

Bebauungsplan "Scheibenbühl II" in Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg (LEG) hat durch eine Grobanalyse festgestellt, daß das Gebiet "Hubäcker" sanierungsbedürftig ist. Daraufhin wurde das Gebiet in das Landes-sanierungsprogramm aufgenommen.

Nach dieser Entscheidung hat die LEG die vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG (jetzt BauGB) durchgeführt. Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 11.06.1990 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Hubäcker" beschlossen.

Die Erhebungen der LEG haben ergeben, daß im Untersuchungsgebiet städtebauliche Mißstände und Mängel vorhanden sind, zu deren Behebung die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt. Zur Sanierung muß die im Plangebiet liegende gewerbliche Bausubstanz abgebrochen werden. Das Gebiet wird neu erschlossen, parzelliert und einer Wohnbebauung zugeführt. Auf den Untersuchungsbericht der LEG vom April 1990 wird verwiesen.

Um diese Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken und um dem Wohnungsmarktdefizit entgegen zu wirken, wird der Bebauungsplan "Scheibenbühl II" erforderlich. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Planes am 26.03.1990 beschlossen. Die geplante Bebauung ist eine Teilfläche des Gesamtsanierungsgebietes und wird als 1. Bauabschnitt in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes verwirklicht.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen (1. Fortschreibung) ist das Plangebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Der Rahmenplan (Entwicklungsplan) für den Innenstadtbereich weist für das Bebauungsplangebiet "Zentrumnahes Wohnen" aus. Für das Gebiet besteht weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan. Geplante und genehmigte Baulinien vom 24.07.1935 werden durch die Neuüberplanung aufgehoben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 11.06.1990 beschlossenen Sanierungsgebietes. Die im Geltungsbereich noch produzierenden Gewerbebetriebe wurden ausgelagert.

3. Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes "Scheibenbühl II"

Das Plangebiet umfaßt das frühere "Burger-Areal" und wird begrenzt durch die Hauptstraße, die Schillerstraße (neu Scheibenbühl), die Bismarckstraße und die Parzelle 3814/1 und 3814/2.

4. Bestand und bauliche Eingliederung

Die Gewerbebetriebe im Geltungsbereich wurden von der Stadt Spaichingen erworben und inzwischen abgebrochen. Die zur Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt, so daß zur Planverwirklichung ein bodenrechtliches Verfahren nicht erforderlich wird.

Die geplante zweigeschössige Wohnbebauung mit steilen Dächern paßt sich der bestehenden Bebauung in der Bismarck- und Hauptstraße an.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (entlang der Hauptstraße) ist eine kleingliedrige Geschäftsbebauung und eine Tiefgarage geplant. Dieser Bauabschnitt ist zur Hauptstraße hin dreigeschossig konzipiert.

5. Planungsziele

Im Geltungsbereich ist eine stadtnahe, verdichtete Wohnbebauung mit 32 Wohneinheiten vorgesehen. Im südlichen, gemischt genutzten Quartier sind neben Wohnungen auch Dienstleistung und Handel zulässig. Das Gelände hat leichtes Gefälle nach Süden und weist geeignete Baugrundverhältnisse auf.

Um den Planern der Gebäude und Hausgruppen ein möglichst klares städtebauliches Konzept und die Grundsatzüberlegungen des Städteplaners darzustellen, wird das Planwerk in einen Rechtsplan und einen Gestaltungsplan unterteilt. Der Gestaltungsplan zeigt die Möglichkeit der Neubebauung auf. Dieser Plan soll die städtebaulichen Grundgedanken als Begleitplan zum Rechtsplan erläutern. Er wirkt als Basiskonzept und hilft die städtebauliche Oberleitung, die durch Herrn Architekt Burkard aus Pfullingen wahrgenommen wird, zu konkretisieren. Die Oberleitung hat Koordinierungscharakter und berät Planer und Bauherren in Gestaltungsfragen.

6. Beteiligung der betroffenen Bürger an der Planung

Im Vorfeld der Gebietsausweisung fanden Gespräche mit den angrenzenden Grundstückseigentümern statt. Durch die Erhebungen, die im Wege der Sanierung notwendig waren, wurden alle Anlieger über das Vorhaben informiert.

Eine zusätzliche Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB findet am 27.06.1991 statt.

7. Erschließung

a) Allgemein

Die äußere Erschließung durch die Haupt-, Schiller- (neuer Straßename "Scheibenbühl") und Bismarckstraße ist vorhanden, wobei die Schillerstraße neu ausgebaut wird.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, die mit einem Geh- und Radweg entlang der Parzelle 3814/2 verbunden sind. Die Parzelle 3814/1 und 3814/2 sind durch die Erschließungsanlage im Geltungsbereich nicht erschlossen.

Falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Marienstraße 10 a in 7800 Freiburg umgehend zu verständigen.

Im Geltungsbereich von "Scheibenbühl II" besteht ein Tiefbrunnen (siehe Planeintrag) mit ca. 13 sec./l Schüttungsvermögen. Der Brunnen soll zur Brauchwasserverwendung genutzt werden und zwei Zierbrunnen speisen. Bei allen Bauarbeiten ist die Brunnenanlage besonders zu schützen. Arbeiten in Tiefbrunnennähe erfordern eine gesonderte Zustimmung. Das Überreich der Zierbrunnen soll über eine separate Leitung in südlicher Richtung direkt der Prim zugeleitet werden.

b) Verkehrserschließung

- Straßenverkehr -

Die Straße Scheibenbühl (früher südlicher Teil der Schillerstraße) und die Bismarckstraße hat als mögliche Umleitungsstrecke der B 14 eine Bedeutung. Aus diesem Grunde kann die Fahrbahn nicht schmaler als 5,50 m ausgeführt werden. Die Stichstraßen werden 4,75 m breit ausgebaut. Hier findet nur Anliegerverkehr statt. Die Stichstraßen werden 4,75 m breit ausgebaut. Hier findet nur Anliegerverkehr statt.

- Ruhender Verkehr -

Entlang der Straße Scheibenbühl und Bismarckstraße werden insgesamt 14 öffentliche Stellplätze gebaut.

- Fußgänger und Radwege -

Entlang der Parzellen 3814/1 und 3814/2 wird ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg angelegt. Dieser Weg ist in dem Radwegkonzept der Stadt Spaichingen enthalten.

Eine Überquerungshilfe oder ein Fußgängerüberweg ist auf der B 14 in Verlängerung des geplanten neuen Weges geplant.

- Öffentlicher Personennahverkehr -

Auf der Südseite des Planungsgebietes befinden sich an der Hauptstraße (B 14) zwei Omnibushaltestellen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gesichert. Gas- und Abwasserhauptleitung tangieren bereits das Plangebiet, so daß ohne Schwierigkeiten angeschlossen werden kann. Die Umspannstation der EVS muß verlegt werden.

8. Erschließungskosten einschließlich Planung
(ohne Vermessung und Grunderwerb)

Kostenstand Juni 1991

Straßenbau	550.000,-- DM
Gehwege, Fuß- und Radwege	165.000,-- DM
Parkstreifen	35.000,-- DM
Brunnenplatz (Mitte) mit Brunnen und Sanierung Tiefbrunnen	100.000,-- DM
Platzgestaltung (Geschäftsbereich südlich) mit Brunnen (evtl. privat)	150.000,-- DM
Stützmauer entlang Butsch	55.000,-- DM
Beleuchtung	85.000,-- DM
Bepflanzung	40.000,-- DM
Kanalisation mit Hausanschlüssen	450.000,-- DM
Wasserleitung mit Hausanschlüssen	190.000,-- DM
Gasleitung (laut Kämmerei)	80.000,-- DM
Unvorhergesehenes, Kostensteigerung	25.000,-- DM
EVS-Station umbauen	<u>75.000,-- DM</u>
Gesamtkosten Scheibenbühl II	2.000.000,-- DM =====

Sperner

Teufel *Teufel*