

Bebauungsplan „Hauptstraße“

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmstraße“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 11.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Hauptstraße Spaichingen“ aufzustellen. Ziel ist die Sicherung der weiteren Entwicklung Hauptstraße, die für das Stadtbild und die Identität von zentraler Bedeutung ist.

Dabei sollen die Wünsche nach Neubau, Modernisierung und funktionaler Veränderung Regeln erhalten, die die gewachsene straßenbegleitende Bebauung in ihrer stadtbildprägenden Form erhalten.

Der Charakter der Hauptstraße ist in der historische Entwicklung der Straßendörfer Hofen und Spaichingen mit ihrer Hofbebauung gegründet. Das Zusammenwachsen der Ortsteile und die Ansiedlung großer Industriebetriebe haben hier maßstabsverändernde Bauten vor allem zwischen den alten Ortskernen eingefügt. Schließlich sind seit dem zweiten Weltkrieg mit der Schaffung einer neuen Mitte und Einzelgebäuden Flachdachbauten in Spaichingen entstanden, die das frühere Stadtbild stark verändert haben.

Daher soll nun für die ganze Hauptstraße ein planungsrechtlicher Rahmen entstehen, der hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit, Gebäudestellung und Kubatur und der Dachform Festsetzungen trifft, die das Stadtbild bewahren sollen, dabei jedoch auch die funktionalen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen der heutigen Zeit berücksichtigen müssen.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die Hauptstraße sowohl als Mischgebiet als auch als Wohngebiet 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 Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) vorliegen und es sich im Wesentlichen nur um die städtebauliche und gestalterische Entwicklung des vorhandenen Baubestandes handelt.

Zur Sicherung der Planung dieses B-Plans ist eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen worden, dass Vorhaben im Rahmen des § 14 Ziffer 1 und 2 BauGB bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden dürfen.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ sind Teilflächen von 7 Bebauungsplänen enthalten. Diese Bereiche liegen unmittelbar an der Hauptstraße und müssen daher, entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans Hauptstraße, in den planerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke:

Scheibenbühl III:

Grundstücke Flst-Nr. 3825; 3819/7; 3819/8; 3814/3/Teilbereich; 3824/1

Scheibenbühl II:

Grundstücke Flst-Nr. 3815; 3815/3; 3815/4; 3815/5; 3831

Hubäcker I:

Grundstücke Flst-Nr. 3854/2; 3865/2; 3865/4; 3866; 3872/7 3875; 3876/1; 3877/1; 3885

Espan:

Grundstücke Flst-Nr. 3848/2; 3849/1; 400

Bulzen I:

Grundstücke Flst-Nr: 391; 391/1; 394; 401, 407/3; 407/4; 407/5; 407/6; 407/7; 407/12; 407/13; 407/14, 407/15, 407/16, 407/17; 409/2; 410/1; 410/2; 410/3; 423/1; 424/3; 424/4; 600/29; 600/30

Teilbereich B14/ Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse:

19/3; 54/3; 54/4; 55; 56; 58; 58/1; 67; 600/3; 600/6, 600/38; 3281/8; 3281/9

Oberstadt I:

200/11; 205