STADT SPAICHINGEN
Kreis Tuttlingen

26.06.1992

Bebauungsplan "Schwampenbühl II" in Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 01.10.1990 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Schwampenbühl II" zu erstellen. Die Stadt kann derzeit keine Bauplätze zum Verkauf anbieten, obwohl ausreichend viele Anträge Spaichinger Bauplatzinteressenten vorliegen. Es ist also zwingend erforderlich, daß 1993 ein neues Wohngebiet erschlossen wird, damit Spaichinger Bürger ihre Wohnbauabsichten im Ort verwirklichen können. Die Stadt ist gezwungen, möglichst schnell Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, da derzeit ca. 300 Familien nach Wohnraum suchen. Damit sich die Wohnmarktlage schnell entspannen kann, wird mit dem geplanten Baugebiet "Schwampenbühl II" eine Fläche ausgewählt, die sich bis auf zwei Parzellen im Eigentum der Stadt befindet.

Entgegen dem Aufstellungsbeschluß vom 01.10.1990 wird dem Gemeinderat vom Technischen Ausschuß empfohlen, den Geltungsbereich um ca. 0,75 ha (von 1.76 auf 2,51 ha) zu vergrößern. Hierdurch können 7 weitere Baugrundstücke ausgewiesen und eine bessere Verkehrssituation konzipiert werden. Für Verkehrsflächen und die Verlegung bzw. Renaturierung des Schwampenbaches werden 0,48 ha in Anspruch genommen. Für die 27 Bauplätze ergibt sich somit eine mittlere Bauplatzgröße von ca. 750 m².

Diese etwas ungünstigen Werte ergeben sich durch die teilweise aufwendige einseitige Bebauung am Eichenweg und die das Gebiet querenden oder tangierenden Leitungen. Außerdem stehen für das Plangebiet keine freien Entwicklungsflächen zur Verfügung, da im gesamten Bebauungsplan Entwicklungsbreiten und -längen vorgegeben sind.

2. Rechtsverhältnisse

In der genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das geplante Baugebiet nicht enthalten.

In der derzeit laufenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Wohnbaufläche mit 1,76 ha aufgenommen. Die Gebietsausweisung entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Diese wird auch dadurch dokumentiert, daß ein nahtloser Anschluß an das Baugebiet "Schwampenbühl I" erfolgt.

Zur Verlängerung des Buchenweges als obere Anbindung von "Schwambühl II" wurde die notwendige Aufhebung der Bebauung von Buchenweg 15 bereits bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl I" berücksichtigt.

Wegen der geplanten Straßenanbindung des Eichenweges an die Vogesenstraße wird die Verlegung des Schwampenbaches auf eine Länge von ca. 60 lfdm notwendig. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren ist bereits genehmigt. Diese Bachverlegung wird naturnah ausgeführt.

Es wird davon ausgegangen, daß die Stadt bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten alle betroffenen Grundstücke besitzt, so daß keine gesetzliche Baulandumlegung zur Planverwirklichung erforderlich wird.

3. Lage des Baugebietes "Schwampenbühl II"

Das Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand. Das Gebiet wird begrenzt im Süden von den Geltungsbereichen der Bebauungspläne "Schwampenbühl I" und "Hofener Öschle I", im Westen vom Schwampenbach und von den Parzellen 4357 und 4303, im Norden von der 20 KV-Leitung und im Osten vom Heubergbahnwanderweg.

4. Bauliche Eingliederung und Planungskonzept

a) Topografie, Begrünung und Beeinträchtigung

Das Baugebiet hat zwischen dem Eichen- und Buchenweg ein relativ starkes Gefälle. In diesem Bereich ist zusätzlich die Nutzung der Kellergeschosse zu Wohnzwecken vorgesehen. Westlich des Eichenweges und östlich des Buchenweges wird das Gelände flacher und ist, wie im gesamten Geltungsbereich geplant, nur noch zum zusätzlichen Dachgeschoßausbau vorgesehen. Der Baugrund ist zur Bebauung geeignet.

Entlang des Heubergbahnwanderweges bleibt die ca. 125 m lange Buchenhecke erhalten. Neupflanzungen als Straßen- und Wegebegleitgrün sind im ausreichenden Maße vorgesehen und werden entsprechend den Planeinschrieben verwirklicht. Ein privates Pflanzgebot ist ebenfalls durch den Bebauungsplan geregelt.

Im Abstand von ca. 250 m zum Baugebiet befindet sich der Spielplatz "Hofener Wäldle". Dieser kann von den Kindern des geplanten Baugebietes mitbenutzt werden, ohne daß sie auf ihrem Weg dorthin verkehrsgefährdet sind.

b) Bebauung

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant, in welchem zweistockige Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 48° gebaut werden können. Hierbei kann das Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß genutzt werden. Entlang des Eichenweges kann einseitig, dort wo es die vorhandene Topografie zuläßt, auch das Sockelgeschoß als Vollgeschoß zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Gebäude wurden soweit wie möglich auf "Lücke" gesetzt, um eine optimale Belichtung und Aussicht zu gewährleisten. Dies gilt auch für die Anschlußbebauung zum "Schwampenbühl I".

Falls bei den Erdarbeiten Bodenfunde auftreten, ist dies dem Landesdenkmalamt Freiburg frühzeitig zu melden.

c) Beeinträchtigungen und Nutzungseinschränkungen im Baugebiet

Aussiedlerhof Staudenmayer: Der kürzeste Abstand zum Landwirtschaftsbetrieb beträgt ca. 570 m. Bei Nord-Westwind ist eine Geruchsbeeinträchtigung nicht ausgeschlossen.

Die Stadt weist darauf hin, daß mögliche Verbesserungen wegen Geruchsbelästigungen an den Gebäuden und Grundstücken von Privatpersonen oder den Bauherren kostenmäßig selbst durchzuführen sind.

Bodenseewasserversorgung

Das Plangebiet wird von der Trasse der Bodenseewasserversorgung gequert. Innerhalb des festgelegten Schutzstreifens von 7,00 m sind keine Gebäude und Nebenanlagen zulässig. Im Trassenbereich dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Bei der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, daß die Rohr- und Steuerkabelüberdeckungen nicht beeinträchtigt werden. Die Straßen- und Entsorgungsplanung und die geplanten Bauvorhaben entlang der Leitungstrasse sind mit der Bodenseewasserversorgung in Stuttgart zu koordinieren.

Erddeponie "Hofener Ried"

Im nordwestlichen Bereich befindet sich die Erddeponie "Hofener Ried". Gewisse Lärmimmissionen können von dem Zufahrtsweg und von Bauarbeiten auf der Deponie ausgehen. Mittelfristig wird die Stadt am westlichen Stadtrand eine neue Erddeponie ausweisen.

5. Erschließung

a) Allgemeines

Das Baugebiet wird über zwei nicht miteinander verbundenen Stichstraßen erschlossen. Aus topografischen Gründen ist ein Straßenzusammenschluß nicht empfehlenswert. Bei einer früher überprüften Straßen- oder Wegverbindung würde ein Gefälle von ca. 20 % entstehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde diese Überlegung nicht weiterverfolgt. Der Eichenweg verläuft in der Talaue des Schwampenbaches. Der Buchenweg wird aus dem Baugebiet "Schwampenbühl I" heraus verlängert. Beide Erschließungsanlagen erhalten direkte bzw. indirekte Fußweganbindungen an den Heubergbahnwanderweg. Die neuen Wohnquartiere werden lediglich durch den Anliegerverkehr belastet, so daß zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht erforderlich werden.

b) Verkehrserschließung

Der Buchenweg wird mit einer Breite von 5,50 m und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite weitergeführt und schließt mit einer Wendeplatte von 12,00 m Ø ab. Der Stichweg nach Südosten ist zur inneren Erschließung von 5 Wohngebäuden mit 4,00 m Breite geplant.

Der Eichenweg wird 4,75 m breit ausgebaut ist mit zwei 0,50 m breiten gepflasterten , höhengleichen Sicherheitsstreifen begrenzt. Die Straße wird mit einer Wendeplatte von 16,00 m Ø abgeschlossen. Die Gebäude Schwarzwaldstraße 41/1 und 41/2 werden verkehrstechnisch über die Wendeplatte der Schwarzwaldstraße erschlossen.

c) Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Parkierungsstreifen werden entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatgrundstücken errichtet. Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. ä., ohne Betonunterbau) zu befestigen.

d) Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit elektrischer Energie und Wasser ist gesichert. Das Gebiet soll erdverkabelt werden. Die Wasserleitungen werden weitgehend als Ringleitungen mit min. NW 100 mm aus Feuerlöschgründen verlegt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Einvernehmen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Die Feldwegfläche Parzelle 4036 bleibt im unteren Teilbereich wegen dem vorhandenen Abwasserkanal im Eigentum der Stadt Spaichingen.

Um die Kanalisation zu entlasten, wird das Dachflächenwasser der Gebäude teilweise getrennt gefaßt und direkt an den Vorfluter (Schwampenbach) eingeleitet.

e) Erschließungsablauf

Die Erschließung erfolgt in Abschnitten, wobei die jeweilige Haushaltslage der Stadt zu berücksichtigen ist. Mit der Verlegung des Schwampenbaches soll für die spätere Erschließung des Eichenweges noch möglichst im Herbst 1992 begonnen werden. Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt im Jahre 1993.

6. Erschließungskosten

Für das Baugebiet fallen folgende Erschließungskosten (einschließlich Verlegungskosten im Bereich des Schwampenbaches) an.

Stand 6/92 einschließlich der Kosten für Planung und Bauleitung (ohne Grunderwerbs- und Vermessungskosten).

Straßenbau	500.000,00 DM
Gehweg	20.000,00 DM
Fußwegverbindungen zum Wanderweg	85.000,00 DM
Entwässerung einschließlich Hausanschlüsse	660.000,00 DM
Wasserversorgung	250.000,00 DM
Verkehrsgrün (20 Laubbäume)	15.000,00 DM
Beleuchtung	110.000,00 DM
Bachverlegung (Verlegungskosten für den geplanten Eichenweg)	35.000,00 DM
Änderung des Buchenweges im Anschlußbereich und Angleichen an bestehende Feldwege	10.000,00 DM
Gesamtkosten	1.685.000,00 DM

Die Kosten werden teilweise im Nachtragshaushalt 1992 und im Haushalts- und Wirtschaftsplan 1993 eingestellt.

Teufel