

Bebauungsplan „Max-Planck-Straße VI“ – 3. Änderung

Kurzbegründung nach § 9 (8) BauGB

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Max-Planck-Straße VI“ – 2. Änderung soll nur geringfügig geändert werden. Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmittelbar angrenzend an die Gemarkungsgrenze zu Balgheim, soll eine gewerbliche Baufläche so arrondiert werden, dass eine gewünschte Bebauung eines Industriebetriebes realisiert werden kann. Folgende Änderungsbereiche sind vorgesehen:

1. Verlegung der möglichen Querspange zur geplanten Umgehung B 14 Spaichingen/Balgheim, die nach Osten verschoben wird. Eine planerische Darstellung dieser verschobenen Querspange erfolgt nicht, da noch keine Detailplanungen hierfür vorliegen.
2. Ein bisher vorhandener Verbindungsweg von Spaichingen zur Gemarkung Balgheim soll so verlegt werden, dass das neue Grundstück bzw. die geplante Bebauung des Industriebetriebes möglich ist.
3. Die bisherige Darstellung eines verkleinerten Baufensters für eine mögliche Bebauung soll in einer abgerundeten größeren Form erfolgen.

Weitere Änderungen insbesondere bei der Nutzungsschablone und der Gebietsausweisung in diesem Bereich sind **nicht** vorgesehen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 28.06.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Max-Planck-Straße VI“ – 2. Änderung erneut zu ändern. Hierbei sollen die drei o. g. Änderungen durchgeführt werden.

3. Rechtsverhältnis

Auf die damalige Begründung (siehe Anlage) für die 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 20.10.1993 wird verwiesen. Diese bleibt in den meisten Punkten erhalten.

Die Textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

4. Lage des Plangebietes, Baugrund und Topografie

Der Änderungsbereich für die 3. Änderung befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplanes, angrenzend direkt an die Gemarkungsgrenze nach Balgheim. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.900 m².

5. Umweltbericht mit Umweltprüfung/Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung/Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden wegen der kleinen Änderungsfläche und den relativ geringen Änderungstatbeständen nicht durchgeführt.

6. Erschließung

a) Verkehrserschließung

An dem bisherigen Verkehrskonzept des Bebauungsplanes ändert sich durch die vorliegende 3. Änderung im Prinzip nichts. Ein bestehender Feldweg, der eine Verbindung zwischen Spaichingen und der Gemarkung Balgheim darstellt, muss geringfügig verlegt werden, damit die Vergrößerung des geplanten Baufensters möglich ist. Dieser 3,0 m breite Feldweg wird bedingt durch die stärkere Richtungsänderung (2 fast 90° Richtungsänderungen) auf 4 m verbreitert und mit einem verstärkten Aufbau versehen, damit dieser Feldweg den heutigen Anforderungen für die starken Lasten des heutigen landwirtschaftlichen Verkehrs entspricht. Die Kosten für diese Feldwegverlegung trägt die Stadt Spaichingen als Verursacher.

b) öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Ist durch die vorliegende 3. Änderung nicht betroffen.

c) Ruhender Verkehr

Ist durch die vorliegende 3. Änderung nicht betroffen.

d) Wasser- und Energieversorgung

Die Wasserversorgung und die Energieversorgung sind durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

e) Abwasserbeseitigung

Erfolgt durch den städtischen Mischwasserkanal.

7. Bodendenkmal (BD) angrenzend an Bebauungsplan

Das im Lageplan zur 3. Änderung angegebene Bodendenkmal (BD) grenzt östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes an und betrifft die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich archäologische Denkmalpflege, (Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599) weist darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes bei zufälligen Funden unverzüglich fernmündlich oder schriftlich das Regierungspräsidium zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Im übrigen weist dieses Amt darauf hin, dass es nach derzeitigem Sachstand keine eigenen Planungen oder Maßnahmen beabsichtigt sind, die den o. g. Änderungsbereich des Planes berühren.

8. Immissionen, Belästigungen

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zur 3. Änderung ist folgende Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen abgegeben worden, die auszugsweise wiedergegeben ist:

„Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bahngelände darf grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Der Mindestabstand von Bauwerken zur bahneigenen Speiseleitung (20 kV) muss 5,00 m betragen.

Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können.

Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen, Fahrleitungsmaste darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Die anfallenden Abwässer und Oberflächenwasser durch nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Bei Einrichtung einer Retentionsfläche ist nachzuweisen, dass keine Schädigung durch Sickerwasser an den Bahnanlagen entsteht.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.“

9. Erschließungszeitraum

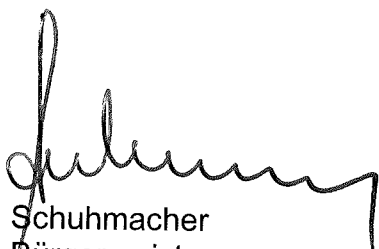
Die geplante Verlegung des Feldweges im vorliegenden Änderungsbereich soll bei geeigneter Witterung möglichst bis im Frühjahr 2011 ausgeführt werden, damit die geplante Betriebserweiterung des vorhandenen Industriebetriebes möglich ist.

10. Erschließungskosten

Für die Verlegung des Feldweges im vorliegenden Änderungsbereich fallen folgende Kosten an:

1. Verlegung des Feldweges	ca. 40.000 €
2. Entschädigungen und Nutzungsausfall	ca. 2.500 €
3. Vermessungsarbeiten und Grenzwiederherstellungen	ca. 2.500 €
Gesamtkosten	ca. 45.000 €

Die erforderlichen Mittel wurden im Nachtragshaushalt 2010 vom Gemeinderat genehmigt.



Schuhmacher
Bürgermeister

Anlage:

Begründung für die 2. Änderung vom 20.10.1993