

Bebauungsplan "Wangen" in Spaichingen
Begründung nach § 9 (8) BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat nach Empfehlung des Technischen Ausschusses am 22.7.1980 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Wangen" zu erstellen. Der Grund hierfür war eine notwendig werdende Gebietsausweisung für ein Gewerbegebiet mit und ohne Einschränkung, in welchem nicht wesentlich störende und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Ein wichtiger Gesichtspunkt für diese Entscheidung der differenzierten Baugebietsausweisung war der Reservierungswunsch für immissionsintensive Betriebe im Industriegebiet "Max-Planck-Strasse".

Als Übergang zur Lehmgrubensiedlung ist entlang der K 5912 aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine eingeschossige Bebauung mit Satteldächern als Mischgebiet vorgesehen.

Die Planung ist hinsichtlich der baulichen Nutzung den heutigen Bedürfnissen angepasst. Das Plangebiet wird entsprechend dem Baubedarf in mehreren Bauabschnitten von Norden her erschlossen.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im gemeinsamen Flächennutzungsplanentwurf für die Verwaltungsgemeinschaft ist für das Plangebiet Mischnutzung vorgesehen. Für das Gebiet bestand bis jetzt weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Parz. 1422, 1416, 1417/1 und 1592 im Westen, den Feldweg 38 (Wangenweg) und die Parz. 1669 im Süden, die K 5912 und die Westtangente im Südosten und Nordosten sowie die Parz. nördlich des Leidenbachs 1576 und 1547/1 (geplantes Regenrückhaltebecken).

Bei der Planung wurde eine Gebietserweiterung nach Westen vorgesehen.

3. ~~4.~~ Bestand

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich teilweise in Privatbesitz, teilweise sind die Parzellen (derzeit 25 Stück) bereits von der Stadt aufgekauft. Die geplante Erschliessung für den 1. BA, die 1981 durchgeführt werden soll, ist auf gemeindeeigenen Parzellen möglich. Es wird angestrebt, dass zur Verwirklichung der Gesamtplanung alle Parzellen erworben werden, ohne dass ein bodenrechtliches Verfahren erforderlich wird. Das Gebiet ist topographisch leicht nach Norden geneigt und zur Bebauung aus geologischer Sicht geeignet. Für die das Gebiet querenden EVS-Leitungen wurde ein Abbau- und Verkabelungsvertrag abgeschlossen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude werden entsprechend dem Baufortschritt abgebrochen. Die Eingrünung des Plangebietes wird durch Pflanzempfehlungen geregelt. Entlang der Westtangente, des Leidenbaches, des Rückhaltebeckens und des Wangenweges wird die Bepflanzung durch die Stadt vorgenommen. Im Bereich des westlichen Baugebietsabschlusses (vorl. Bauende) ist der Pflanzgürtel durch die künftigen Bauherren zu errichten. Eine innere Durchgrünung wird über die Einzelbaugenehmigungen festgelegt, da Einfahrten, Hofflächen und teilweise Grundstücksgrenzen noch nicht bekannt sind.

4. ~~5.~~ Erschliessung

a) Allgemein

Die Gesamterschliessung beinhaltet innerhalb des Geltungsbereiches neben dem Strassen- und Wegebau die Beleuchtung und teilweise Bepflanzung, die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens, die Verkabelung der EVS-Leitungen, die Verlegung und Neuansbindung des "Wangenweges" sowie die Erstellung eines Fuß- und Radweges entlang des Leidenbaches (1. BA).

b) Fahrverkehr

Die Erschliessungsstrassen werden 5,50 m bzw. 6,50 m breit mit einseitigem 1,50 m breitem Gehweg und Sicherheitsstreifen geplant. Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen werden vorgesehen.

Das Plangebiet wird erschliessungsmäßig an die Westtangente und die K 5912 je einmal angebunden. Der "Wangenweg" wird von der Kreisstrasse abgehängt und mit 3,50 m Breite und beidseitigen Sicherheitsstreifen an die geplante Erschliessungsstrasse, die neu an die K 5912 angebunden wird, angeschlossen. Entlang des geplanten Regenrückhaltebeckens und entlang des Leidenbaches wird ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg mit beidseitigen Sicherheitsstreifen vorgesehen.

c) Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Erschliessungsanlagen als Garagen oder Stellplätze auf den Baugrundstücken ausgewiesen. Im Gewerbegebiet werden Garagen und Stellplätze nicht festgelegt. Die Zahl der Stellplätze regelt die Landesbauordnung.

d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Im Bereich der Parz. 1662 und 1419 sind zwei neue Umspannstationen geplant. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist gewährleistet, da der Anschluss an ein öffentliches Kanalisations-system mit Anschluss an die Kläranlage gegeben ist. Die Erweiterung der Kläranlage ist derzeit in Bau und wird 1981 fertiggestellt.

5.8. Erschliessungskosten (Schätzung ohne Detailplanung, Stand 4.81)

Strasse	ca. 800.000,-- DM
Gehwege	ca. 150.000,-- DM
Geh- und Radwege	ca. 50.000,-- DM
Kanalisation mit Hausanschlüssen	ca. 700.000,-- DM
Wasserversorgung mit Hausanschlüssen	ca. 300.000,-- DM
Gasversorgung mit Hausanschlüssen	ca. 250.000,-- DM
Beleuchtung	ca. 80.000,-- DM
Freilegen der EVS-Leitung	ca. 60.000,-- DM
Bepflanzung	ca. 20.000,-- DM
Rückhaltebecken	ca. 50.000,-- DM

Im Haushaltsplan 1981 sind als erste Rate für Strassenbau und Kanalisation DM 605.000,-- eingestellt.

Teufel



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttingen, den 24. Feb. 1982
Landratsamt
i.A.

Teufel