

# STADT SPAICHINGEN

## Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schillerschul-Areal“

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, i.d.F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996, S. 29) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 28.9.1998 folgende

### SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schillerschul-Areal“ erlassen:

#### § 1

##### Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 und 2, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 6.7.1998
2. Lageplan vom 4.5./6.7.1998

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

#### § 3

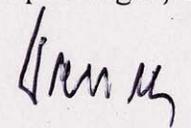
##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### § 4

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Spaichingen, den 29.9.1998

  
Teufel  
Bürgermeister

U.S.



## **Bebauungsplan „Schillerschul-Areal“ in Spaichingen Begründung nach § 9 (8) BauGB**

### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat hat am 09.03.1998 beschlossen, für das „Schillerschul-Areal“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadt Spaichingen verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Absicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie dem Schutz des Bau- und Freiflächenbestandes.

Im Plangebiet befinden sich Flächen für Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Dies sind u. a. Haupt- und Grundschule, Förderschule, Kindergarten, Turn- und Schwimmhalle, Spielplätze, Bolzplätze (Rasenspielfelder), Buswarte, Parkplätze, Verkehrsübungsplatz und Grünanlagen. Außerdem befindet sich im Bereich der Schillerschule eine Umspannstation der EVS und ein Fernmeldedienstgebäude (Ortsvermittlungsstelle). Der Anteil der Wohnnutzung im Geltungsbereich ist mit 2 Wohneinheiten gering und nutzungsbezogen. In der vorhandenen Turnhalle befindet sich eine Hausmeisterwohnung. Im Fernmeldedienstgebäude Schillerstraße 14 ist eine weitere Wohnung situiert.

Auf den Parzellen 3787 und 3787/1 soll im Bereich der noch vorhandenen gewerblichen Nutzung eine Sporthalle erstellt werden.

### **II. Rechtsverhältnisse**

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das innerstädtische Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf und die Parzellen 3787 und 3787/1 als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Mischgebietsfläche liegt im Sanierungsgebiet „Hubäcker“.

Außer dem Grundstück Schillerstraße 14 (Fernmeldedienstgebäude, Flurstück 3712), befindet sich die durch den Geltungsbereich festgelegte Fläche des Plangebietes im Eigentum der Stadt Spaichingen.

### **III. Lage des Baugebietes und künftige Nutzung**

Das „Schillerschul-Areal“ hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Es wird begrenzt von der Bismarck-Lemberg- und Schillerstraße, sowie vom Heubergbahnwanderung.

Die Planfläche ist weitgehend bebaut bzw. durch die vorhandenen Nutzungsarten bestimmt.

Im Planteilbereich - Ecke Bismarckstraße/Schillerstraße -, ausgewiesen im Sanierungsgebiet „Hubäcker“, befinden sich auf Parzelle 3787 zwei größere Gewerbebetriebe. Die alten Gebäude sind zum Abbruch vorgesehen, um in diesem Gebiet eine Sporthalle zu erstellen. Diese ist während der Schulzeiten für den Schulsport der Schulen vorgesehen, da die vorhandene Sporthalle die erforderliche Kapazität für einen geregelten Schulsportunterricht nicht mehr erfüllen kann.

Außerhalb des Schulsports wird die geplante Halle und der angrenzende Rasenplatz den Vereinen zur Verfügung gestellt.

Die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft können unberücksichtigt bleiben, da die vorhandenen Gebäude mit einer überbauten Fläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> und die vorhandene versiegelte Fläche mit ca. 650 m<sup>2</sup> größer ist als der geplante Neubau einschließlich der Zufahrten. Flächen zur Parkierung werden wasserdurchlässig gestaltet. Eine Bepflanzung nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen, stellt eine wesentliche ökologische Verbesserung dar. Somit kann die Abwägung wegen umweltschützenden Belangen (§ 1 a BauGB) entfallen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit Flächen für den Gemeinbedarf für die zuvor beschriebenen Nutzungsarten vorgesehen.

#### IV. Auswirkungen der Planung auf die vorhandene umliegende Bebauung

Die im Sanierungsgebiet „Hubäcker“ vorhandene Mischgebietsnutzung - § 6 BauNVO- , grenzt durch Verkehrserschließungen getrennt im Nordwesten und im Südosten an Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO). Im Nordosten begrenzt eine schmale Mischgebietsnutzung das Grundstück für die geplante Sporthalle. Die restlichen, angrenzenden Flächen sind Grünanlagen des Schulgeländes.

Die Nutzung der vorhandenen Gebäude auf Parzelle 3787 hat sich in den letzten Jahren mehrmals geändert. (Produzierendes Gewerbe, 2 Autohäuser, Getränkelager, Speditionsbetrieb und ein Möbelauslieferungslager). Von diesen Betrieben gingen und gehen teils erhebliche Immissionen aus. Außerdem entstehen nicht unwesentliche Belastungen aus dem An- und Ablieferungsverkehr, vorrangig im Angrenzerbereich der Bismarckstraße. Durch die Abbrüche der gewerblichen Bausubstanz und den Bau der Sporthalle an gleicher Stelle wird sich die Gesamtsituation hinsichtlich des Schul- und Vereinsportes wesentlich verbessern. Mit geringen Beeinträchtigungen bei außerschulischer Nutzung ist jedoch durch das An- und Abfahren mit Pkw's weiterhin zu rechnen.

Durch dezentrale Parkieranlagen sollen die Immissionen reduziert werden. Bauliche Maßnahmen zur Lärmverminderung werden im Rahmen der Sporthallenplanung geprüft.

#### V. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist in der Schillerstraße im Teilstück zwischen der Goethe- und Bismarckstraße ein Abwasserkanal erforderlich. Anschliessend ist die Straße wieder neu herzustellen.

Eine Fußweganbindung aus dem Bereich der bestehenden Turn- und Schwimmhalle zum künftigen Sportlereingang sowie eine Querverbindung vom geplanten Außengeräteraum zum Rasenplatz sind noch herzustellen.

Mit dem Abbruch der Gebäude Bismarckstraße 90/90a (geschätzte Kosten ca. 175.000 DM) sind auch die durch Gutachten festgestellten Kontaminationen aus den früheren Nutzungen zu beseitigen.

Teufel  
Bürgermeister

