

**Bebauungsplanes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/
L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“**

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 06.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“ aufzustellen, mit der Maßgabe, die planerischen Festsetzungen diesen Innenbereich und die angrenzende Straßenplanung an der B 14 und L 431 planungsrechtlich festzulegen bzw. zu sichern.

Bisher gab es einen Einleitungsbeschluss für einen früheren Bebauungsplan jedoch ohne Straßenplanung, der mit dem aktuellen Einleitungsbeschluss aufgehoben wurde.

Mit dem o. g. Bebauungsplan soll das Planungsrecht für ein größeres Projekt der Lebenshilfe Tuttlingen auf einem größeren Eckgrundstück an der Hauptstraße/ Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße sowie einige Innengrundstücke in diesem Wohnquartier geregelt sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Straßenbauprojekt B 14/ L 431 mit Erneuerung des Primgewölbes geschaffen werden.

Auch mit diesem Bebauungsplan wird in Spaichingen der vor vielen Jahren ausgegebene Planungsleitsatz der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt bzw. weiter entwickelt werden. Ziel ist es, im Rahmen der sogenannten Nachverdichtung im Innenbereich Wohnraum zu schaffen, um unter anderem die Ausdehnung von Neubaugebieten an Stadtrandgebieten zu bremsen bzw. zeitlich aufzuheben.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als Bestandsfläche mit Wohngebietsnutzung 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 überplante Fläche im Innenbereich unter 2 ha groß ist.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Für die geplante Bebauung sind keine wesentlichen Grundstücksveränderung in eigentumsrechtlicher Situation notwendig.

Der notwendige Grunderwerb für das Straßenbauprojekt B 14/ L 431 ist mit dem Grundstückseigentümer (Lebenshilfe Tuttlingen) einvernehmlich besprochen und abgestimmt. Von der Lebenshilfe Tuttlingen wurde signalisiert, dass der notwendige Grunderwerb möglich sein wird.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“ befindet sich im Stadtzentrum an der Hauptstraße mit der Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße in die B 14. Die Eckplatzsituation an der Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße war städtebaulich jahrzehntelang nicht mehr befriedigend und zeitgemäß. Zwei größere, weitestgehend leerstehende alte Gebäude wurden abgerissen. Das Eckgrundstück soll mit dem Neubauprojekt der Lebenshilfe Tuttlingen bebaut werden. Dadurch wird eine städtebauliche Aufwertung dieser Eckplatzsituation erreicht. Die mittlere Straßenhöhe im Bereich der Hauptstraße befindet sich auf ca. 659 m über NN. Die mittlere Straßenhöhe im Bereich der Hindenburgstraße beträgt ca. 664,50 m über NN. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 18.250 m². Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen anteilig ca. 11.700 m². Die Verkehrs- und Straßenflächen betragen ca. 6.550 m².

4. Straßenplanung für die B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße

Auf den beiliegenden Detaillageplan, Variante 7A, vom 17.05.2011 wird verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird (siehe Anlage A 1). Diese vorliegende Planung wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt und von dort fachtechnisch genehmigt. Mit diesem Straßenbauvorhaben soll in der Ortsdurchfahrt Spaichingen die Verkehrssituation auf der B 14 Hauptstraße/ Einmündung L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße verbessert werden. Sowohl die B 14 erhält in Richtung Dreifaltigkeitsbergstraße als auch die L 431 in Richtung Tuttlingen eine bisher nicht vorhandene Linksabbiegespur. Auf der B 14 Hauptstraße aus Richtung Tuttlingen kommend wird vor der Einmündung der L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße eine kurze Rechtsabbiegespur angelegt. Dadurch kann sich der Verkehr besser sortieren und wird zur Verbesserung der Verkehrssituation wesentlich beitragen. Die Signalisierung dieser Einmündung ist eine Fortsetzung der bisherigen Verkehrsprojekte im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der B 14 Hauptstraße und ist auf der Grundlage des beschlossenen Verkehrskonzeptes für die gesamte OD Spaichingen entwickelt worden. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird eine „Grüne Welle“ wesentlich beitragen. Daneben wird mit der Signalisierung eine seit Jahren gewünschte sichere Überquerung der Hauptstraße und Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße für Fußgänger, Senioren, Kinder und behinderte Personen erreicht. Andere Überquerungs-

alternativen z. B. Fußgängerüberwege oder Überquerungshilfen wurden früher untersucht und aus Sicherheitsgründen abgelehnt bzw. sind rechtlich nicht möglich.

Im Rahmen dieses Straßenbauprojektes müssen zahlreiche Parkplätze neu organisiert bzw. eingeteilt werden. Teilweise entfallen Schrägparkplätze, die durch räumlich abgesetzte und baulich optisch getrennte Längsparkplätze mit entsprechenden Sicherheitsabständen zur Fahrbahn ersetzt werden. Auf der Seite des Amtsgerichtes bzw. der Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße werden von der Fahrbahn abgesetzte Längsparkplätze mit entsprechenden Sicherheitsabständen zur Fahrbahn angelegt. Dadurch wird die Verkehrssicherheit gegenüber der derzeitigen Schräg- bzw. Längsparkierung auf der B 14 verbessert.

5. Erneuerung des Primgewölbes

Im Zusammenhang mit dem Straßenbauprojekt soll ein sehr altes, einsturzgefährdetes, mit Natursteinen gemauertes Primgewölbe erneuert werden. Auf eine Länge von ca. 185 m sollen für das neue Primgewölbe Stahlbetonfertigteile versetzt werden. Das neue Primgewölbe erhält zwei Reinigungsschächte bzw. Einstiegsmöglichkeiten, die eine wichtige Bedeutung im Rahmen der künftigen laufenden Kontrollen und Unterhaltungsarbeiten darstellen.

Das sehr alte Primgewölbe hat lediglich eine Abflussleistung von ca. 7,9 m³/Sekunde. Der neue rechteckige Querschnitt hat einen Abflussquerschnitt von ca. 19,8 m³/Sekunde. Das geplante Rechteckprofil leistet somit etwa das 2,5-fache des alten, bestehenden Bruchsteingewölbes.

Bei der hydraulischen Berechnung wurde das natürliche Einzugsgebiet mit einer Fläche von ca. 535 ha berücksichtigt. Ferner wurde der Allgemeine Kanalisationsplan von Balgheim und von Spaichingen zugrunde gelegt. Die vorhandene Mischwasserkanalisation von Balgheim und Spaichingen mit mehreren zahlreichen Regenwasserbehandlungsanlagen (Regenüberlaufbecken und Regenüberläufe) entlasten in die Prim. Die Belastung aus dem natürlichen Einzugsgebiet und den angeschlossenen Regenwasserbehandlungsanlagen beträgt bei $n = 1$ ca. 20,0 m³/Sekunde.

Auf den beiliegenden Auszug aus der hydraulischen Berechnung, Anlage 2, mit dem Querschnitt des bestehenden Bruchsteingewölbes und dem geplanten Rechteckquerschnitt der neuen Stahlbetonteile wird verwiesen.

Das künftige Primgewölbe wird im Bereich des vorliegenden Bauabschnittes ein höheres Abflussvolumen (wie das zuletzt sanierte Teilstück im Bereich der Hauptstraße / Einmündung Bahnhof- und Angerstraße) haben, jedoch gibt es im Bereich des Marktplatzes noch einen „hydraulischen Engpass“ mit ca. 45 m Länge, der im Sommer 2012 saniert bzw. beseitigt wird. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.02.2012 die Bauarbeiten hierzu vergeben.

6. Versorgungsleitungen im Bereich des neuen Primgewölbes

Auf städtischem Grund bzw. auf dem Grundstück der Bundesstraßenbauverwaltung befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen, die nicht nach dem Verursacherprinzip erneuert bzw. verlegt werden müssen, da diese als „geduldete

Leitungen in fremden Grundstücken“ anzusehen sind.
Im Bereich der Baustelle für die Erneuerung des Primgewölbes verlaufen in Längsrichtung Versorgungsleitungen z. B. Wasser und Gas (Energieversorgung Rottweil), Telefonleitungen (Deutsche Telekom, Kabel BW u. a.) sowie Abwasserkanäle und eine Quelleitung der Stadt Spaichingen.

Sofern diese Versorgungsleitungen bedingt durch die Bauarbeiten für die Erneuerung des Primgewölbes verlegt oder erneuert werden müssen, haben dies die Energie- bzw. Versorgungsunternehmen rechtzeitig auf ihre eigene Kosten durchzuführen, damit der Bauablauf für die Erneuerung des Primgewölbes zeitlich nicht behindert wird. Evtl. Provisorien oder technische Zwischenlösungen, bedingt durch abschnittsweise Herstellung des neuen Primgewölbes, sind ebenfalls auf Kosten der Versorgungsunternehmen auszuführen. Dazu gehören auch, sofern erforderlich, Notversorgungen zur Aufrechterhaltung der Versorgung, während dem gesamten Bauablauf.

7. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Dieser Planungsleitsatz der Landesplanung sowie die Forderungen in § 1 a, Abs. 2 BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ werden bereits seit vielen Jahren in Spaichingen umgesetzt. Mit der Überplanung von innenliegenden Grundstücken oder Baulücken soll die Inanspruchnahme von Neubaugebieten am Stadtrand mit einem Flächenverbrauch von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen eingedämmt bzw. stark reduziert werden. Mit der beiliegenden Aufstellung (siehe Anlage 3 zum Erläuterungsbericht) wird dargestellt, dass zwischen 1990 bis 2011 über 450 Wohneinheiten im Stadtgebiet durch eine entsprechende Nachverdichtung und Bebauung von Baulücken geschaffen wurden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden voraussichtlich weitere 14 Wohneinheiten im Innenbereich dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden.

8. Besprechungen mit dem Eigentümer des Eckgrundstückes Hauptstraße/ Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße sowie mit weiteren Anwohnern

In den letzten Monaten fanden zahlreiche Besprechungen mit den Eigentümern des derzeitig unbebauten Grundstückes Hauptstraße/ Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße (Lebenshilfe Tuttligen) statt. Ferner fanden weitere Gespräche mit Eigentümern von umliegenden Grundstücken statt. Alle Eigentümer haben eine positive Zusammenarbeit bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. Projektes signalisiert.

9. Umweltbericht mit Umweltprüfung / Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist nicht geplant bzw. nach Abwägung und Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich liegt und durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich keine wesentliche ökologische Veränderung erfährt. Nachdem keine große Veränderung gegenüber dem vorherigen Zustand eintritt wird auch keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ferner wird auf § 1 a BauGB „Ergänzende Vor-

schriften zum Umweltschutz“, Abs. 3, letzter Satz, verwiesen.

Hier heißt es: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

10. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Am grundsätzlichen Verkehrskonzept des betroffenen Wohnquartiers soll nichts verändert werden. Mit der Hauptstraße, Dreifaltigkeitsbergstraße, Hindenburgstraße und Turmgasse soll die Verkehrerschließung für das innenliegende Wohnquartier weiterhin gewährleistet werden. Für den sehr starken Verkehr an der Hauptstraße einschließlich Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße soll eine Verbesserung der derzeitigen Situation mit der vorgelegten Planung (siehe unter anderem beiliegenden Detailplan) verbessert werden. Mit der Signalisierung der Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße wird eine Verbesserung der Verkehrssituation für den ein- und abbiegenden Verkehr zur B 14 bzw. für den querenden Fußgänger- und Radfahrverkehr insbesondere auch für ältere Personen, Behinderte und Kinder, erreicht. Im Übrigen wird auf die ergänzenden Informationen des Absatzes 4. „Straßenplanung für die B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße“ verwiesen.

b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im angrenzenden Einmündungsbereich der Charlottenstraße zur Hauptstraße befinden sich Bushaltestellen des ÖPNV. Diese können künftig sicher mit den ampelgeregelten Überquerungsmöglichkeiten der B 14 bzw. L 431 erreicht werden. Der Bahnhof von Spaichingen mit den Ringzughaltestellen befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m.

c) Ruhender Verkehr

Im Bereich der Hauptstraße und der Dreifaltigkeitsbergstraße sollen durch das Straßenbauprojekt entsprechende entfallende Schräg-/ bzw. Längsparkplätze neu geordnet bzw. neu angelegt werden.

Ferner ist ein neuer Parkplatz an der Dreifaltigkeitsbergstraße geplant, der sowohl für die Öffentlichkeit als auch für das große Projekt der Lebenshilfe Tuttlingen eine geordnete Parkierung bringen soll.

d) Wasser- und Energieversorgung

Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 5,5 bar. Dieser Wasserruhedruck ist für den privaten Bedarf ideal.

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt.

e) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich des überplanten Gebietes ist derzeit geregelt bzw. soll durch das größere Straßenbauprojekt mit Erneuerung des Primgewölbes verbessert werden. Ein Abwasserkanal in der Hauptstraße soll aufdimensioniert und hydraulisch verbessert werden. Eine Oberflächenwasserleitung in der Dreifaltigkeitsbergstraße, die in den letzten Jahren größere Probleme bereit hat, soll mit dem Straßenbauprojekt erneuert werden. Das Schmutz- und Niederschlagswasser der geplanten Gebäude ist an den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. an die neu geplante Oberflächenwasserleitung anzuschließen. Ein Versickern des Niederschlagswassers im Untergrund ist aus geologischer Sicht nur bedingt möglich und darf zu keinen Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke führen.

f) Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz wird in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“ nicht angelegt. Auf den fußläufig erreichbaren Spielplatz im Stadtgarten (hinter dem Gewerbemuseum in der Bahnhofstraße) wird verwiesen.

11. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw. -auffüllungen unerwünscht. Sofern Geländeänderungen mit einer Höhe ab ca. 1 m dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

12. Immissionen, Belästigungen

Die Bewohner des Baugebietes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“ haben mit einem gewissen Verkehrslärm der angrenzend stark befahrenen Hauptstraße und Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße sowie der weniger stark befahrenen Turmgasse zu rechnen. Bei der Neubebauung des Eckgrundstückes Hauptstraße/ Dreifaltigkeitsbergstraße werden schallschutztechnische und grundrissmäßige Überlegungen zur Reduzierung des Verkehrslärms und zur Verbesserung der Lebensqualität dringend empfohlen.

13. Realisierungszeitraum

Der überplante Grundstücksbereich mit dem großen Baugrundstück Hauptstraße / Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße ist sofort bebaubar. Für das oder die innenliegenden Baugrundstücke sind entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise über fremde Grundstücke notwendig, die noch vorab geregelt werden müssen.

Das große Straßenbauprojekt Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße mit der Erneuerung des Primgewölbes wird im Jahr 2012 umgesetzt bzw. realisiert.

14. Baukosten

Für die Realisierung des Straßenbauprojektes „Teilstück Hauptstraße B 14 / Einmündung L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße“ fallen folgende Kosten für die Stadt Spaichingen an, die in den Haushaltsplan bzw. Wirtschaftsplan 2012 eingestellt wurden:

- Erneuerung des Primgewölbes, städt. Anteil	175.000 €
- Erneuerung Mischwasserkanal, Teilstück Hauptstraße	110.000 €
- Erneuerung Oberflächenwasserkanal, Teilstück Dreifaltigkeitsbergstraße	30.000 €
- Erneuerung Wasserleitungen	85.000 €
- Umgestaltung Seitenbereich Süd, städt. Anteil	50.000 €
- Umgestaltung Nordseite, städt. Anteil	125.000 €

Die Stadt erhält für dieses Straßenprojekt teilweise größere Zuschüsse, die Zug um Zug vom Regierungspräsidium Freiburg ausbezahlt werden.

Spaichingen, den 26.7.2012


Schuhmacher
Bürgermeister

