

Kreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Mühlgasse I“ in Spaichingen Begründung nach § 9 (8) BauGB

Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 26.01.1998 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Plangebiet „Mühlgasse I“ zu erstellen. Im Zusammenhang mit einer erteilten Baugenehmigung auf dem neu parzellierten Grundstück 4984, angrenzend an die Mühlgasse, entsteht ein Planungsbedarf aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

I. Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die überplante Fläche insgesamt als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Planbereich wurde so gewählt, daß weitere private Bauherren unbebaute Restflächen zur Neubebauung nutzen können. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Hirschweg, die Mühlgasse, die Trasse der Deutschen Bundesbahn und das Gewerbegebiet „Mühlacker“ - welches an das Plangebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkung im Norden anschließt.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich in Privatbesitz. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Öffentliche Erschließungen werden, abgesehen von Hausanschlüssen bis zur Grundstücksgrenze, nicht erforderlich. Andere Planungsabsichten (z. B. Rahmenpläne, Entwicklungspläne o. ä.) liegen für die überplante Fläche nicht vor.

Im Umfeld der geplanten Nachverdichtung befinden sich angrenzend zwei denkmalgeschützte Gebäude (Mühlgasse 16 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Mühlgasse 19 - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sowie das Naturdenkmal - Linde/Mühlgasse - (außerhalb des Geltungsbereiches).

II. Lage des Baugebietes

Das Gebiet „Mühlgasse I“ ist weitgehend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Neben der zur Bebauung vorgesehenen Baulücke auf der Parzelle 4984 soll die Gelegenheit eröffnet werden, die leicht in Richtung Bahngelände ansteigenden Freiflächen zur Nachverdichtung zu nutzen. Die Baugrundverhältnisse und die Erschließungsmöglichkeiten durch eine private Erschließung sind für eine zusätzliche Bebauung geeignet. Die hinter der Hauptbebauung entlang der Mühlgasse liegenden Grundstücke mit einer „Resttiefe“ von ca. 65 m eignen sich für eine Nachverdichtung im derzeitigen Innenbereich. Der Bebauungsplan soll die städtebaulichen Zielsetzungen definieren und eine geordnete bauliche Entwicklung regeln. Die zusätzlich möglichen Wohngebäude bringen zwar nur eine untergeordnete Entlastung für die Baulandknappheit, wirken sich aber doch positiv - auch wegen der preisgünstigen Erschließung mit nicht in Anspruch genommene Flächen am Ortsrand - aus.

In der Vergangenheit wurden bereits zwei Gebäude auf Parzelle 4985 und 4981 ohne Bebauungsplan in den rückwärtigen Freiflächen genehmigt. Das Gebäude auf Parzelle 4981 wurde noch nicht erstellt und wird lagemäßig durch diese Planung noch etwas verändert.

Die Gebäude sollen einstockig als Einfamilienwohnhäuser konzipiert werden. Die Baulücke an der Mühlgasse soll sich mit der geplanten Bebauung zweistöckig, mit steilem Dach, der vorhandenen Kubatur anpassen.

III. Verdichtung und Verteilung der Baumassen

Aus planerischen Gesichtspunkten stellt sich die gewünschte Bebauung auf den rückwärtigen Parzellen 4982 und 4984 (1 - 3) mit 6 Wohngebäuden als zu stark verdichtet dar. Das Gebot der Rücksichtnahme erscheint für die angrenzenden Gartenflächen und Freiräume der vorhandenen Bebauung als nicht mehr gegeben. Auch wenn die zulässige Grundflächenzahl mit der geplanten Bebauung nach der BauNVO bei weitem nicht erreicht wird, ergibt sich abwägend der städtebauliche Kompromiß, auf zwei der gewünschten Gebäude zu verzichten. Außerdem wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in nicht an der Mühlgasse angrenzenden Wohngebäuden auf eine WE beschränkt. (BauGB § 9 (1) Abs. 6).

IV. Verkehrssituation

Die Reduzierung der Wohneinheiten hängt zusätzlich mit der Verkehrssituation der Mühlgasse zusammen. Die Mühlgasse als Stichstraße erschließt außer der Wohnbebauung ein privates Altenpflegeheim, die Kläranlage, ein landwirtschaftliches Anwesen und nicht zuletzt einen größeren Gewerbebetrieb.

Das Einfahren aus den privaten Erschließungswegen in die 1982 auf 5,50 m Fahrbahnbreite ausgebauten Mühlgasse ist trotz des vorhandenen Anliegerverkehrs durch die Übersichtlichkeit in diesen Bereichen vertretbar.

V. Mögliche Beeinträchtigungen für die neu konzipierten Gebäude

Mit Störungen, die hauptsächlich aus Lärmimmissionen herrühren, ist durch das angrenzende Gewerbegebiet mit Einschränkung, durch die Deutsche Bahn AG in unmittelbarer Nachbarschaft und die nahe Bundesstraße (B 14) zu rechnen. Geeignete Maßnahmen, z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern an den Nord- und Ostfassaden der geplanten Gebäude, sind von den künftigen Bauherren zu treffen.

Gewisse Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen der Kläranlage sind bei ungünstigen Windverhältnissen nicht ausgeschlossen.

VI. Umweltschützende Belange

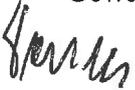
Durch die Reduzierung der von den Bauinteressenten gewünschten Gebäude und der sehr schmalen privaten Erschließungsstraße wird mit Grund und Boden so schonend wie möglich umgegangen.

Befestigungen, die nicht der Haupteinschließung dienen, sind wasserdurchlässig anzulegen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Situation und die Gebietslage nicht gegeben.

Die teilweise „ausgeräumten“ Flächen werden künftig durch das Anlegen von Hausgärten aufgewertet und verbessert. Einer Flächenversiegelung durch die Wohngebäude und Garagen kann bei einer Nachverdichtung nicht direkt entgegengewirkt werden.

VII. Erschließung und Erschließungskosten

Die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen sind bis auf das Flurstück 5001 erschlossen. Der Stadt entstehen nur geringe Erschließungskosten (für einen Kanalhausanschluß ca. 25.500 DM). Gewünschte Zweitanschlüsse werden durch Beitragskosten abgedeckt.



Teufel
Bürgermeister

