

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

zur 4. Änderung des Bebauungsplans für die Gewanne "Am oberen Mühlweg", "Am unteren Mühlweg", "Eselsstrümpfle" ("Mühlweg") der Gemeinde Gemmingen.

I. Allgemeines

Mit Satzungsbeschluss vom 24. März 1972 hat der Gemeinderat von Gemmingen den Bebauungsplan "Mühlweg" aufgestellt, der mit Verfügung vom 9. Oktober 1972 Nr. IV 612 des Landratsamts Sinsheim genehmigt wurde und am 25. Oktober 1972 in Kraft getreten ist.

Mit einer 1. (geringfügigen) Änderung per Satzungsbeschluss vom 4. Mai 1973, in Kraft seit 11. Mai 1973, ist dieser Bebauungsplan gemäß § 13 BBauG geändert worden. Diese Änderung wurde aufgehoben und ersetzt durch eine 3. Änderung des Bebauungsplans.

Eine 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte mit Satzungsbeschluss vom 20. Juli 1973, welche mit Erlaß des Landratsamts Heilbronn vom 8. Oktober 1973 Nr. 30/612.21 genehmigt wurde und am 19. Oktober 1973 in Kraft trat.

Eine 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte durch Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Gemmingen vom 14. März 1975. Sie wurde mit Erlaß des Landratsamts Heilbronn vom 26. März 1975 Nr. 30/612.21 genehmigt und ist am 11. April 1975 in Kraft getreten.

Um die Erschließung und Bebauung des Plangebiets des Bebauungsplans "Mühlweg" zu ermöglichen, ist 1973 rechtskräftig eine Umlegung nach den §§ 45 ff. BBauG durchgeführt worden.

II. Umfang der Planänderung

In dem Quartier nördlich der Eichmühlstraße, westlich des Wannenswegs, südlich des Staudbachs und östlich der Ortsettergrenze soll lediglich die bisherige Art der baulichen Nutzung, "Allgemeines Wohngebiet (WA)", in "Mischgebiet (MI)" umgezont werden. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

III. Öffentliches Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlweg" im Jahre 1972 erfolgte die Festlegung der Art der baulichen Nutzung (WA) in dem unter II. beschriebenen Baugebiet v e r s e h e n t l i c h. Zum damaligen Zeitpunkt war dort schon eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturbetrieb und eine Gastwirtschaft (Kleintierzüchterheim) angesiedelt. Es entsprach auch damals schon dem erklärten Willen der Gemeinde (Gemeinderat), diese beiden Betriebe in ihrem Bestand zu erhalten und deren Entwicklung im Rahmen des möglichen zu fördern.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans "Mühlweg" soll also ein Planungsfehler ausgeräumt und tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden.

IV. Flächennutzungsplan

Die infragekommende Baufläche ist in dem am 25. Februar 1975 festgestellten Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Eppingen, der am 24. Juli 1975 durch das Regierungspräsidium Stuttgart (Nr. 132210 FlNPlan GVV Eppingen) genehmigt wurde, zwar als "W" (Wohnfläche) gekennzeichnet, jedoch wurde damals die Festsetzung aus dem Bebauungsplan "Mühlweg" in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Flächennutzungsplan bedürfte hierwegen gelegentlich einer Berichtigung.

V. Auswirkungen auf Nachbargebiete, Immisionen

Da Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen, sind unvertretbare Einwirkungen auf die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete, die dazuhin noch räumlich durch die Eichmühlstraße, den Wannenberg und den Staudbach abgetrennt sind, nicht zu befürchten. Insbesondere sind, wie schon unter II. erwähnt, Gastwirtschaft und Kfz-Reparaturwerkstatt bzw. Tankstelle schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans "Mühlweg" vorhanden gewesen und genießen Bestandsschutz.

VI. Bodenordnungsmaßnahmen, Erschließung, Kosten

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich; das Gebiet wurde im Jahr 1973 nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BBauG umgelegt.

Das gesamte Gebiet ist, bis auf die Herstellung von Gehwegen und Fahrbahn-Schlußdecke als voll erschlossen zu betrachten. Letzte Baumaßnahmen sind im März 1980 begonnen worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Mühlweg" bringt der Gemeinde Gemmingen keine zusätzlichen Kosten.

Gemmingen, den 18. Juni 1980



[Handwritten signature]