

K REIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
TEILORT: OTTMARSHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Großbottwarer Weg – 2. Änderung (Feuerwehrgerätehaus)“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 11.01.2017

Bearbeiter/in: L.Flegiel



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5	Rechtsverfahren	3
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	4
3.1	Lage des Plangebiets	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	4
3.3	Vorhandene Nutzung	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4.	<i>Planinhalt</i>	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung, Fläche für Gemeinbedarf	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	5
4.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
4.5	Verkehrserschließung	6
4.6	Ver- und Entsorgung	6
4.7	Pflanzgebote, nicht bebaute Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	6
4.8	Örtliche Bauvorschriften	7
5.	<i>Umweltbelange</i>	8
5.1	Immissionsschutz	8
5.2	Artenschutz	8
6.	<i>Flächenbilanz</i>	8
7.	<i>PLANVERWIRKLICHUNG</i>	8



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 808,809 sowie 816/2

Eine grobe räumliche Abgrenzung des Gebiets erfolgt durch die Otto-Hahn-Straße (K1621) im Südosten, die Kreuzackerstraße im Südwesten, den Weg 827/5 im Nordwesten und Flurstück 804 im Nordosten.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Feuerwehrgerätehaus in Ottmarsheim ist an seine Kapazitätsgrenze gelangt. Auf Grund der positiven Entwicklung der Anzahl der Aktiven auf derzeit 30 Feuerwehrangehörige, der Frauenquote mit mittlerweile 3 Aktiven und der Jugendfeuerwehr mit ca. 10 Jugendfeuerwehrleuten (Jungen und Mädchen), reicht der vorhandene einzige Umkleideraum nicht mehr aus. Auch die Fahrzeughalle entspricht in keinsten Weise mehr den heutigen Erfordernissen, vor allem im Hinblick auf das Platzangebot und die Unfallverhütung.

Eine sinnvolle Erweiterung am bisherigen Standort ist nicht möglich. Deshalb soll durch den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit 3 Stellplätzen für Feuerwehrfahrzeuge im Bereich der Kreuzackerstraße/Otto-Hahn-Straße eine zukunftsorientierte Lösung geschaffen werden.

Das derzeit geltende Baurecht des Bebauungsplans „Großbottwarer Weg/Sport und Freizeit - 1. Änderung und Erweiterung“ bietet keine ausreichende Möglichkeit zur Realisierung dieses Vorhabens. Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, damit die Freiwillige Feuerwehr in Ottmarsheim auch in Zukunft die ihr übertragenen Aufgaben erfüllen kann.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist der Planbereich als Bestand für Landwirtschaft, sonstige Flächen dargestellt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 - 2020 des GVV Besigheim ist das Plangebiet bereits als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich besteht derzeit der Bebauungsplan „Großbottwarer Weg / Sport und Freizeit 1. Änderung und Erweiterung“ in Kraft getreten am 14.01.1992.

Der Bebauungsplan weist öffentliche Grünfläche für Sport und Freizeitanlagen (Freizeiteinrichtung, Park, Zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig) aus.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Großbottwarer Weg / Sport und Freizeit 1. Änderung und Erweiterung“. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.



Aufgrund der Änderung der Nutzung im Bereich einer vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Baufläche innerhalb des Siedlungsbereichs (BauGB Kommentar/Verlag C.H. Beck 02/2016, Band II, § 13 a BauGB, Rn. 30) handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 4720 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 40% ergibt sich eine Fläche von knapp 1890 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO innerhalb der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in den ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) mit einer deutlich geringeren Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südlichen Teilbereich von Ottmarsheim (Besigheim), auf einer Fläche zwischen der Otto-Hahn-Straße (K 1621), der Kreuzäcker- und der Keitländerstraße. Südöstlich grenzt gewerbliche Bebauung an. Auf der gegenüberliegenden Westlichen Seite liegt Wohnbebauung. Im Norden findet man die Kreuzäcker Grundschule sowie den TSV Ottmarsheim.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Besigheim.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Otto-Hahn-Straße (K 1621) und die Kreuzäckerstraße binden das Gelände bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen bestehend.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung, Fläche für Gemeinbedarf

Auf dem Gelände soll, wie oben bereits erwähnt, Fläche für die Umsiedlung der Feuerwehr von Ottmarsheim bereitgestellt werden. Das hierfür vorgesehene Gebäude soll sich durch die Vorgaben des Bebauungsplans in die Umgebung einpassen und ein räumlichen Leitpunkt an der Kreuzung der Kreuzäckerstraße und Otto-Hahn-Straße bilden.

Das Gebäude der Feuerwehr gliedert sich durch die geplante Ausrichtung, entsprechend der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Kreuzäckerstraße, in das Gesamtbild ein.

Da das geplante Vorhaben im öffentlichen Aufgabenbereich liegt, wird diesbezüglich Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Zulässig sind somit auch nur dem Nutzungszweck entsprechende Gebäude und andere bauliche Anlagen, einschließlich ihrer Lager-, Betriebs- und Übungsflächen.

Die Zweckbestimmung (Feuerwehr) gliedert sich zwischen Kirche, Kindergarten, Schule, Sportplätzen Bürgerhalle und TSV-Ottmarsheim optimal in die vorhandene Nutzungsstruktur des Areals ein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des betriebs- und anlagebedingten Flächenbedarfs im Verhältnis zum Grundstück bestimmt.

Da die BauNVO für Gemeinbedarfsflächen keine GRZ vorgibt, wird diese entsprechend des Bedarfes mit 0.4 festgesetzt. Eine Überschreitung bis 0.6 wird für Stellplätze, Zufahrten, Vorplatz-, Nutz- und Übungsflächen der geplanten Feuerwehr zugelassen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Zur Gestaltung der Höhenlage wird eine Bezugshöhen bezogen auf Normalnull (NN) als Bezugspunkt festgesetzt. Die Bezugshöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie an den umliegenden Straßenflächen.

Um ein ansprechendes Städtebauliches Gefüge, mit einer harmonischen Gebäudekubatur zu sichern wird eine Gebäudehöhe von maximal 7,0 m (ab Bezugshöhe) festgelegt, die weder mit dem Gewerbe-, noch mit dem Wohngebiet kollidiert.

Um den Übungsbetrieb mit seinen Anlagen zu ermöglichen sind von der Festsetzung bauliche Anlagen die der Gebietsnutzung (z.B. Anlagen für Übungszwecke der Feuerwehr) dienen, ausgenommen. Dies gilt auch für Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Signalanlagen etc.. Somit wird die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien gegeben und eine betriebsbedingte Gebäudeplanung ermöglicht.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Das Baufenster ist auf die geplante Nutzung abgestimmt und ermöglicht in Zusammenhang mit der festgesetzten offenen Bauweise, unter Berücksichtigung der Grenzabstände, eine ausreichende Flexibilität und eine entsprechende Erweiterung. Die Hauptausrichtung orientiert sich an der gegenüberliegenden Kirche und den Wohngebäuden um ein harmonisches Bild entlang der Kreuzäckerstraße zu sichern.

Der Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG (Anbauverbot) wird mit dem Baufenster eingehalten.

4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um den Verkehrsfluss der Kreuzäcker- und Otto-Hahn-Straße zu wahren, sind Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze nur im indirekten Anschluss zur Verkehrsfläche zulässig. Zur Sicherung des geordneten Erscheinungsbildes des Gebiets sind Nebenanla-



gen, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden sowie Garagen und überdachte Stellplätze nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrliche Erschließung ist durch eine Anbindung an die Kreuzäckerstraße gesichert, die durch eine zusätzliche Notfall-Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge auf die Otto-Hahn-Straße ergänzt werden soll.

Hierdurch wird ein reibungsloser Ablauf im Einsatzfall sichergestellt. Die Einsatzkräfte sollen in einer Notfallsituation über die Kreuzäckerstraße zufahren, während die Rettungsfahrzeuge ohne Gegenverkehr auf die Otto-Hahn-Straße gelangen, da die Stellplätze der Löschfahrzeuge entsprechend orientiert sind. Die Abfahrt auf die Otto-Hahn-Straße soll also nur im Einsatzfall genutzt werden.

Aufgrund der Lage der Ausfahrt entlang freier Strecke wird eine Erlaubnis nach § 16 StrG beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Straßen, beantragt.

Eine alternative Gebäudeplanung, die beispielsweise eine Drehung des Gebäudes vorsieht und somit eine Abfahrt der Einsatzfahrzeuge über die Kreuzäckerstraße ermöglicht, kommt aufgrund folgender Faktoren nicht in Frage:

Durch die abfallende Topographie des Grundstücks Richtung Nordwesten tritt das Untergeschoss zu großen Teilen in Erscheinung und lässt somit eine Unterbringung der Aufenthaltsräume, mit entsprechender Belichtung zu. Bei einer Drehung des Grundrisses im Uhrzeigersinn wäre dies nicht mehr gegeben und die Räumlichkeiten müssten in ein weiteres Obergeschoss verlegt werden. Hierdurch würde eine Planung entstehen, die den umliegenden Wohngebäuden 3-geschossig gegenüber tritt und somit den städtebaulichen Zielen widerspricht.

Aufgrund der zwingend einzuhaltenden Gebäudeausrichtung wäre eine Abfahrt Richtung Kreuzäckerstraße nur über eine aufwendige Umfahrt auf dem Grundstück möglich, die auch im Alarmfall mit Bedacht befahren werden muss.

Der Grundstückszuschnitt, der mit seiner schmalsten Seite an die Kreuzäckerstraße grenzt, widerspricht ebenfalls der Abfahrt von Rettungsfahrzeugen in südwestliche Richtung. Bei einer Ausfahrt der Löschfahrzeuge über diese Seite ist eine großzügige Zu- und Abfahrt notwendig, die gegebenenfalls in den Bereich des Fahrbahnteilers gerät.

Zusätzlich soll die an der Kreuzäcker- und Keitländerstraße liegende Wohnbebauung, vor den Emissionen der Feuerwehr, die durch den Übungsbetrieb sowie die Alarmanlage entstehen, geschützt werden. Bei der Planung und Ausrichtung des Feuerwehrgebäudes wird das weniger schützenswerte Gewerbegebiet an der Otto-Hahn-Straße zum vorrangigen Immissions-Ort und nicht die schützenswerten Wohngebäude.

4.6 Ver- und Entsorgung

Durch einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Bereich der angrenzenden Flächen, werden die notwendigen Versorgungsleitungen im Gebiet erweitert. Somit wird eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit allen notwendigen Medien sichergestellt.

4.7 Pflanzgebote, nicht bebaute Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Die Pflanzgebote dienen im Allgemeinen der Förderung von Flora und Fauna durch das Pflanzen von heimischen Arten und dem Erscheinungsbild des Gebiets.

Die vorgegebene Begrünung nicht überbauter Flächen dient der Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Eingrünung des geplanten Baukörpers sowie die Verzahnung mit umliegenden Grünflächen durch die Einsaat minimiert Eingriffe in die Erholungsfunktion angrenzender Flächen. Die Wieseneinsaat bietet Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.



Aufgrund energetischer und ökologischer Gesichtspunkte wird eine extensive Begrünung der Dachflächen vorgegeben.

Als weitere Maßnahme für das Schutzgut Boden werden wasserdurchlässige Beläge vorgegeben.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

Die Ausführung der Gebäude mit Flachdach dient der effektiven Nutzung des Gebäudes sowie den betrieblichen Anforderungen und orientiert sich an dem angrenzenden Gewerbegebiet.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Diese Vorschrift dient der Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Grundidee der Planung.

Zur Vermeidung von belastetem Niederschlagswasser sind unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur an untergeordneten Dachbereichen und an Blechverwahrungen bei Flachdächern zulässig.



5. UMWELTBELANGE

Im Weiteren Verfahren werden die Belange von Natur, Landschaft sowie Umwelt dargestellt und sachgerecht abgewogen.

5.1 Immissionsschutz

Ein Gutachten wird, aufgrund des geplanten Übungsbetriebes der Feuerwehr, derzeit erstellt.

5.2 Artenschutz

Ein Gutachten wird derzeit erstellt.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich/ Nettobaufläche	ca.	4720 m ²	100 %
---------------------------------	-----	---------------------	-------

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2017 durchzuführen.

