

4. Änderung des Bebauungsplanes „Gunninger Straße“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 1611, 1611/4 und 1611/5 ist Frau Gerda Mellert. Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1612/2 ist Mellert Formenbau GmbH vertr. durch Herrn Stefan Mellert, Gunninger Straße 23, 78549 Spaichingen. Im Rahmen des Leitsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird die bauliche Nutzung des Grundstückes befürwortet.

Im aktuellen Bebauungsplan „Gunninger Straße“ ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die entstehende Wohnbebauung verlagert sich der Schwerpunkt im abgegrenzten Gebiet auf das Wohnen, deshalb soll der Bereich als WA ausgewiesen werden. Für die bestehenden Gebäude, hauptsächlich Wohngebäude, führt die geplante Bebauungsplanänderung zu einer Aufwertung.

Die Ausweisung von weiteren Bauplätzen für Bauinteressenten führt zu einer Entspannung des Bauplatzangebotes in Spaichingen.

Die Erschließung der Grundstücke Flst. Nr. 1611, 1611/4, erfolgt über den öffentlichen Weg mit der Flst. Nr. 1550/5 und einen Privatweg mit der Flst. Nr. 1611/5. Die Erschließung des Grundstücks Flst. Nr. 1612/2 erfolgt über die Gunninger Straße.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes schließt sich an das Grundstück Gunninger Straße 3 bzw. beim Grundstück Flst. Nr. 1612/2 an die Gunninger Straße an.

3. Erschließung

a) Allgemeines

Die Bebauungsgebietserschließung erfolgt über eine Stichstraße der Gunninger Straße, Flst. 1550/5, in diese Stichstraße mündet eine private Anliegerstraße Flst. 1611/5.

4. Immissionen, Belästigungen

Die Bewohner der neu geschaffenen Bauplätze müssen mit gewissen Immissionen bzw. Belästigungen rechnen, die von folgenden Quellen ausgehen können:

- a) Deutsche Bahn AG. Schienennetz in ca. 300 m Entfernung (nördlicher Bereich)
- b) Firma Mellert, Industriebetrieb im Rahmen der zulässigen Emissionen des bestehenden Mischgebietes (westlicher Bereich)
- c) Haupterschließungsstraße Westring (südwestlicher Bereich)

5. Erschliessungszeitraum

Das Gebiet soll voraussichtlich im Frühling/Sommer 2007 erschlossen werden.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schuhmacher', written in a cursive style.

Schuhmacher
Bürgermeister