
Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hütten“

Örtliche Bauvorschriften „Feuerwehrgerätehaus Hütten“

Stadt Schelklingen, Gemarkung Hütten, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
7. Angaben zum Plangebiet
 - 7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 7.2 Örtliche Rahmenbedingungen
8. Festsetzungen zum Bebauungsplan
9. Flächenbilanz

1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Schelklingen befindet sich im Alb-Donau-Kreis und ist gehört zu dem Regierungsbezirk Tübingen. Schelklingen liegt etwa 20 km westlich von Ulm. Die verkehrsgünstige Lage von Schelklingen begünstigt die Attraktivität der Stadt sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort. Zur Stadt Schelklingen gehören die Ortsteile Schmiechen, Justingen, Ingstetten, Hausen, Hütten, Gundershofen und Sondernach sowie der Kernort Schelklingen. Insgesamt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt 6.859 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 3. Quartal 2021). Davon leben ca. 430 Einwohner im Stadtteil Hütten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schelklingen plant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Erweiterung des Feuerwehrgebäudes durch den Anbau einer Fahrzeughalle mit Umkleidebereich und sanitären Anlagen auf dem Flurstück 321 östlich des Bestandsgebäudes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau geschaffen. Das Grundstück des Plangebiets, auf der die Erweiterung erfolgen soll, ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Flächen werden derzeit schon für das Feuerwehrgebäude im Bestand, als Parkplatz und Containerstandort genutzt. Die bestehende Nutzung der Feuerwehr wird nicht geändert. Der Containerstandort wird verlegt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hütten“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind erfüllt, da die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 (2) BauGB weit unter den vorgegebenen 20.000 m² liegt, keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Die Stadt Schelklingen liegt mit ihren Teilorten im Mittelbereich Blaubeuren/ Laichingen. Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Schelklingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu. Bei dieser Raumkategorie handelt es sich um großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterschiedlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Folgende Ziele und Grundsätze sind für den ländlichen Raum im engeren Sinne formuliert (LEP 2002, Kap. 2.4.1):

- Zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung ist im Ländlichen Raum auch bei schwächerer Auslastung eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen anzustreben

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan „Donau-Iller“ (1987) weist Schelklingen als Kleinzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungsachse Ulm - Blaubeuren - Ehingen in das Netz der Entwicklungsachsen eingebunden ist. Der Bereich des Plangebiets ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche.

Aus dem Entwurf des Regionalplanes 2019 ergeben sich keine weiteren Vorgaben.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schelklingen, 2. Fortschreibung 2015 mit 1. bis 9. Änderung (rechtswirksam seit 25.02.2021) weist die Fläche innerhalb des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen aus.

Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hütten“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgebäude“ fest.

Nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren aber ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt hier nicht vor.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.



Stadt Schelklingen, Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2015 mit 1. bis 9. Änderung (rechtswirksam seit 25.02.2021)

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hütten“ überlagert die Festsetzungen der Bebauungspläne „Riedwiesen“ (rechtskräftig seit 10.11.1989) und „Mühlwiesen“ (genehmigt am 14.08.1967) und setzt im Bereich der Überlagerung deren bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne und der Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Der westliche Teil des Plangebiets mit dem bestehenden Feuerwehrgebäude ist im bestehenden Bebauungsplan „Riedwiesen“, als Parkplatzfläche und Fläche für Gemeinbedarf und der östliche Teil als reines Wohngebiet im Bebauungsplan „Mühlwiesen“, festgesetzt.

6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß dem Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Planung ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu rechnen.

Die Fläche wird als Parkplatz und Lagerplatz genutzt. Eine Bepflanzung ist im überbaubaren Bereich nicht vorhanden.

Demnach kann jederzeit entsprechend den Bestimmungen der „Bauzeitenregelung“ mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden Festsetzungen zur zeitlichen Regelung von Gehölzfällungen verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

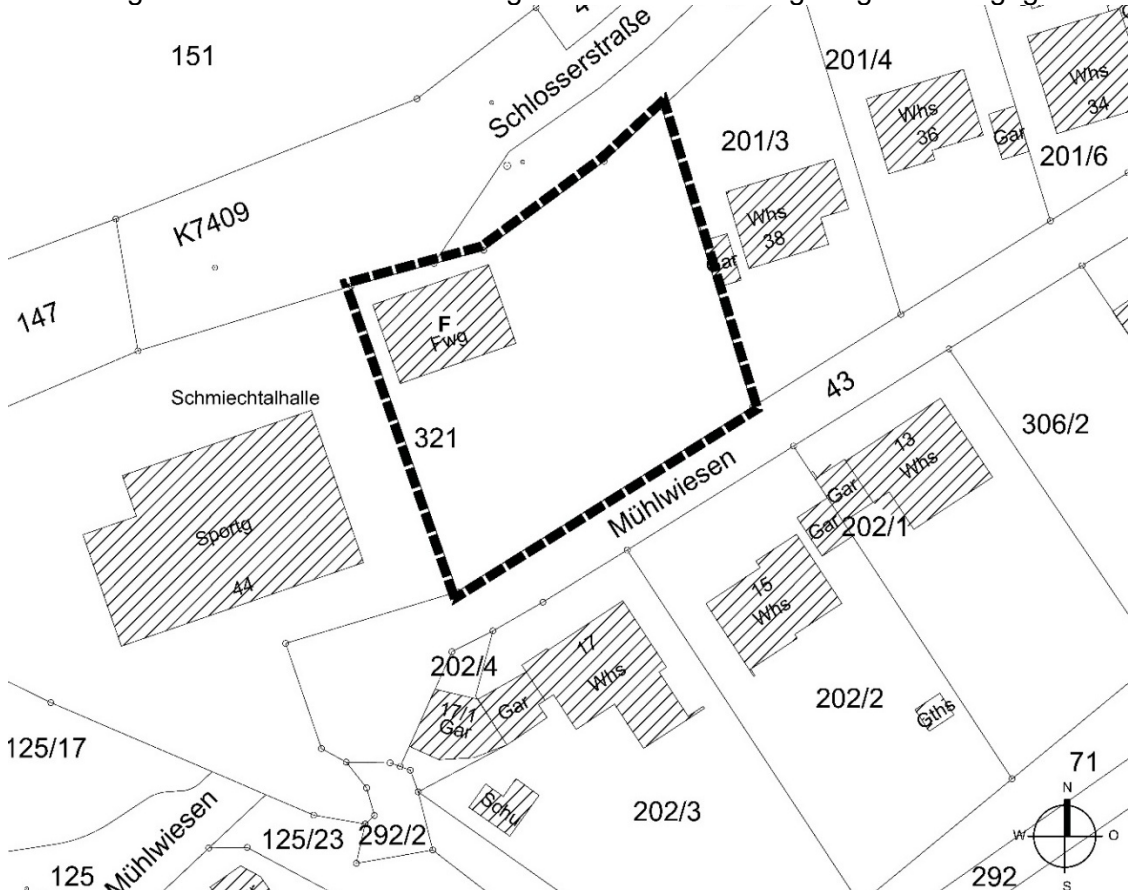
7. Angaben zum Plangebiet

7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Hütten auf dem Gelände der Feuerwache östlich der Schmiechtalhalle. Es wird begrenzt durch die Schlosserstraße (K 7409) im Norden, durch das Flurstück Nr. 201/3 im Osten, die Straße „Mühlwiesen“ im Süden sowie die Schmiechtalhalle im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 321 (teilweise). Der räumliche Geltungsbereich beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,17 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hütten“

7.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Gebäude der Feuerwehr sowie ein asphaltierter Parkplatz und eine als Park- und Lagerplatz genutzte Kiesfläche. Im Osten, Süden und Westen grenzt der Siedlungsbereich des Stadtteils Hütten an, im Norden die Kreisstraße 7409. Das Gebiet insgesamt ist nahezu eben. Das Plangebiet wird von der Straße „Mühlwiesen“ aus erschlossen. Im Westen grenzt die Schmiechtalhalle an das Plangebiet. Auf dem Gelände befinden sich in Randlage drei Bäume auf dem bestehenden Parkplatz der Feuerwehr. Eine Rodung ist nicht vorgesehen.

8. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Art der Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet, als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Da die Nutzung der bisherigen Bebauungspläne nicht der bestehenden und der angestrebten Nutzung entspricht wird das Plangebiet entsprechend seiner Nutzung als Feuerwehrstandort als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung – Feuerwehr - festgesetzt.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der maximalen First- bzw. Gebäudehöhe (FH und GH max.) hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt. Somit ist gewährleistet das das Grundstück in angemessener Dichte bebaut werden kann und ausreichend Freiflächen entstehen.

Die maximale Gebäudehöhe von 9,00m orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Diese Festsetzungen werden durch die Festsetzung der offenen Bauweise konkretisiert.

Baugrenze

Die Grundstücke im Plangebiet erhalten eine überbaubare Grundstücksfläche.

Diese wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Die überbaubare Fläche liegt teilweise im Bereich des Anbauverbotes der Kreisstraße K 7409. Aufgrund des Anbaus an das bestehende Feuerwehrgebäude soll, wie auch schon beim Bestandsgebäude, eine Ausnahme als Befreiung vom Anbauverbot erteilt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung wird von der städtischen Wasserversorgung sichergestellt.

Die Entwässerung des bereits voll erschlossenen innerörtlichen Grundstücks erfolgt, wie bisher, über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Das Grundstück ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt berücksichtigt.

Durch die Vorgaben der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Eingriff minimiert werden und zu starker Versiegelung der Stellplatzbereiche bei Neubauten entgegengewirkt werden. Die sonstigen Flächen sind aufgrund der Nutzung der Feuerwehr und evtl. austretender Flüssigkeiten im Übungsbetrieb wasserundurchlässig zu gestalten.

9. Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	ca.	0,17 ha	100 %
Geltungsbereich	ca.	0,17 ha	100 %

Reutlingen, den 30.03.2022

Schelklingen, den 30.03.2022

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Ulrich Ruckh
Bürgermeister