dem untersucht und behandelt.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für das Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der sehr geringe zusätzliche Verkehrslärm aus dem Plangebiet wird im Gutachten als unerheblich festgestellt.

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“ (Fassung vom 11.02.2026) wird mit Begründung und Anlagen (inkl. Geotechnischer Bericht, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Schallimmissionsprognose, Städtebaulicher Entwurf) in der Zeit vom

25.02.2026 bis einschließlich 27.03.2026

auf der Homepage der Stadt Niederstetten unter www.niederstetten.de (> Leben & Wohnen > Bauen & Wohnen > Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren) oder direkt unter <https://www.niederstetten.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren> eingestellt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich bei der Stadtverwaltung Niederstetten, Albert-Sammt-Str. 1, 97996 Niederstetten, 2. OG, Zimmer 18 während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Diese sind

- Montag: 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr
- Dienstag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

- Mittwoch: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Donnerstag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Freitag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Telefonische Terminvereinbarungen sind außerhalb dieser Öffnungszeiten möglich.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist (25.02.26-27.03.26) können Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an **planung@schreiberplan.de** übermittelt werden oder bei Bedarf schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten und entschieden werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift der Verfasserin bzw. des Verfassers zweckmäßig. Die eingereichten Stellungnahmen werden dem Gemeinderat anonymisiert zur Prüfung und Abwägung vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Niederstetten, den 18.02.2026

gez. Heike Naber, Bürgermeisterin