

**Bebauungsplan „Max-Planck-Straße VII“
mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Max-Planck-Straße VI“**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Spaichingen entspricht mit der beabsichtigten Bauleitplanung den Erfordernissen von umsiedlungs- bzw. erweiterungswilligen örtlichen Gewerbebetrieben.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.05.2017 den Einleitungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Max-Planck-Straße VII“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Max-Planck-Straße VI“ gefasst. Es wurde auch die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Den planbetroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu die Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt. Eine zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird nach Erlangen der Rechtskraft erstellt und dem Planwerk beigelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

In der noch rechtswirksamen 4. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist der Planungsbereich nur teilweise als Industriegebiet dargestellt:

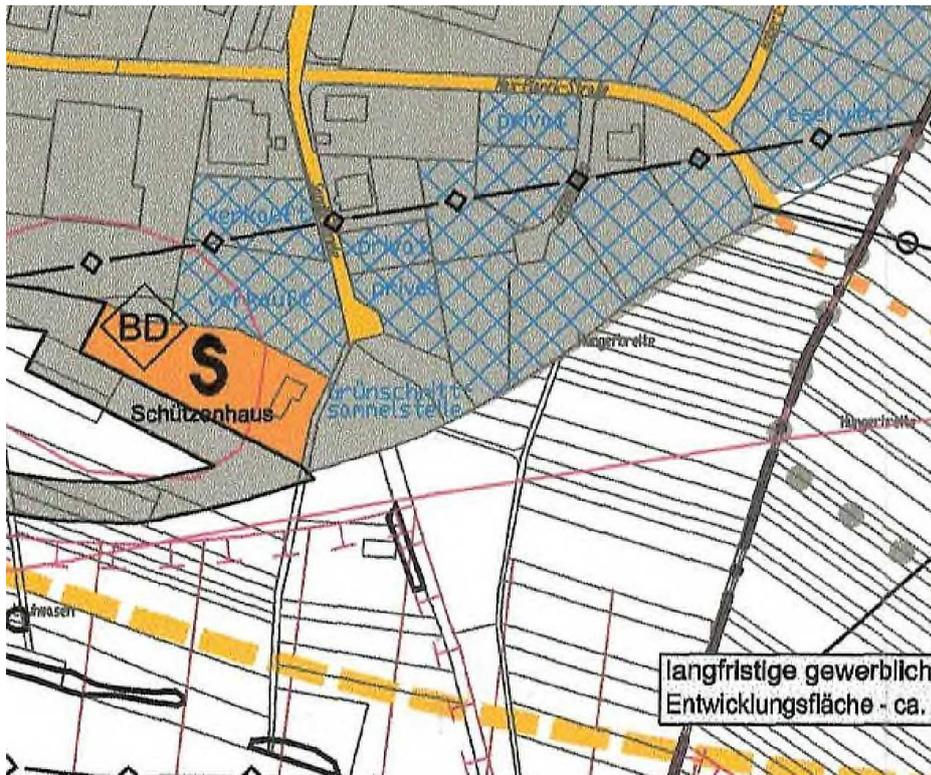


Bild 1 - 4. Fortschr. FNP – Auszug

In der 6. Fortschreibung des „Flächennutzungsplanes 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist der Planungsbereich als Industriegebiet und dargestellt. Der Plan liegt zurzeit zur Genehmigung beim Landratsamt Tuttlingen.

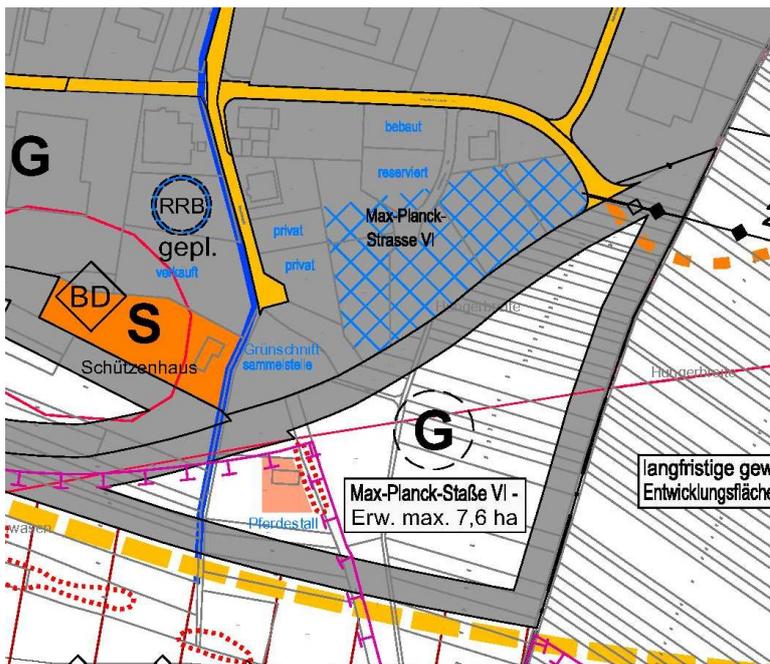


Bild 2 - 6. Fortschr. FNP – Auszug

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird den Darstellungen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprochen.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der geplante Bebauungsplan „Max-Planck-Str. VII“ greift mit seinem Geltungsbereich in den Teilbereich des seit Juni 2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Max-Planck-Str. VI“ – 3. Änderung ein.

Der Überlappungsbereich ersetzt hierbei bisher rechtskräftig bestehende zeichnerische und textliche Festsetzungen und Vorschriften.

2.4 Altablagerungen, Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes „Max-Planck-Str. VII“ besteht gemäß der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Tuttlingen“ kein Verdacht auf Altlasten und/oder Altablagerungen.

3. Plangebiet, Bestand

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Teil der Stadt Spaichingen und grenzt im Osten direkt an die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Balgheim und an die freie Landschaft an. Im Norden und Westen schließt der Planbereich sich nahtlos an bereits bestehende überwiegend gewerblich zu nutzende Flächen an, die größtenteils bereits bebaut sind. Im Süden grenzt der Bebauungsplan an die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zukünftig einen weite-

ren Teil des Gewerbegebiets „Rudolf-Diesel-Straße III“ bilden werden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist eingeleitet worden.

Der Bebauungsplan „Max-Planck-Str. VII“ bildet einen mittleren Teil des geplanten Gewerbegebietes zwischen der zukünftigen Umgehungsstraße und der Max-Planck-Straße dar.

3.2 Räumliche Einordnung

Die Fläche des Plangebietes beträgt:	ca. 6,21 ha
Höhenlage in m ü. NN im Süd-Osten:	ca. 701,50 m ü. NN
Länge Nord-Süd:	ca. 220 m
Länge Ost-West (im längsten Abschnitt):	ca. 440 m
Das Plangelände fällt von Süden nach Norden um ca. 14 m ab.	

4. Plankonzeption

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung wird wie folgt festgesetzt.

- Im Norden:
zukünftige Anbindungsstraße an die Querspange Spaichingen – Balgheim (zurzeit Flst. Nr. 2716 und teilweise 7155), Max-Planck-Straße, Flst. Nr. 7178, Flst. Nr. 7159, Flst. Nr. 2651/2, Flst. Nr. 2656/2, Flst. Nr. 2575, Flst. Nr. 2575/7
- Im Süden:
Flst. Nr. 2696, Flst. Nr. 2670, Flst. Nr. 2587, Flst. Nr. 2562, teilweise Flst. Nr. 2566
- Im Westen:
Flst. Nr. 2575/2, Flst. Nr. 2575, Ortsstraße Sandbrünnele
- Im Osten:
Gemarkungsgrenze zu Gemeinde Balgheim

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet schließt sich schon vorhandenen Industrieflächen entlang der Max-Planck-Straße an. Die geplante Entwicklung schafft einen Abschluss dieser Flächen zur Ortsgrenze.

Die vorgesehenen baulichen Strukturen wiederholen die schon in der Umgebung vorhandenen Formen von Produktionshallen. Die Hallen werden als zweigeschossige Bauten ausgeführt, mit Ausnahme einer kleinen in der Mitte liegende Fläche, wo 3 Geschosse (jedoch nur max. 11,00 m Firsthöhe) zulässig sein sollen. Die zur Verfügung gestellten Bauflächen sollten die Umsiedlung zweier ortansässiger Betriebe vereinfachen und deren zukünftige Erweiterung ermöglichen.

Die Fläche des Sondergebietes – Schießstand – sowie die Grünschnittsammlung zwischen Sandbrünnele Bach und Sandbrünnele Weg bleiben unverändert erhalten.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Max-Planck-Str. VII“ werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Vielmehr soll der ruhende Verkehr vollständig auf privaten Grundstücken stattfinden.

4.3.2. Fahrverkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Sandbrünnele Weg“ sowie über den noch herzustellenden Zeppelinweg. Der Verlauf des Zeppelinwegs wird an die neue Führung der Flurstücksgrenzen angepasst. Über diese Straßenlinien wird der Planbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Es ist geplant, den Sandbrünnele Weg zu verlängern und so die Verbindung mit dem Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rudolf-Diesel-Straße III“ zu schaffen.

Die zukünftig geplante Verlängerung der Max-Planck-Straße wird die Anbindung an die Querspange Spaichingen – Balgheim und im Weiteren auch die Spaichinger Umgehungsstraße ermöglichen.

Zur inneren Verkehrserschließung sieht die Planung eine Erschließungsstraße (teilweise ehem. Zeppelinweg) mit einem Ausbauquerschnitt von 7,70 m vor.

Entlang dieser Straße ist ein einseitiger straßenbegleitender Gehweg vorgesehen. Mit den bereits bestehenden und neu herzustellenden Straßenteilen kann das zusätzlich prognostizierte Verkehrsaufkommen sicher und leicht aufgenommen und abgeleitet werden.

4.3.4. Öffentlicher Personalverkehr (ÖPNV)

Zurzeit wird der öffentliche Personennahverkehr nicht über den Planbereich geführt. Haltestellen befinden sich bereits heute in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet. Mit der Entwicklung des angrenzenden Bereiches „Rudolf-Diesel-Straße III“ wird auch eine zusätzliche Buslinie für die beiden Bereiche in Betracht bezogen.

5.3.5 Fußgänger

Eine sichere Anbindung des Planbereiches an das örtliche Gehwegnetz im Zuge der neu herzustellenden Erweiterung des Sandbrünnele Wegs sowie des Zeppelinwegs durch einen einseitigen straßenbegleitenden Gehweg ist vorgesehen.

4.4 Flächengliederung

Bruttobauland (Geltungsbereich des B-Plans)	62.172 m ²	100,0 %
Industriegebiet	50.094 m ²	80 %
Sondergebiet – Schießstand	7.272 m ²	12 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.417 m ²	4 %
Öffentliche Grünflächen / Gräben	1.480 m ²	3 %

Private Grünflächen

909 m²

1,5 %

4.5 Technische Infrastrukturen (hier auch Leitungsrechte)

Mit Umsetzung der im Zuge der Planrealisierung gewollten inneren Erschließung des Bebauungsplans „Max-Planck-Straße VII“ werden die bisher bereits dort erstellten Erschließungsanlagen (Sandbrünnele Weg, Zeppelinweg) nachvollziehbar erweitert, ergänzt und vervollständigt. Damit kann die Gesamtinfrastruktur des Entwicklungsbereiches die ihr insgesamt zuzuordnenden Aufgabenbereiche sicher und schadlos übernehmen.

4.5.1 Abwasser, Niederschlagswasser

Auf Dachflächen anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser ist den Sandbrünnele Bach zuzuführen. Um das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu kompensieren, wird zudem der Bau von unterirdischen Rückhaltezysternen verordnet. Die Zisternen sammeln auf den Dächern anfallendes Niederschlagswasser und drosseln durch zeitversetzte Abgabe die Einleitung in den Bach.

Sollte das Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten gebaut werden, wird nach jedem Bauabschnitt ein Entwässerungsgraben angelegt, um anfallendes Oberflächenwasser abzuleiten.

Oberflächenwässer z.B. von Straßen, Umschlagplätzen, Höfen sowie Stellplätzen und ähnlichen befestigten Flächen ist über separate Kanalleitungen abzuleiten und darf weder dem Entwässerungsgraben oder dem Sandbrünnele Bach zugeleitet noch zur Versickerung gebracht werden.

Die Ortskanalisationen sind ausreichend dimensioniert, um die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwassermengen schadlos ableiten zu können. In der Kläranlage der Gemeinde Spaichingen wird das anfallende Abwasser gereinigt.

Diese Kläranlage hält ausreichend Kapazitäten vor, um das durch die Planrealisierung zusätzlich anfallende Abwasser schadlos reinigen zu können.

4.5.2. Wasserversorgung

Das Plangebiet kann mengen- und druckmäßig ausreichend über die Ortswasserleitung mit Trinkwasser versorgt werden. Die im Gebiet vorhandene Hochdruckleitung der Bodenseewasserversorgung bleibt bestehen.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die erforderliche Löschwassermenge ist gewährleistet. Die geplante Überflurhydranten werden im Zuge der Erschließungsarbeiten in Absprache mit der lokalen Feuerwehr installiert.

4.5.3. Elektrizitätsversorgung

Die EnBW sichert durch Erweiterung Ihrer örtlich bestehenden Anlagen und Einrichtungen die geforderte Versorgungssicherheit. Eventuell benötigte

Grunddienstbarkeiten werden zur Verfügung gestellt. Erforderlich werdende Kabelverteilerkasten und/oder Kabelverteilerschächte werden in Abstimmung mit der EnBW aufgestellt.

Freileitungen sind nicht zulässig. Die bestehende Freileitung im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplanes wird im Zuge der Bauaktivitäten und mit Absprache mit EnBW unterirdisch verlegt.

4.5.2. Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Telekom, T-Com, gewährleistet eine mit der Planrealisierung notwendig werdende zusätzliche Fernmeldeversorgung durch Erweiterung ihrer bestehenden Fernmeldelinien. Neu herzustellende Fernmeldeverbindungen müssen innerhalb des Planbereiches verkabelt werden.

7. Umweltbelange

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauNVO durchgeführt. Die hierin ermittelten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht bewertet und der naturschutzrechtlich erforderliche Umfang wurde im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG ermittelt.

Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden entsprechend den durchgeführten Abwägungen Maßnahmen vorgeschlagen, die während der Entwurfsaufstellung in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Plananpassungen übernommen wurden.

Spaichingen, 01.09.2017