



Crailsheim

Große Kreisstadt

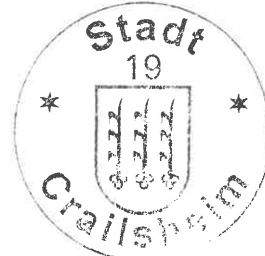
Sozial- und Baudezernat

Begründung zum Bebauungsplan

„Feuerwache Onolzheim“ Nr. 324

Stand: 02.10.2018

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung



Begründung zum Bebauungsplan "Feuerwache Onolzheim", Planbereich Nr. 324

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	3
1.	Einleitung:	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
2.	Städtebauliches Konzept.....	5
3.	Planinhalt und Festsetzungen	6
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	6
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr	7
3.3	Natur und Umwelt	7
3.4	Klima- und Immissionsschutz.....	7
4.	Flächenbilanz	8
5.	Auswirkungen der Planung	8
5.1	Belange der Umwelt.....	8
5.2	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	8
5.3	Belange des Immissionsschutzes	8
5.4	Sonstige Belange	8
6.	Kosten und Finanzierung	8
7.	Maßnahmen zur Durchführung.....	9
7.1	Ver- und Entsorgung	9
7.2	Durchführung der Erschließung	9
7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	9
Teil B	Umweltbericht	10
Teil C	Ergebnisse der Beteiligungen.....	10



Teil A Planungsbericht

1. Einleitung:

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das denkmalgeschützte Gebäude des bisherigen Feuerwehrstandorts in der Langäckerstraße 6 in Onolzheim aus dem 18. Jahrhundert erfüllt nicht mehr die aktuellen Anforderungen einer Feuerwehrarbeit. Die notwendigen baulichen Veränderungen dort durchzuführen, ist nicht möglich. Ein Neubau des Feuerwehrgebäudes im Teilort ist mit Einbeziehung des Feuerwehrbedarfsplans erforderlich.

Der neue Standort muss daher an den Teilort angebunden sein. Dies ist hier der Fall. Die bessere verkehrliche Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße und ausreichend Fläche, um das Bauvorhaben und die nötigen Stellplätze unterzubringen, sprechen ebenso für diesen Standort, wie die Wahrung der Bedürfnisse von Schutzgütern. Bisher bestehen an dem vorgesehenen Standort im Außenbereich keine baurechtlichen Voraussetzungen. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 324 „Feuerwache Onolzheim“ umfasst eine Größe von 0,4 ha und befindet sich in einem Dreieck zwischen der L1066 und der in die Landesstraße einmündenden Talstraße. Die Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Onolzheim beinhaltet die Flurstücke 2015/5, 2015/6 und 2015/7 vollständig und 2015/1, 2015/2, 2015/16 und 2076/0 teilweise. Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden und Westen durch ein Sportplatzgelände,
im Osten durch Grünland und eine Streuobstwiese,
sowie im Süden durch die Onolzheimer Hauptstraße.

Die Fläche zwischen zwei asphaltierten Verkehrswegen wird derzeit als Grünland genutzt. Ein solitärer Spitz-Ahorn steht im Zentrum des Gebiets und im südlichen Randbereich verläuft ein Radweg straßenbegleitend zur Onolzheimer Hauptstraße zwischen Onolzheim und Altenmünster.



1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nicht beplanten Bereichs zwischen zwei Gebieten der „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand)“ an einer Straße für den überregionalen Verkehr. In einem leichten Abstand von ca. 100 bis 200 m zur nordöstlichen Grenze des Plangebiets beginnt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung.

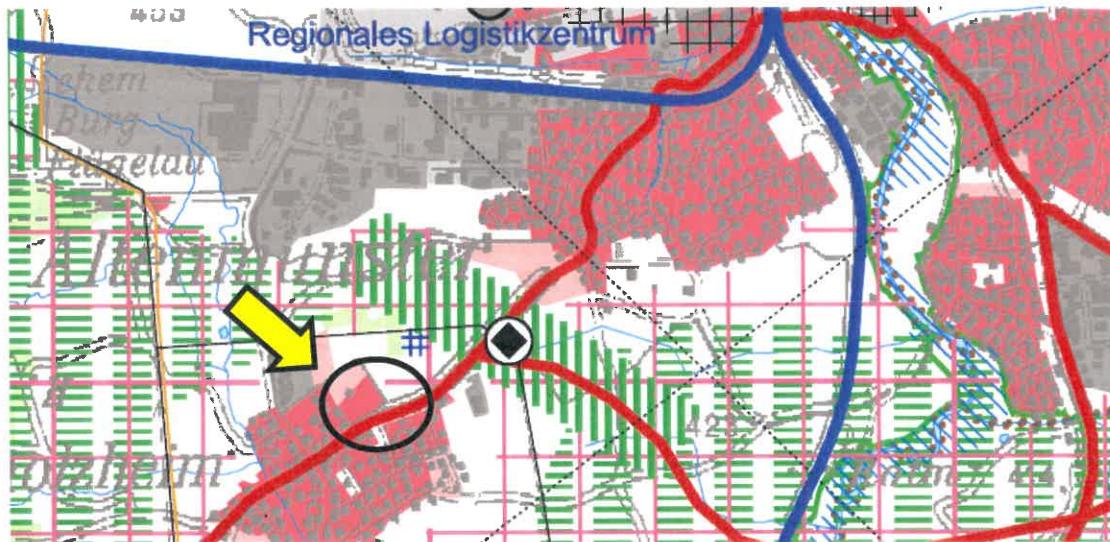


Abbildung 1: Ausschnitt des Regionalplans 2020 mit Markierung des Plangebiets, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich und wird in einem separaten Verfahren betrieben.

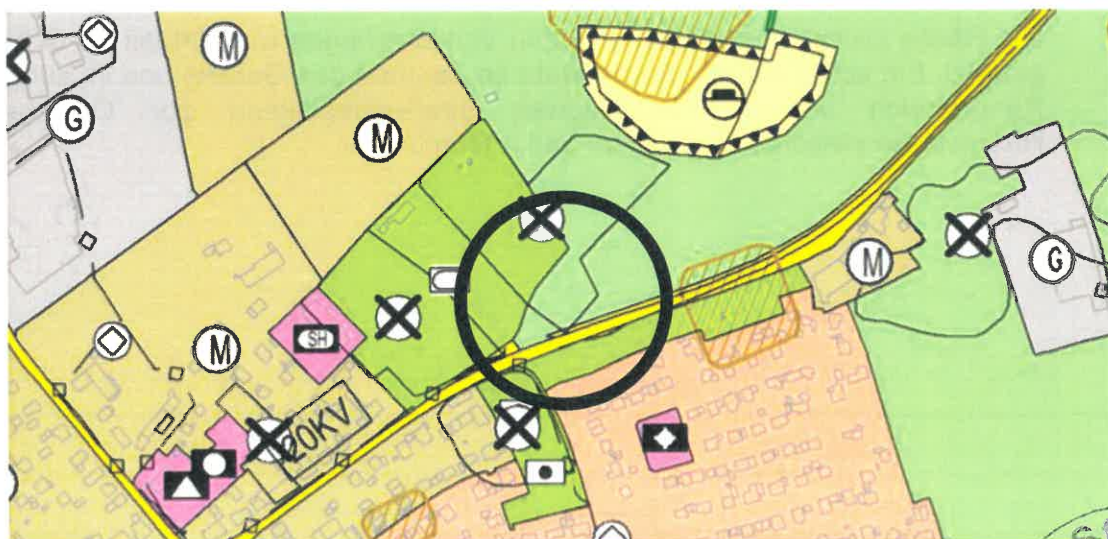


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP, Lage des Plangebiets schwarz markiert, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt Teile des geplanten Geltungsbereichs als Grünland in einer Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die Altlastenfläche befindet sich in einem Keil zwischen einem Sportplatz und einer Verkehrsfläche. Am Randbereich zur Verkehrsfläche ist ein Radweg dargestellt.

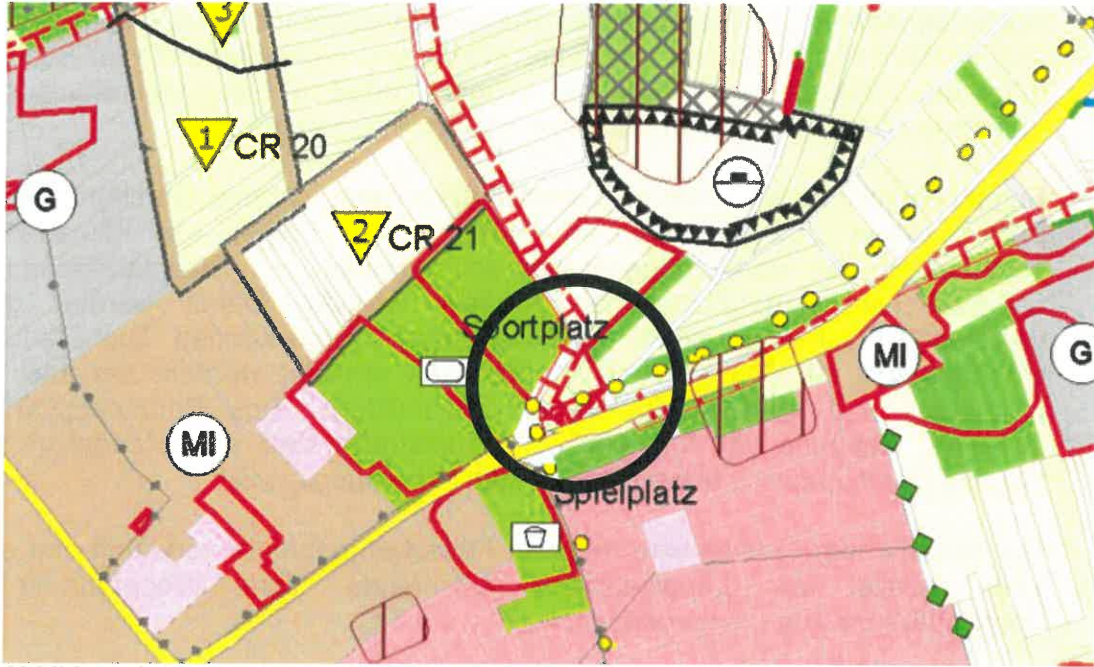


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Lage des Plangebiets schwarz markiert, unmaßstäblich

2. Städtebauliches Konzept

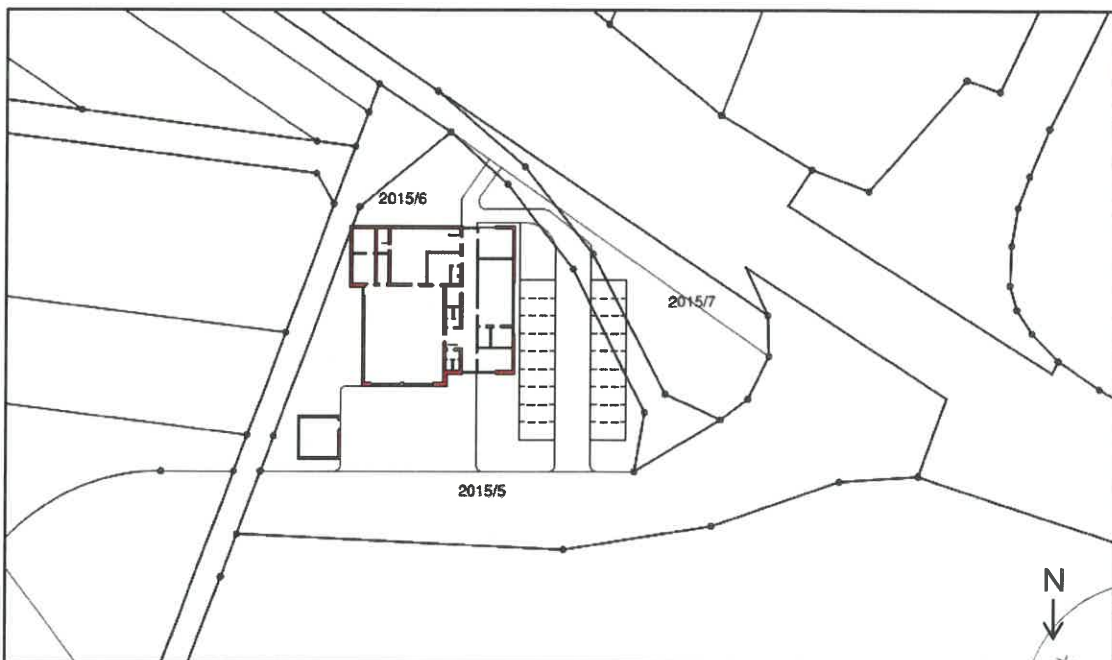


Abbildung 4: Lageplan des Feuerwehrneubaus vom 19.12.2017, unmaßstäblich

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an den Bedürfnissen des Feuerwehrstützpunktes und soll den bestehenden Radweg gemäß Landschaftsplan durch eine Anpassung in der Wegeföhrung erhalten. Das Gebäude ist dabei zur Talstraße ausgerichtet, worüber die Erschließung stattfindet. Die Landesstraße wird somit von einer zusätzlichen störenden Zu- und Abfahrt freigehalten. Die Aufstellfläche, auf der Fahrzeug- und Gerätepflege, stattfinden können, ist hierdurch der Ruheseite zugeordnet. Das Gebäude öffnet sich in Richtung Sportplatz und freier Wiese und steht hierdurch im Bezug zu möglichen Außenübungsflächen. Ein weiterer Vorteil der Gebäudedrehung ist die Abkehr der Lärmquellen von der südlichen Wohnbebauung.

Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzepts ist eine Durchgrünung der Fläche als vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Der vorhandene Baum soll erhalten und Stellplatzflächen mit einheimischen Baumpflanzungen ergänzt werden. Damit werden große versiegelte Flächen vermieden, die Hitzeinseln bilden können. Das städtische Gebäude soll mit einem begrünten Pultdach errichtet werden, um auch hier Hitzestaus und Niederschlagsspitzen abzumildern. Eine Baumneupflanzung zwischen Gebäude und Onolzheimer Hauptstraße stellt eine Randeingrünung dar, die einem harten mauerhaften Ortsauftakt entgegenwirkt.

Der bestehende Radweg wird mit dem Feuerwehrgebäude verknüpft und erhält eine parallel zur Landesstraße verlaufende klare Wegeföhrung mit übersichtlichem Kreuzungsbereich.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 1 und § 11 BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans als Sondergebiet Feuerwehr festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16, § 18 und § 19 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist das Aufgreifen der Siedlungsstruktur und die Schaffung einer zurückhaltenden Ortsauftaktsituation. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Außenwandhöhe für das geplante Gebäude, sowie den ausgewiesenen Baufenstern, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich gewünschte Maß. Es kann ein gut nutzbarer Baukörper mit zeitgemäßen Gestaltungsspielräumen für das Feuerwehrgebäude entstehen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf Grundlage des geplanten Feuerwehrneubaus ist eine Baugrenze festgesetzt. Sie sieht das Freihalten des Kreuzungsbereichs von Bebauung vor und sichert damit nötige Sichtfelder.



Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feuerwache Onolzheim“, Nr. 324 unter den §§ 2 bis 6 formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Talstraße. Diese wird innerhalb des Abgrenzungsbereichs planungsrechtlich gesichert. Der ebenfalls bereits vorhandene Radweg zwischen Altenmünster und Onolzheim wird näher an den Einmündungsbereich verschwenkt und verläuft parallel zur Onolzheimer Hauptstraße.

Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist auf Baufenster beschränkt. Die Sichtfelder im Kreuzungsbereich werden durch das Baufenster und die Höhenbeschränkungen von Einfriedungen gesichert.

Stellplätze sind in den Flächen zwischen Baufenster und öffentlichem Verkehrsraum zulässig, wenn ein Abstand von min. 2,0 m zu den Verkehrsflächen eingehalten wird.

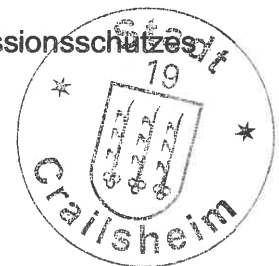
3.3 Natur und Umwelt

Der vorhandene Spitz-Ahorn ist zum Erhalt festgesetzt und bei Stellplatzanlagen notwendige Baumpflanzungen sind nach Pflanzliste einheimischer hierfür geeigneter Arten durchzuführen. Eine weitere Baumpflanzung ist an der Gebäuderückseite zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen.

3.4 Klima- und Immissionsschutz

Im Hinblick auf das lokale Siedlungsklima wird versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu gestalten. Versiegelungsflächen für Stellplätze oder Zufahrten sollen gering gehalten und ggf. insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden. Auch die Straßenverkehrsflächen sollen bestehen bleiben und nicht erweitert werden. Baumpflanzungen bzw. deren Erhalt tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei.

In dem Plangebiet müssen keine Vorkehrungen des Immissionsschutzes getroffen werden.



4. Flächenbilanz

Geltungsbereich davon	0,41 ha	100 %
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	0,24 ha	58 %
Erschließung	0,13 ha	32 %
Öffentliche Grünfläche	0,04 ha	10 %

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Umwelt

In dem Plangebiet liegen keine Schutzgebiete vor. Die Auswirkungen auf die verschiedenartigen Schutzgüter sind im Umweltbericht dargelegt.

5.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Von der Planung sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Belange des Denkmalschutzes berührt. Etwaige Funde sind der Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Die durch den Feuerwehrbetrieb ausgehenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen der Geräuschemissionsprognose vom 02.07.2018 des Büros rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, ermittelt und zusammen mit den bereits bestehenden Geräuschemission auf das benachbarte südliche allgemeine Wohngebiet untersucht. Immissionskonflikte sind demnach nicht zu erwarten.

5.4 Sonstige Belange

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Hier wird auf die orientierende Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Bewertung des Büros CDM Smith, Crailsheim, vom 26.01.2018 verwiesen. Ein Wiedereinbau des Materials in geologisch geeigneten und hierfür zugelassenen Gebieten ist demnach grundsätzlich möglich.

6. Kosten und Finanzierung

Die entstehenden Kosten werden durch die Hochbau-Maßnahme ermittelt und die Finanzierung dort dargestellt.



7. Maßnahmen zur Durchführung

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Strom- und Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Strom und Trinkwasser versorgt.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Das Gebiet wird über das bestehende Mischsystem entwässert. Eine Trennsystementwässerung ist aufgrund der Unverhältnismäßigkeit für ein einzelnes Gebäude nicht vorgesehen.

Abfall und Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt über die Talstraße.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich. Die Umsetzung geschieht im Rahmen der Hochbaumaßnahme.

Altlasten

Ein Wiedereinbau des Materials in geologisch geeigneten und hierfür zugelassenen Gebieten ist grundsätzlich möglich. Die konkrete Planung hierzu erfolgt in der Hochbaumaßnahme.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die nötigen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans „Feuerwache Onolzheim“ werden über das Öko-Konto der Stadt Crailsheim abgewickelt. Es findet eine Zuordnung zur Kompensationsmaßnahme „Jagstau/Goethstraße“ (2016_CR_4-1) statt.

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 02.10.2018


.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka



Teil B Umweltbericht


Auf Teil B, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Feuerwache Onolzheim“ des Büros Gundelfinger + Traub, 74526 Schwäbisch Hall vom 02.10.2018 wird hingewiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigelegt.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 02.10.2018


.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

