

Bebauungsplan "Wangen II" in Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 19.11.1990 beschlossen, den Bebauungsplan "Wangen II" aufzustellen. Die Ausweisung des neuen Baugebietes wird erforderlich, da die Stadt, außer Teilflächen im Industriegebiet "Eschenwasen I", über keinerlei bebaubare Gewerbegebietsflächen mehr verfügt.

Nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen teilt die Landesplanung beim Regierungspräsidium Freiburg mit:
"Es erscheint aus raumordnerischer Sicht wichtig, daß die Stadt nun die dringend notwendigen Gewerbeflächen erschließt".

Die künftige Bebauung soll sich westlich an das Gewerbegebiet "Wangen I" anschließen. Die Erweiterung wurde hinsichtlich der Erschließung bereits bei der Planung von "Wangen I" berücksichtigt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt nach der Flächenreduzierung für die geplante Anbindung der K 5912 an die Umgehungsstraße (B14) noch 14.20 ha. Die Baufläche einschließlich der Verkehrserschließung und den Schutzbereichen unter den EVS-Leitungen beträgt 10.45 ha. Eine abschnittsweise Erschließung der Gesamtfläche ist vorgesehen. Zumindest soll das Plangebiet in zwei Bauabschnitte (1.BA mit 5.35 ha, 2.BA 5.10 ha) aufgeteilt werden.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

In der genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist diese Erweiterungsfläche nicht enthalten. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Gesamtfläche "Wangen II" enthalten. Die Gebietsausweisung entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung, in welcher die künftige Bebauung nahtlos an die geplante Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim (B14) anschließen soll. Landwirtschaftliche Flächen werden mit der Bebauung aufgegeben. Eine Abwägung hierzu erfolgte in getrennter Beratung.

Im Gegensatz zum Einleitungsbeschluss hat sich die Geltungsbereichsfläche um ca 0,55 ha verkleinert, da diese Fläche durch die geplante Verkehrsanbindung der K 5912 mit der gepl. B14 in Anspruch genommen wird.

Zur öffentlichen Auslegung bei der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes konnten alle Bedenken und Anregungen berücksichtigt und erfüllt werden. Die Konfliktsituation mit der Landwirtschaft läßt sich nicht befriedigend lösen.

Geplant ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und im Teilbereich entlang der K 5912 (Puffer zum Wohngebiet "Lehmgrube") ein Gewerbegebiet mit Einschränkung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Umspannwerk der EVS mit einer Fläche von ca 1.82 ha.

3. Lage des Baugebietes, Baugrund und Topografie

Das Gebiet wird begrenzt im Norden und Westen durch den Leidenbach (Gewässer II Ordnung), im Süden durch die geplante B 14 (die geplante Umgehungsstraße ist im Bereich der Parzelle 1689, 1345, 1367, 1348, 1352/2, 1350, 1374 und 1375 konzipiert) und im Osten durch die K 5912 (Kreisstraße nach Hausen o. V.) und das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet "Wangen I".

"Wangen I" und das jetzt geplante Baugebiet sind so konzipiert, daß langfristig ein zusammenhängendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet vom Westring bis zur Kreisstraße nach Schura - angrenzend in die geplante B 14 - entsteht.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Leitungs- und Kabeltrassen gequert (110 KV, 20 KV, Falleitung West O 200). Außerdem befinden sich geplante und vorhandene Entwässerungsgräben im Plangebiet. Diese werden teilweise verlegt.

Das Gelände ist flach geneigt und zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet.

Der Untergrund besteht aus Opalinuston. Bei Gründungen ist auf ausreichende Gründungstiefe, bei Abgrabungen auf die geringe Standfestigkeit des verwitterten Opalinustones zu achten. Bei Gründungen für höhere Punktlasten wird ein Baugrundgutachten bzw. ein geologisches Gutachten empfohlen.

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde, alte Grenzsteine oder ähnliches zutage treten, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Freiburg, Tel. (07 61) 20 52 78 1 zu benachrichtigen.

Im Bebauungsplan wurden im Bereich des Leidengrabens ausreichend breite Abstandsflächen zwischen dem Bach und den geplanten Grundstücksgrenzen eingehalten. Die Zwischenflächen bleiben im Eigentum der Stadt. Dadurch ist sichergestellt, daß der vorhandene Schilfgürtel und das Bachbegleitgrün erhalten bleiben. Außerdem ist dadurch gewährleistet, daß Geländeänderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) im Gewässerrandstreifen verhindert werden. Die Zugänglichkeit dieses Schutzstreifens ist gesichert.

4. Bebauung und verschiedene Beeinträchtigungen der Bebauung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem Gewerbegebiet "Wangen I" unverändert. Die Einschränkung im Gewerbegebiet legt fest, daß nur nicht erheblich störende Gewerbebetriebe gem. § 6 (1) BauNVO zulässig sind. Entlang der geplanten Bundesstraße sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die Kreisstraße (K 5912) und deren Anschluss an die geplante B 14 ist ein Abstand von 10,00 m einzuhalten.

Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße und zur Kreisstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straßen mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel an den Böschungsoberkanten. Im Schutzbereich sind Stell- und Lagerflächen zulässig. Entsprechend den Bauvorschriften C 5.2 sind hier außerdem Bepflanzungen vorgesehen.

Im Schutzstreifen der EVS-Leitungen sind grundsätzlich keine Gebäude zugelassen. In den Bauflächen, die den Schutzbereich überlagern (quadratische Planrasterung) sind Gebäudeteile bis max. 4,00 m Gesamthöhe über dem bestehenden Gelände möglich. Die Nutzung der Schutzstreifen (Stellplätze, Garagen, Lagerflächen, Umfahrten usw.) und die bauliche Nutzung im Leitungsschutzstreifen ist im Einvernehmen mit der EVS abzustimmen.

Im Umkreis von ca 80 m (siehe Planeinschrieb) zum vorh. und gepl. Trafo ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig. Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ist im Einzelfall mit der EVS abzustimmen. (Staubentwicklung von Schleifereien, Dämpfe, Steinmetzbetriebe, Produktionsflächen im Freien u.ä.)

"In den unmittelbaren, an das Umspanwerkgrundstück angrenzenden Bauflächen dürfen keine Wohnungen errichtet werden. Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen, die durch Explosionen oder die Freisetzung größerer Mengen brennbarer, explosionsfähiger, giftiger oder korrosiver Stoffe die Hochspannungsleitung, das Umspanwerk oder deren Betrieb gefährden können, sind nicht zulässig. In den an das Umspanwerk angrenzenden Flächen sowie innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine sonstige Bebauung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EVS zulässig."

Westlich und nördlich der Raiffeisenstraße ist mit starken Untergrunddurchfeuchtungen zu rechnen. Tief liegende Drainagen können nicht mehr an den Vorfluter angeschlossen werden. Aus diesen Gründen wird empfohlen, die Gebäude nicht zu unterkellern. Wird dies im Einzelfall erforderlich, sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit Hebeanlage zu konzipieren. Angrenzend an das Sportgelände ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig (siehe Planeinschrieb).

Wohnungen sind in der Erdgeschoßebene nicht zulässig. Für Büroräume wird empfohlen, diese im 1. Obergeschoß unterzubringen. Die Erdgeschoßebene soll der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Für Büroräume und Wohnungen können Beeinträchtigungen durch die geplante B 14 oder die K 5912 entstehen. Weitere Beeinträchtigungen können vom Umspanwerk der EVS und der naheliegenden Sport- und Freizeitanlage ausgehen. Immissionsschutzmaßnahmen sind durch die künftigen Gebäudenutzer auf eigene Kosten herzustellen.

5. Grundstückssituation

Zur Planverwirklichung des 1. Bauabschnittes fehlen der Stadt derzeit 8 noch nicht erworbene Grundstücke. Im geplanten 2. Bauabschnitt sind erst einige Parzellen erworben. Es ist davon auszugehen, daß die Stadt nicht alle notwendigen Grundstücke erwerben kann. Deshalb wurde am 22.06.1992 ein Umlegungsverfahren nach § 47 BauGB für das gesamte Plangebiet eingeleitet.

Im westlichen, nicht zur Erweiterung vorgesehenen Grundstücksbereich der EVS ist eine Fläche für die Ersatzvornahme nach dem NatSchG geplant. Die Fläche hat mit der künftigen städtischen Fläche bis zum Wangenweg und zum Leidengraben eine Größe von ca. 0,50 ha. Die im Eigentum der EVS verbleibende Teilfläche, mit 0,31 ha wird durch die Stadt bepflanzt und unterhalten. Die Gesamtfläche von 0,50 ha stellt eine Ausgleichsfläche nicht nur für die abgehende kleine Biotopfläche im Baugebiet "Wangen II" dar, sondern soll mittelfristig auch Biotopverluste aus anderen Baugebieten ausgleichen.

6. Erschließung

6.1 Allgemeines

Die Verkehrserschließung aus dem Baugebiet "Wangen I" wird in das neue Plangebiet weitergeführt.

Die Raiffeisenstraße mündet in die Einsteinstraße welche ca. 5,00 m vor dem Leidengraben endet. An dieser Stelle wird eine vorübergehende, teil-ausgebaute Wendemöglichkeit erstellt.

Im 2. BA folgt die Verlängerung der Keplerstraße nicht mehr dem Wangenweg, damit zwischen dem Umspannwerk der EVS und der gepl. Straße Bauflächen für zwei Betriebe entstehen. Dies wird außerdem möglich, da die EVS eine Grundstücksteilfläche an die Stadt veräußert.

Ab dem Bereich der Parzelle 1375 folgt der Wangenweg dann wieder der alten Trasse auf Parzelle 1213.

Beim Bau der B 14 wird der Wangenweg und der Leidengraben unter der B 14, entsprechend der dargestellten Vorüberlegung, hindurchgeführt. (Außerhalb des Geltungsbereiches von "Wangen II"). In der Planung ist außerdem der geplante Anschluss der K 5912 an die geplante B 14 dargestellt. Diese Lösung hat der Technische Ausschuß am 23.12.1992 einstimmig dem Gemeinderat zur Beschlußfassung empfohlen.

6.2 Erschließungsanlage

Die Einsteinstraße, als Haupterschließung und Sammelstraße wird 6,50 m breit ausgebaut. Der 1,50 m breite Gehweg ist durch einen 2,00 m breiten Pflanzstreifen für großkronige Laubbäume, von der Fahrbahn abgesetzt. Alle anderen Straßen sind mit einer Breite von 5,50 m, mit einseitigem Gehweg und Sicherheitsstreifen zum Ausbau geplant.

Die Raiffeisen- und Humboldtstraße werden als Ringverbindungsstraßen konzipiert. Die Keplerstraße endet mit einem Wendeplattenabschluss westlich des Umspannwerkes.

6.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend den Bauvorschriften und der Landesbauordnung auf den Privatgrundstücken errichtet. Stellplätze sind - wie vor beschrieben - wasserdurchlässig zu befestigen.

Flächen in Schutzbereichen der geplanten B 14 und K 5912 sowie unter den Leitungsseilen der EVS sind bevorzugt als Stellplätze (oder Lagerflächen) vorzusehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Es sind zwei Verteilerstationen geplant. Betriebseigene Stationen können, dem Bedarf entsprechend von der EVS vorgeschrieben werden. Das Gebiet soll erdverkabelt werden.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Einsteinstraße ist mit DN 150, alle anderen Straßen sind mit DN 100 geplant. Im Baugebiet sind 3 Überflurhydranten geplant. Die Standorte sind im Plan dargestellt. Bis auf zwei Stichleitungen, sind Ringleitungen konzipiert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt einvernehmlich mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Der Bau des geplanten Regenüberlaufbeckens Sallancher Straße ist zu beschleunigen. Die erforderliche Planung sollte möglichst 1993, spätestens 1994 aufgestellt werden.

6.5 Regenrückhaltebecken Leidengraben

Durch das geplante Einleiten von Dachflächenwasser in die Entwässerungsgräben bzw. den Leidengrabenbach sowie die erforderliche Entlastung des Kanalnetzes wird das Wasseraufkommen des Vorfluters stark zunehmen. Der Leidengrabenbach ist im Bereich des Westringes, der Bahnunterführung, dem Friedhof und der Angerstraße verdolt. Im Rahmen der in der Aufstellung befindlichen AKP Spaichingen wird die Leistungsfähigkeit dieser bestehenden Verdolungen nachgewiesen.

Schon heute ist erkennbar, daß ein Regenrückhaltebecken (RRB) bei der Tennishalle erforderlich wird. Eine erste überschlägige Berechnung hat ein Volumen mit ca. 5.000 m³ Rückhaltekapazität ergeben.

6.6 Ableitung von Dachflächenwasser

Im Baugebiet "Wangen II" soll, wenn möglich, das Dachflächenwasser in offene Entwässerungsgräben oder den Leidenbach eingeleitet werden. Ein hydraulischer Nachweis ist hierfür noch erforderlich.

7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen für das Baugebiet, einschließlich Kosten für Planung und Bauleitung (ohne Grunderwerb und Vermessungskosten)

Strassenbau	1.650.000.00 DM
Gehwegbau	500.000.00 DM
Zus. Wegebau	40.000.00 DM
Straßenbeleuchtung	250.000.00 DM
Kanalbau (Mischkanal)	1.650.000.00 DM
Oberflächenentwässerung	250.000.00 DM
RRB Leidenbach	250.000.00 DM
Wasserversorgung	500.000.00 DM
Bach- u. Straßenbegleitgrün	45.000.00 DM
Gesamtkosten - Stand 2/93 -	<u>5.135.000.00 DM</u> =====

Das Regenrückhaltebecken "Leidenbach (RRB) mit einem geschätzten Fassungsvermögen von 5000 m³ und Kosten von ca 250.000,-- DM ist kostenmäßig nicht allein für das Baugebiet "Wangen II" ausgelegt.

Die anteiligen Folgekosten für das Regenüberlaufbecken "Sallancher Straße" sind für das Baugebiet "Wangen II" noch nicht berücksichtigt.

Die Kosten für die Erschließung werden je nach Bedarf abschnittsweise in den jeweiligen Haushaltsplänen der Stadt finanziert.

Teufel

