

Bebauungsplan „Hauptstraße“ - 3. Änderung

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planänderung

Der Gemeinderat hat am 11.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Hauptstraße Spaichingen“ aufzustellen. Ziel ist die Sicherung der weiteren Entwicklung der Hauptstraße, die für das Stadtbild und die Identität von zentraler Bedeutung ist.

Dabei sollten die Wünsche nach Neubau, Modernisierung und funktionaler Veränderung und Ordnung Regeln erhalten, die die gewachsene straßenbegleitende Bebauung in ihrer stadtbildprägenden Form erhalten.

Der seit 2012 rechtskräftige Bebauungsplan wurde zwei Mal (in den Jahren 2014 und 2016) geringfügig geändert. Die lokalen Gegebenheiten und Entwicklungspotenziale sind so bauplanungsrechtlich gesichert worden.

Nun soll der Plan zum dritten Mal geändert werden. Das Ziel der Änderungen ist die Schöpfung von Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße, die Ausbesserung geringfügiger Fehler, die sich schon in der Urfassung des Bebauungsplans befanden, und die städtebauliche Aufwertung und Steigerung der Attraktivität der Hauptstraße.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die Hauptstraße sowohl als Mischgebiet als auch als Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht derjenigen in der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

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 dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vorliegen und es sich im Wesentlichen nur um die

städtebauliche und gestalterische Entwicklung des vorhandenen Baubestandes handelt.

Zur Sicherung der mit dieser Bebauungsplanänderung verfolgten Planung ist eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB mit dem Inhalt beschlossen worden, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB bis zur Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Länge der Hauptstraße vom Ochsenkreisel im Südosten bis zum Stadtausgang im Nordwesten. Beiderseits der Straße wird der Geltungsbereich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen in erster oder zweiter Reihe gebildet.

Die Straßenhöhe beträgt im Südosten 662,5 m (über NN), am Marktplatz 655,0 m im Nordwesten des Geltungsbereichs 650,0 m. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 296.883 m².

Im Bereich des Ochsenkreisels wird eine Fläche von ca. 1.320 m² dem räumlichen Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Oberstadt I“ zugeschlagen. Auf diese Art und Weise wird die Weiterentwicklung des dort ansässigen Einzelhandels angestrebt. Die gleichzeitige Änderung des Bebauungsplans „Oberstadt I“ sichert die bauleitplanerischen Festsetzungen innerhalb der Flst. Nr. 205 und 2011/11.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in der sechsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen enthaltenen Nutzungsarten wurden unverändert übernommen.

Die darin enthaltene Mischung von Wohnen und Gewerbe besteht nicht nur zwischen den einzelnen Grundstücken, sondern oft auch vertikal innerhalb eines Gebäudes.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und den Grundstücksgrößen.

5. Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist im gesamten Bereich der Hauptstraße unterschiedlich. Grund hierfür ist die städtebauliche Entwicklung der einzelnen Bereiche. Die Festsetzungen sind unverändert übernommen worden.

6. Überbaubare Grundstückflächen

Das gewachsene Straßenraumprofil, gesichert durch die Baulinien in der Urfassung des Bebauungsplans, ist übernommen worden. Die Festsetzungen zu Baugrenzen werden in drei Fällen geändert.

Bei Flst. Nr. 4452/1, 4452/2 und 4452/3 begrenzte die Baulinie lediglich die überbaute Fläche des Bestandes. Um die Erneuerung des Bestandes anzustreben und den Stadteingang aufzuwerten, ist die Baugrenze erweitert worden.

Die Baugrenze bei Flst. Nr. 3823/2 ist bis zur Grenze des Geltungsbereiches ausgeweitet worden. Diese Änderung vereinheitlicht die Festsetzungen der Bebauungspläne „Hauptstraße“ und angrenzend „Teilbereich Kirchstraße / Bismarckstraße“.

Die Vergrößerung des Baufensters auf Flst. Nr. 54/1 passt die Baugrenze an den Bestand an und ermöglicht einen großzügigen Umbau der vorhandenen Baustruktur auf Grundstück Hauptstraße 70. Die Vergrößerung eröffnet auch die bauliche Möglichkeit zur Umnutzung des dort befindlichen Lagerraums. Das Potenzial der Bebauung in der zweiten Reihe ist erhalten worden.

Die Erweiterung des Baufensters auf Flst. Nr. 213 ermöglicht den Bau eines Wohnhauses im hinteren Bereich, der gleichzeitig vom Ochsenkreisel abgerückt wird. Die Baufenstererweiterung im hinteren Bereich des Flst. Nr. 32/1 ermöglicht den Bau in der zweiten Reihe. Das Wohnhaus wurde von der Hauptstraße mit vorhandenen Gebäuden abgeschirmt. In beiden Fällen sind die Möglichkeiten zur Gebäudeplatzierung innerhalb des Grundstücks mithilfe der Änderung erweitert worden.

7. Bauweise

Die Bebauung besteht aus Einzel- oder wenigen zusammengebauten Häusern, also einer offenen Bebauung. Die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks erlaubt jedoch oftmals nicht eine Ausweisung nach den Regeln der „offenen Bauweise“ nach § 22 Abs. 1 BauNVO, sodass hier eine abweichende Bauweise festgesetzt werden muss (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die bisher einseitige, grenznahe Bauweise berücksichtigte nicht den Grundstückszuschnitt und die in vielen Fällen schon vorhandene Bebauung mit beidseitig stark verringertem Grenzabstand. Diese fehlerhafte Festsetzung ist durch die Zulassung von beidseitiger grenz- oder grenznaher Bebauung verbessert worden.

Für die folgenden Gebiete: Vorgasse 2-4, Hauptstraße 89-111 und 37-41, Obere Bahnhofstraße 2-4, Hauptstraße 34-44 und 54-64 ist die Bauweise von offen in abweichend geändert worden. Die vorhandene Einordnung der Häuser weist stark eine grenznahe Bebauung - also eine abweichende Bauweise - auf. In vielen Fällen würden die Grundstücksgrößen bzw.

Grundstücksbreiten keine offene Bauweise ermöglichen, was wiederum zur Behinderung der Entwicklung führen würde.

8. Werbeanlagen

Die Stadt Spaichingen legt großen Wert auf die hochqualitative Entwicklung der städtischen Hauptachse der Hauptstraße. Der 2012 erstellte Bebauungsplan „Hauptstraße“ war der erste Schritt zur bauleitplanerischen Sicherung der hochwertigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches. Danach folgten zahlreiche anspruchsvoll gestaltete Baumaßnahmen: die Umgestaltung des Marktplatzes, die Erneuerung der Primgewölbe mit Umgestaltung der Hauptstraße im Abschnitt Charlottenstraße–Angerstraße, das Sanierungsgebiet „Kreuzplatz“, die Erneuerung der Primgewölbe mit Umgestaltung der Hauptstraße im Abschnitt Ochsenkreisel–Charlottenstraße. Die Stadt verbessert kontinuierlich den Zustand der Hauptstraße mit anspruchsvoll gestalteten öffentlichen Plätzen und erhöht damit deren Qualität. Die zukünftige Umgehungsstraße wird den Durchgangsverkehr mindern, was wiederum zu neuen Gestaltungspotenzialen führen wird (z.B. Gestaltung einer Fußgängerzone, Erhöhung des Baumanteils entlang der Hauptstraße).

Angesichts der angestrebten qualitativen Verbesserungen des Bereiches der Hauptstraße würde die weitere unregelte Zulassung von Werbeanlagen und deren Massierung zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des Stadtbildes führen. Um dies zu verhindern, wurde ein Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen nach § 1 Abs.9 BauNVO eingeführt. Um ein anspruchsvolles und hochwertiges Erscheinungsbild der Hauptstraße zu gewährleisten, sind Anlagen für Fremdwerbung in den Mischgebieten entlang der Hauptstraße zukünftig nicht mehr zulässig. Die Beschränkung und Regulierung der Werbeanlagen sind als stadtbildprägende Maßnahmen wichtig, um eine qualitativ hochwertige städtebauliche Gestaltung entlang der Hauptstraße zu erreichen.

9. Weitere Änderungen

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen, Erschließung, Abgrabungen, Immissionen und Altlasten sind unverändert übernommen worden.

Spaichingen, den

Schuhmacher
Bürgermeister