

Begründung zum Bebauungsplan Max-Planck-Strasse IV  
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um den Nachfragen nach Bauplätzen für gewerbliche Bauten nachzukommen, wurde für solche Vorhaben in Spaichingen das Gebiet Max-Planck-Strasse festgelegt. Dieses Plangebiet wird den Bedürfnissen entsprechend abschnittsweise von der Hausener Strasse bis zur Verbindung der bestehenden B 14 und der geplanten Umgehung der B 14 erweitert. Um die Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken und um den Belangen der Wirtschaft und der Arbeitsplatzzerhaltung und -Gewinnung Rechnung zu tragen, hat der Gemeinderat für das Plangebiet Max-Planck-Strasse IV die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die südlich des Bahngeländes vorhandene Bebauung (teilweise Industriebetriebe, teilweise ins Dorfgebiet zuzurechnende Gebäude) wird in die angrenzende Bebauungsplanung jeweils mit einbezogen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Für die Stadt Spaichingen besteht ein Flächennutzungsplanentwurf. Dieser Plan weist in dem hier überplanten Gebiet gewerbliche Bauflächen aus. Das Gebiet wird begrenzt durch den Bebauungsplan Max-Planck-Strasse III (Schießmauer) im Westen, die Bahnhofstrasse und die Fabrikstrasse im Norden, die Feldwege 322 und 325 im Osten und die Parzellen 2518 und 2412 im Süden.

### 3. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet bestand bisher weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan.

### 4. Bestand

Im Plangebiet sind bereits 24 Gebäude und eine EVS-Station vorhanden. Bei der Altbebauung des Dorfgebietes sowie der vorhandenen gewerblichen Bebauung handelt es sich um Gebäude, die im wesentlichen länger als 20 Jahre stehen und teilweise erweitert und erneuert wurden. Für das bebaute Gebiet bestanden bis jetzt keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet mit sehr leichtem Gefälle weist geeignete Bodenverhältnisse auf.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich teilweise im Privatbesitz, teilweise im Besitz der Stadt. Ein bodenrechtliches Verfahren zur Verwirklichung des Planes wird möglicherweise in einem Teilbereich erforderlich. (Umlegung)

### 5. Erschliessung

a) Fahrverkehr - Die Hapterschliessungsstrasse (Max-Planck-Strasse) wird in das Plangebiet hinein verlängert. Die Strassenbreite von 7,50 m sowie der einseitige Gehweg mit 2,25 m Breite wird fortgesetzt. Die Verbindungsstrasse zwischen Max-Planck-Strasse und Fabrikstrasse ist in gleicher Weise geplant.

#### b) ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken ausgewiesen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist gewährleistet, da der Anschluss an ein öffentliches Kanalisationssystem möglich ist. Die anfallenden Abwässer werden der Sammelkläranlage Spaichingen zugeleitet. Das Plangebiet wird nach Norden in Richtung Obere Bahnhofstrasse bzw. Fabrikstrasse entwässert.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Oberen Bahnhofstrasse ist Dorfgebiet (MD), nördlich der Max-Planck-Strasse Gewerbegebiet (GE) und südlich der Max-Planck-Strasse Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die geplante Nutzung passt sich befriedigend an den baulichen Bestand an.

7. Erschliessungskosten

a) Folgende Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind für eine wirtschaftliche Erschliessung notwendig:

1. Strassenbau	450.000.--	DM
2. Gehweg- und Fußwegbau	75.000.--	DM
3. Strassenbeleuchtung	50.000.--	DM
4. Kanalisation	210.000.--	DM
5. Wasserversorgung	120.000.--	DM
6. Abbau EVS-Leitung	60.000.--	DM

965.000.-- DM

b) Bei einem späteren Neubau der bestehenden Oberen Bahnhofstrasse und der Fabrikstrasse entstehen folgende zusätzliche Kosten:

1. Strassenbau	300.000.--	DM
2. Gehweg- und Fußwegbau	56.000.--	DM
3. Strassenbeleuchtung	35.000.--	DM
4. Kanalisation	150.000.--	DM
5. Wasserversorgung	82.000.--	DM

623.000.-- DM

Spaichingen, den 5. Juni 1975

*Man M*  
Teufel  
Bürgermeister

*Ne*

