

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Rudolf-Diesel Straße III“

Begründung

Stand: 15.04.2019

Entwurf

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	Planungsrechtliche Situation.....	2
2.1	Bebauungsplanverfahren.....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	2
3	Plangebiet, Bestand.....	3
3.1	Lage des Plangebietes	3
3.2	Räumliche Einordnung.....	3
4	Plankonzeption.....	3
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
4.2	Städtebauliches Konzept	3
4.3	Verkehrerschließung	4
4.3.1	Ruhender Verkehr.....	4
4.3.2	Fahrverkehr.....	4
4.3.3	Öffentlicher Personalverkehr (ÖPNV).....	4
4.3.4	Fußgänger.....	4
4.4	Flächengliederung	4
4.5	Technische Infrastrukturen (hier auch Leitungsrechte)	5
4.5.1	Abwasser, Niederschlagswasser	5
4.5.2	Wasserversorgung	5
4.5.3	Elektrizitätsversorgung.....	5
4.5.4	Fernmeldeversorgung.....	6
5	Umweltbelange.....	7

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Spaichingen entspricht mit der beabsichtigten Bauleitplanung den Erfordernissen einer gestiegenen Nachfrage an Gewerbeflächen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.10.2016 den Einleitungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße III“ gefasst. Es wurde auch die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Den planbetreffenden 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 rechtswirksamen 6. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt:

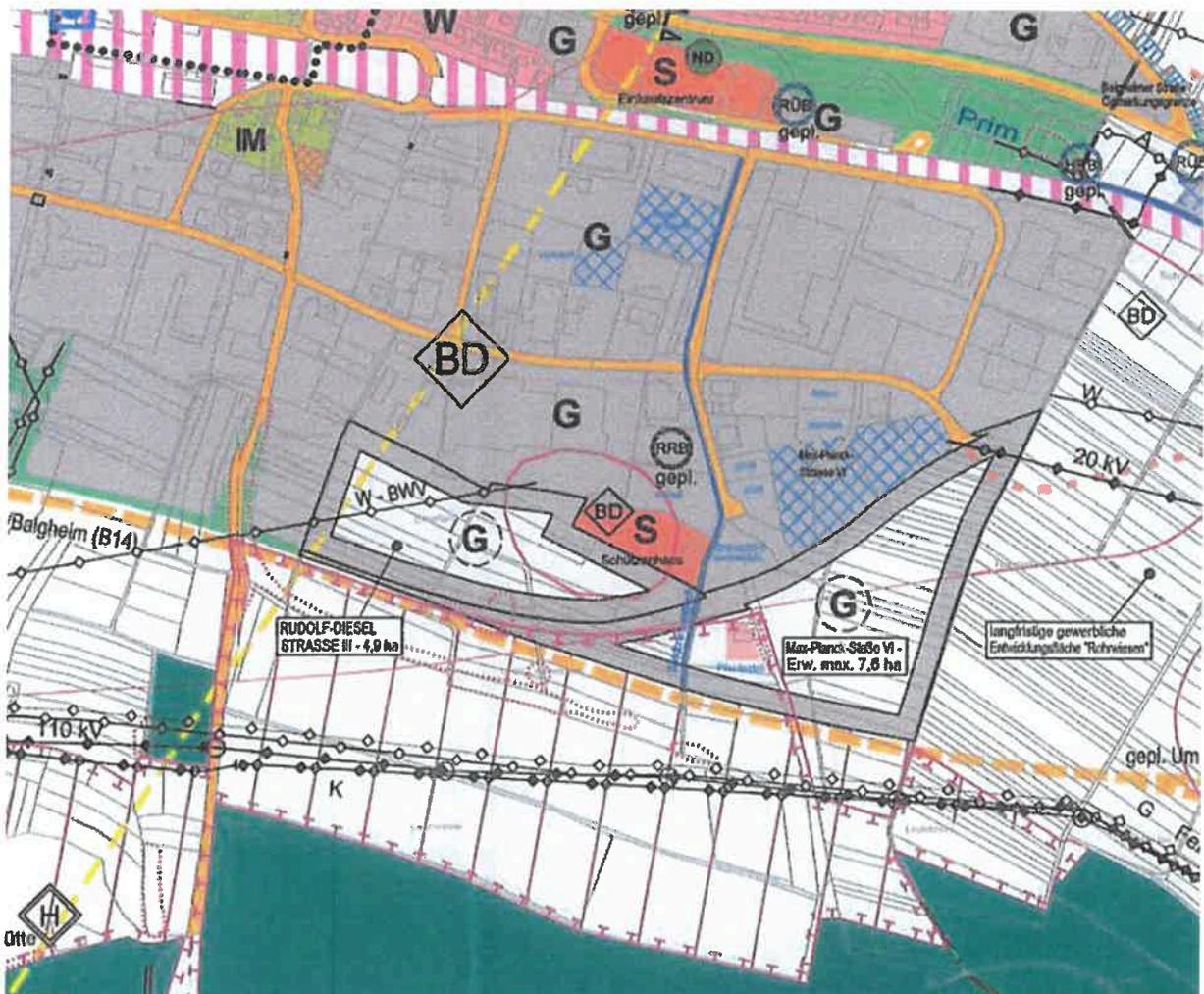


Bild: 6. Fortschreibung FNP - Auszug

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

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 geplante Trassenführung der Ortsumfahrung (B14), die die bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist eingeleitet worden.

Der Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße III“ bildet den südöstlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes zwischen der zukünftigen Umgehungsstraße und der Max-Planck-Straße.

3.2 Räumliche Einordnung

Die Fläche des Plangebietes beträgt:	ca. 0,48 ha
Höhenlage in m ü. NN:	ca. 700,00 m ü. NN
Länge Nord-Süd (im längsten Abschnitt):	ca. 160 m
Länge Ost-West (im längsten Abschnitt):	ca. 700 m

4 Plankonzeption

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung wird wie folgt festgesetzt.

- Im Norden: Flst. Nr. 2421/5 (teilweise); 2423/1; 2507/1; 2575/1; 2575/7; 2669/2; 7180; 7184;
- Im Süden: Flst. Nr. 2423/1; 2520; 2532 (teilweise); 2542 (teilweise); 2549/1 (teilweise); 2553; 2581 (teilweise); 2586; 2657; 2670/1 (teilweise); 2685 (teilweise); 2686; 2758/2 (teilweise)
- Im Westen: Flst. Nr. 2404; 2405; 2407; 2408; 2409/1; 2409/2; 2410; 2418; 2422/3
- Im Osten: Flst. Nr. 2682

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet schließt an die bestehenden Gewerbeflächen der Max-Planck-Straße und des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rudolf-Diesel-Straße II“ und wird auch über diese beiden bestehenden oder geplanten Gebiet erschlossen. Nach Süden wird der Geltungsbereich von der geplanten Trassenführung der B14neu begrenzt.

Die vorgesehenen baulichen Strukturen wiederholen die schon in der Umgebung vorhandenen Formen von Produktionshallen. Die Hallen werden als zweigeschossige Bauten ausgeführt (jedoch nur max. 11,00 m Firsthöhe). Diese Flächen sollen der weiteren gewerblichen Entwicklung der Stadt Spaichingen dienen.

Innerhalb der Sondergebietsfläche für Landwirtschaft, soll die bestehende Pferdedension in erhalten bleiben.

Die bestehende Grüngutsammelstelle wird durch die geplante Straßenführung überplant und soll auf die Gewerbefläche westlich des bestehenden Schützenhauses verlegt werden. Der Sandbrünnele Bach bleibt in seiner jetzigen Form erhalten und wird an einer Stelle durch die Erschließungsstraße überquert.

Entlang der B14neu sind Anbauverbotstreifen einzuhalten die entlang der Bundesstraße 20 m betragen. Zusätzlich gilt ein Anbaubeschränkungsstreifen von 40 m entlang der geplanten Ortsumfahrung.

Die beiden Biotope innerhalb des Geltungsbereichs, werden durch die Ausweisung von Pflanzbindungsflächen erhalten.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rudolf-Diesel-Straße III“ 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 Straße“. Über die „Max-Plank-Straße“ wird der Planbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Nach der Erschließung des BBP „Rudolf-Diesel-Straße II“ wird die Straßenführung zur bestehenden Rudolf-Diesel-Straße fortgeführt.

Die Zufahrt in das Plangebiet ist nur von der Max-Plank-Straße bzw. Rudolf-Diesel-Straße zulässig. Einzelzufahrten zur zukünftigen B14neu sind nicht zulässig.

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.

4.3.3 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 Erschließung des Bereiches „Rudolf-Diesel-Straße III“ wird auch eine zusätzliche Buslinie für die beiden Bereiche in Betracht gezogen.

4.3.4 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)	92.708 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet	71.971 m ²	77,0 %
Sondergebiet (Landwirtschaft)	5.476 m ²	5,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl.Gehweg)	6.679 m ²	7,9 %

Öffentliche Grünflächen / Gräben	8.356 m ²	9,0 %
Private Grünflächen	226 m ²	0,24 %

4.5 Technische Infrastrukturen (hier auch Leitungsrechte)

Durch die im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans „Max-Plank-Straße VII“ erweiterten Erschließungsanlagen, hier Sandbrünnele kann die geplante Erschließung des Bebauungsplans „Rudolf-Diesel-Straße III“ sinnvoll erschlossen werden.

4.5.1 Abwasser, Niederschlagswasser

Auf Dachflächen anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser ist dem Sandbrünnele Bach zuzuführen. Um das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu kompensieren, wird zudem der Bau von unterirdischen Rückhaltezysternen oder oberirdischen Rückhaltebecken verordnet. Die Zisternen / Becken 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 soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme verlegt werden, damit eine sinnvolle Bebauung des westlichen Teils des Industriegebiets möglich wird.

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 geplanten 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.

4.5.4 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.

5 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, den 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister