

**Bebauungsplan „Wangen III“/
6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich) in Spaichingen**

Begründung nach § 9 (8) BauGB

I. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 11.01.1999 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Wangen III“ zu erstellen. Die Ausweisung des geplanten Industriegebietes mit einer Fläche von 9.7810 ha wird erforderlich, da die Stadt nur noch wenige größere Bauplätze zur Verfügung stellen kann. Zur Sicherung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen wird der Bebauungsplan frühzeitig erarbeitet, da für das Baugebiet mit einer möglichen gesetzlichen Baulandumlegung gerechnet wird.

II. Rechtsverhältnisse

Das geplante Baugebiet ist in der zur Zeit in Aufstellung befindlichen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen enthalten. Die Gebietsausweisung als Industriegebiet entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung und ist aus der genehmigten und der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Detailplanung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Anregungen aus der Behördenanhörung und aus den Beratungen des Technischen Ausschusses wurden in die Planung eingearbeitet. Im Plangebiet befinden sich geschützte Biotope gem. § 24 a NatSchG. Diese bleiben von den geplanten Erschließungsmaßnahmen und anderen Eingriffen unberührt. Die Bäche Unterbach I a und I b werden lage- und höhenmäßig nicht verändert. Die Bachquerungen werden über ein Wasserrechtsverfahren, in Absprache mit den zuständigen Behörden, durchgeführt.

Im nordwestlichen Plangebiet wird der genehmigte Geltungsbereich „Eschenwasen I“ (5. Änderung mit einer Fläche von ca. 0.3820 ha) in den Bebauungsplan „Wangen III“ einbezogen. Die Baugrenzen und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden geringfügig geändert. Die Änderung hat das Ziel, das Begleitgrün vom Unterbach I b zu sichern und die bis jetzt mögliche Bebauung aus dem Rückstaubereich des fertiggestellten Hochwasserrückhaltebeckens („Unterbach I“) fernzuhalten.

III. Lage des Baugebietes und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Stadtrand. Der Geltungsbereich wird begrenzt von den Industriegebieten „Wangen II und Eschenwasen I“, im Süden durch die geplante Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim im Zuge der B 14 und das „Sportzentrum Unterbach“ im Norden.

Eine wichtige Funktion der Baugebietslage ergibt sich aus der schon langfristig geplanten „Verknüpfung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieaufläachen“. Die Einsteinstraße von „Wangen I“ über „Wangen II“ kommend, soll mit der Realisierung von „Wangen III“ an die Straße Eschenwasen angebunden werden. Diese Verbindung zwischen der K 5913 und dem Westring wirkt sich für die dort ansässigen Gewerbe- und Industriegebiete positiv aus und verbessert die Verkehrssituation am Knotenpunkt bei der Stadionhalle „Unterbach“.

Das Plangebiet wird von zwei Freileitungen der Energie Baden-Württemberg gequert bzw. tangiert.

Nach dem Zusammenfluss der Bäche Unterbach I a und I b befindet sich das fertiggestellte Hochwasserrückhaltebecken mit einem Ein- und Rückstaubereich im Bebauungsplan „Wangen III“.

IV. Bauliche Eingliederung

Die bauliche Entwicklung dieses Baugebietes wird stark geprägt durch erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Um die nachhaltige Veränderung der Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden nur knapp 60 % der Gesamtfläche für die Bebauung vorgesehen (ca. 5.7430 ha ohne Verkehrserschließung und ohne Schutzstreifen entlang der geplanten B 14). Die Restflächen werden landschaftsplanerisch genutzt, erhalten und fortentwickelt. Hierfür wurde ein Grünordnungsplan gemäß § 9 Abs. 1 NatSchG erstellt, der als Begleitplan zum Bebauungsplan – als Selbstbindungsplan für die Stadt Spaichingen gilt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber den angrenzenden Industriegebieten unverändert. 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 zu benachrichtigen.

Im Bebauungsplan wurden im Bereich des Leidengrabens und der Bachläufe Unterbach I a und I b ausreichend breite Abstandsflächen zwischen den Bächen und den geplanten Grundstücksgrenzen eingehalten. Die Zwischenflächen bleiben im Eigentum der Stadt. Dadurch ist sichergestellt, dass das Bachbegleitgrün erhalten bleibt. Außerdem ist dadurch gewährleistet, dass Geländeänderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) im Gewässerrandstreifen verhindert werden. Die Zugänglichkeit dieses Schutzstreifens ist gesichert. Eine Gefährdung des Grundwassers durch angrenzende Nutzung ist unzulässig.

„Wangen I + II“ und das jetzt geplante Baugebiet sind mit dem Gebiet „Eschenwasen I“ so konzipiert, dass langfristig ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet vom Westring bis zur Kreisstraße nach Schura (K 5913) –angrenzend in die geplante B 14– entsteht.

V. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – Grünordnungsplan

Mit den geplanten Begrünungen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, sowie auf weiteren Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind die zu erwartenden Eingriffe durch die Baugebietsausweisung kompensiert.

In der Begründung werden Aussagen und Ergebnisse aus dem Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8 a BNatSchG nicht noch einmal dargelegt. Das Gutachten und der Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung und können durch die künftigen Bauherren beim Bauamt der Stadt Spaichingen eingesehen werden. Der Grünordnungsplan und die geplanten Ersatzmaßnahmen wurden mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Bepflanzungen im Privatbereich sind über die Bauvorschriften definiert und teilweise Planbestandteil. Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sind über den Bebauungsplan durch Planeinschrieb geregelt.

VI. Beeinträchtigung der Bauplanung

Entlang der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim (B 14) sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zufahrten und Zugänge zur geplanten Bundesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt an den Böschungskanten. Im Schutzbereich sind Stell- und Lagerflächen zulässig. Entsprechend den Bauvorschriften sind hier außerdem Bepflanzungen vorgesehen. Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen Lärmimmissionen hinsichtlich der geplanten B 14 können nicht gestellt werden. Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen der Energie Baden-Württemberg (EnBW) sind grundsätzlich keine Gebäude zugelassen. Die Nutzung der Schutzstreifen (Stellplätze, Lagerflächen, Umfahrungen usw.) ist im Einvernehmen mit der EnBW abzustimmen.

Im Nahbereich des Umspannwerkes (zwischen Leidengraben, Unterbach 1 a und Einsteinstraße) darf von ansiedelnden Betrieben keine nachteilige Auswirkung (Dämpfe, Stäube, Explosionen usw.) auf das Umspannwerk ausgehen. Wohnnutzungen sind in der Erdgeschoßebene unzulässig. Die Erdgeschoßebene soll der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden.

Schallimmissionen, ausgehend vom Umspannwerk der EnBW, müssen von den Wohnnutzern hingenommen werden.

Im Gesamtgebiet ist mit starken Untergrunddurchfeuchtungen zu rechnen. Tiefliegende Drainagen können nicht mehr an die 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 mit Anschluss an die Dachflächenentwässerung zu konzipieren. Beeinträchtigungen von Grundstücken und Gebäuden in Gewässernähe sind bei Hochwasser nicht völlig auszuschließen. Vorkehrungen sind von den künftigen Bauherren zu treffen. Ersatzansprüche können bei den Unterhaltungspflichtigen der Gewässer nicht geltend gemacht werden.

VII. Erschließung

7.1 Allgemeines

Die Haupteerschließung bildet die verlängerte Einsteinstraße, die mit der Straße Eschenwasen verbunden wird. Das südliche Plangebiet wird mit einer Ringstraße erschlossen. Das nördliche Plangebiet erschließt eine Stichstraße mit Wendeplatte.

Im Abstand von 5,00 bzw. 8,00 m vom bestehenden Leidengraben ist ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg geplant, dem westlich (zum Baugebiet) ein 2,00 m breiter Bepflanzungsbegleitgrüngürtel angegliedert ist. Mittelfristig soll diese Anlage den Wangenweg mit dem Jahnweg verbinden. Über diesen Weg ist künftig eine bessere Gewässerunterhaltung möglich, als dies bisher der Fall ist.

7.2 Erschließungsanlage

Die Einsteinstraße als Haupteerschließung und Sammelstraße wird 6,50 m breit ausgebaut. Der 1,50 m breite Gehweg ist durch einen 2,00 m breiten Parkstreifen, der teilweise mit mittelkronigen Laubbäumen bepflanzt wird, von der Fahrbahn abgesetzt. Die Ringerschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,00 m, die Stichstraße mit 5,50 m Breite mit einseitigem Gehweg bzw. verbreiteten Sicherheitsstreifen konzipiert. Die Stichstraße endet mit einem Wendeplattenabschluss.

7.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend den Bauvorschriften und der Landesbauordnung auf den Privatgrundstücken errichtet. PKW-Stellplätze sind – wie beschrieben – wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze sowie Fahrgassen auf den PKW-Stellplätzen sind wasserundurchlässig zu befestigen und über den Kanal zu entwässern.

Flächen in Schutzbereichen der geplanten B 14 sowie unter den Leitungsseilen der EnBW-Leitungen sind bevorzugt als Stellplätze oder Lagerflächen vorzusehen.

7.4 Wasser- und Energieversorgung

Die Gebietsversorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Es sind zwei Verteilerstationen und eine Umspannstation geplant. Betriebseigene Stationen können dem Bedarf entsprechend von der EnBW vorgeschrieben werden. Das Gebiet wird erdverkabelt.

Die Wasserversorgung ist gesichert. In der Einsteinstraße ist eine Wasserleitung mit DN 150, und in allen anderen Straßen mit DN 100 geplant. Im Baugebiet sind 2 Überflurhydranten vorgesehen. Die Standorte sind im Plan dargestellt. Bis auf eine Stichleitung sind Ringleitungen konzipiert.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt einvernehmlich mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Es ist ein Trennsystem geplant mit dezentraler Beseitigung von Niederschlagswasser. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt in die Vorfluter „Unterbach I a, Unterbach I b und den Leidengraben, der in seiner Höhenlage teilweise leicht verändert wird. Durch den Straßenbau sind vier Bachquerungen geplant. Hierfür wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

7.6 Regenwasserbehandlung (Regenüberlaufbecken Leidengraben, Sallancher Straße)

Im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt ist dargestellt, dass das geplante Baugebiet im Einzugsgebiet an das geplante Regenüberlaufbecken Leidengraben bzw. Sallancher Straße (RÜB) angeschlossen wird. Für das RÜB Sallancher Straße liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor. Dieses RÜB soll im Jahre 2000/2001 gebaut werden, sobald die Zuschussfrage geklärt ist. Im Haushaltsplan 2000 sind entsprechende Mittel eingestellt, bzw. für 2001 Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen. Beim geplanten RÜB Leidengraben ist bereits der RÜ vorhanden.

7.7 Regenwasserzisternen

Für Gebäude mit nicht begrünten Dachflächen sind Regenwasserzisternen zu errichten, deren Nutzinhalt von der überbauten Grundstücksfläche abhängig ist. Eine kontinuierliche Entleerung der Zisternen wird zwingend vorgeschrieben. Dadurch soll bei Starkniederschlägen die Gefahr der Hochwassersituationen im Stadtzentrum möglichst vermieden werden.

7.8 Hochwasserrückhaltung, Hochwasserrückhaltebecken (HRB)

Die Stadt hat im Jahr 1999 die zwei Hochwasserrückhaltebecken „Unterbach I und II“ fertiggestellt (Kosten ca. 800.000 DM). Die Niederschlagswässer von Dachflächen gelangen zum großen Teil in die Bäche Unterbach I a und b, die ihrerseits in dem HRB „Unterbach I“ zurückgehalten werden.

Die Dachflächenwässer, die in den Leidengraben eingeleitet werden, gelangen in das geplante HRB „Leidengraben“, das in der Nähe der Tennishalle konzipiert ist.

7.9 Oberflächenwasserauffanggräben

Am südlichen Geltungsbereich werden außerhalb (talseitig) der geplanten Böschungen zur geplanten B 14 Wassergräben erstellt, die das Oberflächenwasser in die bestehenden Vorfluter ableiten. Die Gräben werden von der Stadt angelegt und sind von den künftigen Erwerbern zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft offen zu halten.

7.10 Erschließungszeitraum

Das geplante Industriegebiet soll nach Möglichkeit sobald als möglich erschlossen werden. Unter der Voraussetzung, dass sich der Grunderwerb oder das Baulandumlegungsverfahren zügig abwickeln läßt, kann mit der Erschließung eventuell im Jahr 2001 begonnen werden.

VIII. Erschließungskosten

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

1.	Straßenbau im Erschließungsgebiet (mit Gehwegen)	1.800.000 DM
2.	Geh- und Radwege 3,00 m breit – durchs Baugebiet, im Bereich des Leidengrabenbaches	150.000 DM
3.	Entwässerung (Trennsystem) im Erschließungsgebiet einschließlich Hausanschlüsse	1.250.000 DM
4.	Entwässerung (Hangwasser und Dachflächen) offene und verdolte Gräben	230.000 DM
5.	Verkehrsrün (öffentliches Grün) Bäume und Sträucher	65.000 DM
6.	Beleuchtung (Straßen und Wege)	210.000 DM
7.	Wasserversorgung im Erschließungsgebiet inkl. 2 Überflurhydranten	380.000 DM
8.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Baugebietes)	275.000 DM
Gesamtkosten in DM inkl. 16 % Mwst.		4.360.000 DM

Die erforderlichen Kosten werden entsprechend der Realisierung der Erschließung in die jeweiligen Haushaltspläne eingestellt.

Die ermittelten Kosten können sich nach Ausführungsart und Zustand des Untergrundes noch geringfügig verändern. Exakte Ausschreibungen, die nach der Festlegung des Ausführungsmaterials vorgenommen werden, ergeben zu einem späteren Zeitpunkt genaue Werte.

Hinweis: In den vorstehenden Kosten sind keine anteiligen Ansätze für Regenwasserbehandlungsmaßnahmen bzw. für das geplante Hochwasserrückhaltebecken „Leidengraben“ enthalten.

Teufel

Teufel

u.s.