

3. Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen III“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 28.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Bulzen III“ zu ändern mit der Maßgabe, die planerischen Festsetzungen für eine jahrelang nicht bebaute Baulücke in der Europastraße, Einmündung Konrad-Adenauer- Straße, zu ändern.

Bisher gab es für den Bebauungsplan „Bulzen III“ für diese Baulücke eine planerische Festsetzung wie folgt:

WA	II + D
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	Satteldach
Dachneigung	30° - 50°

Für diese bisher unbebaute Baulücke sind folgende Änderungen geplant:

1. Zahl der Vollgeschosse mit maximaler Firsthöhe + 10,90 m über EFH, Traufhöhe max. 8.20 m über EFH
2. Festsetzung einer EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe)
3. Anpassung der Baugrenzen
4. Anpassung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2
5. Dachform und Dachneigung
6. Privater Weg wird dem Baugrundstück zugeschlagen

Die künftige Nutzungsschablone sieht dann wie folgt aus:

WA	III +D
GRZ 0,4	GFZ 1,2
o	FD
Dachneigung	0 – 7°

Der vor vielen Jahren ausgegebene Planungsleitsatz der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll an dieser Baulücke mitten in der Stadt realisiert und weiterentwickelt werden. Ziel ist es, im Rahmen der sogenannten Nachverdichtung im Innenbereich Wohnraum zu schaffen, um unter anderem die Ausdehnung von Neubaugebieten am Stadtrandgebiet zu bremsen bzw. zeitlich aufzuschieben.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als Bestandsfläche mit Wohngebietsnutzung ausgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Abs. 4 sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich unter 2 ha groß ist.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Für die geplante Bebauung dieser Baulücke ist keine Grundstücksveränderung in eigentumsrechtlicher Situation notwendig. In die angrenzenden Grundstücke wird eigentumsmäßig nicht eingegriffen.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bulzen III“ befindet sich im Stadtzentrum an der Europastraße, zwischen der Robert-Koch-Straße und der Sallancher Straße. Die langjährig vorhandene Baulücke im Einmündungsbereich der Konrad-Adenauer-Straße in die Europastraße soll nun bebaut werden. Die mittlere Straßenhöhe befindet sich auf ca. 650, 20 m über NN. Die Gesamtfläche der von der Änderung betroffenen Grundstücke betragen 1.137 m². Die Randbebauung zu dieser ehemaligen Baulücke ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich ausgewiesen. Ein privater Weg (Parzelle 524/ 52 mit 56 m²) wird dem Baugrundstück zugeschlagen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Europastraße befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz und eine kleine Grünanlage, die sich entlang der Prim von der Europastraße bis zum Stadtzentrum (nahe Feuerwehrrätehaus bzw. Seniorenwohnanlage Stiftung Heiligenbronn) erstreckt.

4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Dieser Planungsleitsatz der Landesplanung sowie die Forderungen in § 1 a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ Abs. 2 werden bereits seit vielen Jahren in Spaichingen umgesetzt. Mit der Überplanung von innenliegenden Grundstücken oder Baulücken soll die Inanspruchnahme von Neubaugebieten am Stadtrand mit einem Flächenverbrauch von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen eingedämmt bzw. stark reduziert werden. Mit der beiliegenden Aufstellung (siehe Anlage 1 zum Erläuterungsbericht) wird dargestellt, dass zwischen 1990 bis 2011 über 400 Wohneinheiten im Stadtgebiet durch eine entsprechende Nachverdichtung und Bebauung von Baulücken geschaffen

wurden.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen III“ sollen voraussichtlich 10 Wohneinheiten im Innenbereich eines genehmigten Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden. Bei planungsrechtlicher Ausnutzung der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes hätten bis zu 9 Wohneinheiten auf diesem Grundstück planungsrechtlich errichtet werden können.

5. Besprechung mit Anwohnern wegen Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen III“

Am 28.07.2011 fand eine Besprechung mit den Anliegern wegen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen III“ statt. Auf das beiliegende Protokoll wird verwiesen.

6. Umweltbericht mit Umweltprüfung / Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist nicht geplant bzw. nach Abwägung und Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich liegt und durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich keine wesentliche ökologische Veränderung erfährt. Nachdem keine große Veränderung gegenüber dem vorherigen Zustand eintritt wird auch keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ferner wird auf § 1 a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“, Abs. 3, letzter Satz verwiesen. Hier heißt es: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

7. Erschließung

a) Verkehrerserschließung

Für die bestehende Bebauung im Baugebiet „Bulzen III“ mit der geplanten Bebauung der bisherigen Baulücke ist eine straßenmäßige Erschließung der angrenzenden Straßen (Europastraße und Einmündung der Konrad- Adenauer- Straße) mit einseitigem bzw. zweiseitigem Gehweg vorhanden. Die Straßen und Gehwege sind ausreichend breit ausgebaut.

b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Baugebiet „Bulzen III“ und die geplante zu bebauende Baulücke ist geradezu optimal an den ÖPNV angebunden. In nur ca. 175 m Entfernung ging die Haltestelle des Ringzuges „Spaichingen Mitte“ sowie weitere Bushaltestellen im Bereich der Bahnüberführung an der Robert- Koch- Straße zu erreichen. Über den Ringzug erhalten Fahrgäste optimale Anschlüsse an die Züge der Deutschen Bahn über den Bahnhof Rottweil. Der Busbahnhof befindet sich in nur 325 m Entfernung.

c) Ruhender Verkehr

Auf dem überplanten Grundstück soll eine begrünte Tiefgarage mit 10 Stellplätzen errichtet werden.

Gegenüber der bisher genehmigten Festsetzung des Bebauungsplanes mit 6 oberirdisch geplanten Garagen bringt die geplante Parkierungslösung eine wesentliche Verbesserung mit geringeren Immissionen und Lärmbelastigungen für die künftigen Bewohner und die Nachbarn.

Besucher können in der breit ausgebauten Europastraße oder in der Einmündung der Konrad- Adenauer- Straße (Zone 30) ohne Probleme parken.

d) Wasser- und Energieversorgung

Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 6,0 bar. Dieser Wasserruhedruck ist für den privaten Bedarf ideal.

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt.

e) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich der überplanten Baulücke ist ordnungsgemäß geregelt. Das Schmutz- und Niederschlagswasser des geplanten Gebäudes ist an den öffentlichen Mischwasserkanal der Stadt anzuschließen. Ein Versickern des Niederschlagswassers im Untergrund ist aus geologischer Sicht nur bedingt möglich und darf zu keinen Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke führen.

f) Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz wird in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bulzen III“ nicht angelegt. Auf den fußläufig erreichbaren Spielplatz am Ententeich sowie auf die mit Skateranlage ausgestattete „Schlüsselwiese“, ebenfalls fußläufig erreichbar, wird verwiesen. Ein öffentlicher Bolzplatz befindet sich gegenüber dem geplanten Bauprojekt in der Europastraße.

8. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw.

- auffüllungen unerwünscht. Sofern Geländeänderungen mit einer Höhe ab ca. 1 m dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

9. Immissionen, Belästigungen

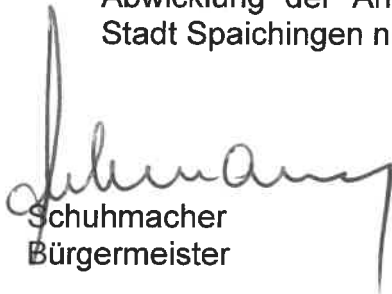
Die Bewohner des Baugebietes „Bulzen III“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben mit einem gewissen Verkehrslärm der angrenzenden stärker befahrenen Europastraße und der schwächer befahrenen Konrad- Adenauer-Straße zu rechnen. Ferner befindet sich in westlicher Richtung in ca. 170 m Luftlinienentfernung, die Bahnstrecke Rottweil – Tuttlingen. Von dem Bahngelände gehen gewisse Immissionen aus, die im Rahmen der Immissionsschutzrechtlichen und lärmschutzrechtlichen Vorschriften akzeptiert werden müssen.

10. Realisierungszeitraum

Das überplante Grundstück der vorhandenen Baulücke ist sofort bebaubar. Sobald die planungsrechtlichen Festsetzungen für das geplante Objekt vorliegen, wird eine planungsrechtliche Genehmigung unter Auflagen und Bedingungen ausgesprochen. Somit ist davon auszugehen, dass noch in diesem Jahr (Spätjahr 2011) oder Anfang des nächsten Jahres (Frühjahr 2012) mit der Bebauung dieser überplanten Baulücke zu rechnen ist.

11. Erschließungskosten

Für die Stadt Spaichingen fallen keine Erschließungskosten im Rahmen der öffentlichen erforderlichen Erschließung an. Somit belastet die planungsrechtliche Abwicklung der Änderung dieses Bebauungsplanes den Haushaltsplan der Stadt Spaichingen nicht.



Schuhmacher
Bürgermeister

Anlage 1: Aufstellung zum Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“