STADT SPAICHINGEN
-Landkreis Tuttlingen-

15.04.2019

2. Änderung des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg II“

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan August-Hagen-Weg II wurde am 01.07.2013 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Planes trat am 22.05.2014 in Kraft und umfasste den Bereich des Grundstückes Hindenburgstraße 78.

In zwei Bereichen des Bebauungsplanes – Hindenburgstraße 60 (Flst. Nr. 3616/1) und Hindenburgstraße 44 (Flst. Nr. 3241/1 und 3241/2) wurden bereits Bauanträge für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit integrierten Parkplätzen eingereicht. Die geplanten Vorhaben würden dank der Bebauung in der zweiten Reihe (Hindenburgstraße 60) und der Konversion der ehemaligen Fabrikgelände (Hindenburgstraße 44 und 44/1) die innenstädtische Verdichtung positiv beeinflussen.

2. Geltungsbereich / Abgrenzung Änderungsgebiet

Der Änderungsbereich umfasst das Flst. Nr. 3616/1 (Hindenburgstraße 60) und Flst. Nr. 3241/1 und 3241/2 (Hindenburgstraße 44 und 44/1) und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt worden.

3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der genehmigten 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das Plangebiet als Wohnfläche ausgewiesen.

3.2 Bebauungspläne

Die Urfassung des Bebauungsplanes wurde am 01.07.2013 als Satzung beschlossen. Im Jahr 2014 erfolgte die 1. Änderung, die den derzeitigen Änderungsbereich nicht betroffen hat.

Mit der 2. Änderung werden bisherige planerische Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches aufgehoben.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Änderungsgrundstücke befinden sich im privaten Besitz. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

4. Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die vorliegende Bebauungsplanänderung weist folgende Merkmale der Innenentwicklung auf:

- die Summe der zulässigen Grundfläche beträgt 3.072 m²
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- das Vorhaben dient der Entwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen innenörtlichen Wohnstandorts

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum zwischen 09.07 und 23.07.2018 durchgeführt.

5. Planungsrechtliche Konzeption

Im Änderungsgebiet befindet sich heute ein Einfamilienhaus mit Garten (Hindenburgstraße 60) und ein Wohnhaus nebst lehrstehender Fabrik und einer Wiese (Hindenburgstraße 44 und 44/1). Der bisherige Bebauungsplan sah eine lockere Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor. Angesichts steigender Grundstückspreise und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, ist es Ziel des Bebauungsplanes, die innerörtliche Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

5.1 Verkehrliche Anbindung

Das Änderungsgrundstück Hindenburgstraße 44 und 44/1 ist durch die Hindenburgstraße und Dreifaltigkeitsstraße erschlossen. Das Änderungsgrundstück Hindenburgstraße 60 ist durch die Hindenburgstraße und den öffentlichen Weg Flst. Nr. 3624 erschlossen. Der Weg Flst. Nr. 3624 dient nur der Erschließung der Flst. Nr. 3616/1 und 3608/1. Der Verbindungsweg mit Inneren des Gebietes - der August-Hagen-Weg - wird nicht zur Durchfahrt freigegeben.

5.2 Ver- und Entsorgung

Der Bereich ist bereits völlig versorgungs- und entsorgungstechnisch erschlossen. Das Schmutz- und Regenwasser kann nicht modifiziert entwässert werden, da in dem Gebiet kein Trennsystem vorhanden ist. Zur Reduzierung des Fremdwassers in der Kläranlage, dürfen die Gebäudedrängen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich ist bereits heute im rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeine Wohnfläche dargestellt. Diese Festsetzung wird um nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ergänzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Es ist hierbei zu beachten, dass es sich um ein innerstädtisches Areal handelt; dieses soll einer entsprechenden Ausnutzung zugeführt werden.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Regelung der künftigen Hochbauten werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben.

7. Altlasten

Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes sind bei einer Umnutzung einer altlastenrelevanten Firma, hier ehemaliges Fabrikgelände in der Hindenburgstr. 44 und 44/1, Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2, diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig.

Im Jahr 2014 wurde eine historische Untersuchung für das Stadtgebiet Spaichingen durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt war die Fabrik auf den Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 bereits nicht mehr in Betrieb. Die historische Untersuchung gab für die Bodenfläche dieser Flst.Nrn. keinen positiven Befund. Aus diesem Grund war es nicht angezeigt eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Vor dem Abbruch der Gebäude sind mit Blick auf die frühere Nutzung Untersuchungen der Bausubstanz durchzuführen. Im Zuge dieser Bausubstanzuntersuchungen ist auch zu prüfen, ob und an welchen Stellen Baustoffe mit z.B. Asbest, Mineralfasern, PCB u.ä. vorliegen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind wichtige Grundlagen für die Ausschreibung der Abbruchmaßnahme und den selektiven Rückbau der Gebäude.

Es wird empfohlen die Untersuchungen des Untergrunds im Zusammenhang mit den Bausubstanzuntersuchungen durchzuführen. Durch den dadurch noch möglichen Bezug zur früheren Nutzung lässt sich i.d.R. die Zahl der notwendigen Sondierungen minimieren.

Bei den Untersuchungen ist zu beachten, dass der Parameterumfang zur Festlegung des Beseitigungs- bzw. Verwertungsweges vom (geringeren) Parameterumfang für die Altlastenerkundung deutlich abweicht.

Diese Untersuchungen sind von den Eigentümern der Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 durchzuführen. Etwaig hierbei festgestellten Altlasten sind auf Kosten der Eigentümer der Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 fachgerecht zu entsorgen.

8. Örtlichen Bauvorschriften

Zusätzlich zum Bebauungsplan werden entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für die grundlegende äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen und der bebauten Grundstücke festgesetzt. Hierzu gehören Festsetzungen zur Dachgestaltung.

9. Kosten

Für das Bebauungsplanverfahren und Verwirklichung der Planungsabsichten entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Gemeinde.

Spaichingen, den 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister