

ANLAGE 4

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

17.10.2016

Bebauungsplan „Teilbereich Kirchstraße / Bismarckstraße“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 25.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Teilbereich Kirchstraße / Bismarckstraße“ aufzustellen. Damit soll die weitere Versorgung der Stadt mit Wohnbauplätzen im Innenbereich gesichert werden. Diese Innenentwicklung ist in den vergangenen Jahren stark vorangetrieben worden und findet nun eine weitere Entwicklung an dieser Stelle.

Im Stadtgebiet ist die Aktivierung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale nur begrenzt realistisch. Die über das ganze Stadtgebiet verteilten Baulücken sind überwiegend in privatem Besitz und können selten erworben werden. Die gleichzeitige Aktivierung von mehreren, zusammenliegenden Grundstücken wird zum ersten Mal durchgeführt. Mit der Schaffung von Mehrfamilienhäusern wird die städtische Infrastruktur optimal genutzt und es werden kostengünstigere Wohnplätze in Spaichingen Mitte angeboten. Dieses Angebot entspricht der aktuell wachsenden Nachfrage.

Das Plangebiet liegt auf einem nach Südwesten geneigten Hang unterhalb des Dreifaltigkeitsberges und grenzt an die Bismarckstraße und teilweise an die Kirchstraße an.

Das Plangebiet schließt die Lücke zu den Wohnstraßen und stellt eine Innenverdichtung dar. Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird der Begrenzung der Flächenneuinsprache ein besonderer Stellenwert gegeben.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen sowie in der 6. Fortschreibung ist das Gebiet als geplante Wohnfläche und Baulücke dargestellt.



Auszug aus der 6. Fortschreibung des FNP

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Der private lokale Investor ist im Besitz von allen Grundstücken, mit Ausnahme von Flst. Nr. 3017/1, welches sich in städtischem Besitz befindet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Für die Feststellung schon vorhandener, geschützter Tierarten wird eine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Worst-Case Analyse durchgeführt.

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Kerngebiet von Spaichingen und befindet sich auf einer nach Südwesten geneigten Fläche. Die Neigung beträgt ca. 5 bis 10 %.

Die Erschließung erfolgt von der Kirchstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Über die Flurstücke Nr. 3822 und 3821 besteht ein zusätzliches Geh- und Fahrrecht zur Hauptstraße. Das Grundstück Flurstück Nr. 3804/1 ist über die Bismarckstraße erschlossen.

Das Gelände steigt von ca. 664,00 m über NN am Südwestrand bis auf 669,00 m über NN am Nordrand an.

Nach der geologischen Karte stehen im Plangebiet quartäre Decken von lehmigem Juragesteinsschutt an. Der Boden besteht aus Kalkstein, mergelgrusführendem lehmigem Ton und Ton über Mergelersatz, verbreitet mit einer Deckschicht aus grusführendem, schluffigem und schluffig-tonigem Lehm.

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 3.846 m². Die Baufläche (WA) beträgt ca. 3.000 m², die Verkehrsfläche ca. 846 m² (21%). Innerhalb der Bauflächen befinden sich auch öffentliche Grünflächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die bebauten Grundstücke:
Flst. Nr.: 3878/1; 3878; 3878/2; 3921/1, Kirchstr. 4; 8; 10 und 12.

Im Nordosten durch die Grundstücke:
Flst. Nr.: 3810/4; 3017; Bismarckstr. 119 und 117.

Im Südosten durch das Grundstück
Flst. Nr.:3809/1

Im Südwesten durch die Grundstücke
Flst. Nr.: 3822; 3823/1; 3823/2; 3878/1

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Gewerbegebieten soll besonders der damit verbundene zusätzliche Verkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten werden.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche ist von 0,4 auf 0,5 bzw. 0,6 erhöht worden, um die Unterbringung der modernen Wohnanlage mit dazugehöriger Infrastruktur (Müllumhausungen, Fahrradstellplätze, Zufahrten, Zugänge, etc.) zu ermöglichen.

Die weitere Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ist im gesamten Baugebiet nicht gestattet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

4.2 Gebäudehöhen

Wegen der nach Nordwesten bestehenden Bebauung werden die Gebäudehöhen an dieser Stelle auf eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgelegt, um eine geringe Verschattung zu erreichen und die Sichtbeziehungen ins Tal und Richtung Dreifaltigkeitsberg zu ermöglichen. Die übrige Bebauung ist mit einer maximalen Höhe von 12,50 m begrenzt. Die Höhenkoten beziehen sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhen im Mittel.

4.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise entlang der Höhenlinien erlaubt durch die Südwestorientierung eine Nutzung der Sonnenenergie und den aktiven Solargewinn über die Fenster und Wandflächen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen sind als Baufenster definiert.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform, Dachneigung

Die Dachformen sind als Flach- und Pultdächer zugelassen, da dies teilweise vorhandenem Bestand entspricht sowie den Voraussetzungen der modernen Architektur.

5.2 Höhenlage

Mit der Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH/EFH) und der maximalen Gebäudehöhen wiederholen die geplanten Gebäude schon zum Teil vorhandene Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung. Die Vorteile der Bebauung hinsichtlich Beschattung und Aussicht werden gesichert.

7. Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Sie dienen der Sicherung der inneren Durchgrünung und Eingrünung des Siedlungsrandes durch ökologisch wirksame Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbilanz und der Qualität des Stadtbildes.

8. Erschließung

a) Allgemeines

Die Hauptanbindung des Gebietes an die B14 erfolgt über die Kirchstraße. Die Erschließung hat eine Regelbreite von 5,50 m und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt.

Das Gebiet hat separate Fußwegeverbindungen mit der umgebenden Bebauung. Dies soll einerseits das Plangebiet mit dem Bestand verbinden, andererseits den Fußgängern und Radfahrern die Möglichkeit schaffen, mit wenigen Straßenüberquerungen durch das Gebiet zu gelangen.

b) Erschließungsarbeiten

Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich im Frühjahr 2017 beginnen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der DB Hauptbahnhof ist etwa 1500 m entfernt und der ZOB Spaichingen ca. 900 m, was die überregionale Verbindungen ermöglicht. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt.

d) Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der Gebäude muss innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf ist auf 1,5 Platz pro Wohnung festgesetzt worden, um Besucherparkplätze im Straßenraum sowie Privateparkplätze in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

e) Wasser- und Energieversorgung

Das Gebiet wird an das bestehende Netz angeschlossen.
Die Energieversorgung wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt.

f) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem in das bestehende Kanalnetz.

9. Immissionen, Belästigungen

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Allgemeinen Wohngebieten begrenzt. Von Süden grenzt das Gebiet an die bestehende Tankstelle mit Waschanlage. Um die mögliche Beschallung zu minimieren, sind die Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich.