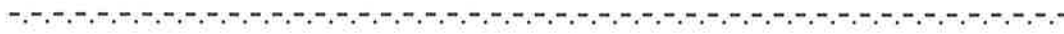


153



**Gemeinde Dettingen an der Erms  
- Landkreis Reutlingen -**



**B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan „Bauhofareal“ gem. §§ 3 Abs. 2 und 9 Abs. 8 BauGB**

**Inhalt:**

1. Aufstellungsbeschuß - Vorausgegangenes Verfahren
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
4. Erschließung
5. Uferstreifen entlang der Erms
6. Sonstige Grünplanung
7. Verhältnis Baurecht - Naturschutz
8. Belange des Immissionsschutzes
9. Kosten der Erschließung mit Verlegung des Bauhofes
10. Planungskosten - Planbearbeitung
11. Altlasten



## 1. Aufstellungsbeschluß - Vorausgegangenes Verfahren

### a) Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen hat formal am 23.02.1995 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet „Bauhofareal“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des Bauhofs aus dem bisherigen „Hammerareal“ in den Bereich der (unteren) Kappishäuser Straße geschaffen werden; mit dieser Verlegung des Bauhofs würde auch die schon aus organisatorischen Gründen notwendige und auch sinnvolle Zusammenlegung mit den dort bereits vorhandenen Einrichtungen der „Grünkolonne“ vollzogen. Mit dieser Verlegung könnten somit Bauhof I, Gemeindewerke und Bauhof II zu einer Einheit integriert werden.

Die Verlegung des Bauhofes muß nunmehr zügig betrieben werden, weil im Zusammenhang mit dem Bau der östlichen Sammelstraße als GVFG-Maßnahme - die Bauarbeiten haben bereits begonnen - das bisherige Bauhofareal im Bereich des „Hammerbereichs“ nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Insoweit ist die Verlegung des Bauhofs und Ausweisung des neuen Planungsstandortes eine zwingende Folge dieser Straßenbaumaßnahme.

### b) Vorausgegangenes Verfahren

Der Gemeinderat hat bereits erstmals am 18. Oktober 1979 beschlossen, für den dortigen Bereich einen Bebauungsplan zur Ausweisung des „künftigen Standort Bauhof“ beschlossen.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die „Bürgeranhörung“ (31.10.1979) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Anschreiben mit Schriftsatz vom 12.11.1979) durchgeführt. Eine Fortführung des Verfahrens wurde zum seinerzeitigen Zeitpunkt nicht betrieben, weil sich die Gemeinde damals in Anbetracht anderer vordringlicher Aufgaben nicht in der Lage sah, den Bau der geplanten „östlichen Sammelstraße“ mit der damit zusammenhängenden Verlegung des Bauhofareals im „Hammerbereich“ zu realisieren.

Im Hinblick auf die seit der Fassung des erstmaligen Aufstellungsbeschlusses eingetretenen Veränderungen bei den Rechtsgrundlagen und sonstiger einschlägiger Bestimmungen hat sich nunmehr die erneute Fassung des Aufstellungsbeschlusses als zweckmäßig erwiesen.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen in der genehmigten Fassung vom 25.02.1982 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche (Bau- und Betriebshof und Gärtnerei der Gemeinde Dettingen/Erms) dargestellt. Die jetzige anstehende qualifizierte



städtebauliche Planung baut exakt auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes auf, weshalb die rechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben sind.

### 3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet steht - mit Ausnahme des östlichsten Grundstücks Flst.Nr. 911 - im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde wird bemüht sein, im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes auch in das Eigentum dieses Grundstücks, und zwar auf freiwilliger Basis, zugelingen.

Sollte dies nicht möglich sein und der Erwerb dieses Grundstücks wäre zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele notwendig, würde der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage darstellen, in das Eigentum dieses Grundstücks auf dem Rechtsweg zu gelangen.

### 4. Erschließung

#### a) Verkehrsmäßige Erschließung

Die äußere verkehrsmäßige Erschließung des künftigen Bauhofareals ist durch die ausgebaute Kappishäuser Straße, welche die Funktion einer Ortsstraße aufweist gegeben.

Von dieser Straße aus erfolgt auch die Zufahrt zum Bauhofareal (im östlichen Bereich), im westlichen Bereich ist zu den dortigen Lagerflächen eine Bedarfszufahrt vorgesehen, die, insbesondere von schweren Fahrzeugen, auch als „Rundumfahrt“ genutzt werden kann.

Um das Plangebiet herum ist ein je 2,50 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen. Die Querverbindung zur Fabrikstraße mit einer Brücke über die Erms ist bereits vorhanden und stellt die unmittelbare Verbindung zu diesem Umfahrungsweg her.

Dieser Weg kann im Bedarfsfalle, insbesondere zur Durchführung von Pflegemaßnahmen im Gewässerschutzstreifen zur Erms auch mit Fahrzeugen befahren werden. Für den öffentlichen Fahrzeugverkehr bleibt er jedoch gesperrt.

Eine Trassierung durch das Bauhofareal, wie sie vom Landratsamt angeregt wird, ist zum einen aus Gründen eines rationalen Betriebsablaufs, zum andern wegen der Unfallgefährdung nicht möglich. Eine Beleuchtung des Weges ist nicht geplant.

#### b) Ver- und Entsorgung

##### 1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Planbereichs mit Wasser ist durch die in der Kappishäuser Straße vorhandene Wasserleitung gegeben. Die „innere Versorgung“ erfolgt auf der Basis der Herstellung der Hausanschlußleitungen i.S. der Wasserabgabesatzung der Gemeinde Dettingen.



## 2. Kanalisation

Zur abwassermäßigen Entsorgung des Gebiets wird der in der Kappishäuserstraße vorhandene Ortskanal, welcher parallel zum Kanal des Abwasserverbandes verläuft, genutzt.

Die „innere Entsorgung“ erfolgt ebenfalls über die Herstellung von Hausanschlüssen auf der Grundlage der Abwassersatzung. Soweit UG-Bereiche hergestellt werden und diese über das natürliche Gefälle nicht entwässert werden können, sind diese mit Hilfe einer Abwasserhebeanlage zu entwässern.

## 3. Gasversorgung

Der Anschluß des Gebiets an die Gasversorgung erfolgt über die in der Kappishäuser Straße vorhandene Versorgungsleitung.

## 5. Uferstreifen entlang der Erms

Im Bebauungsplan ist entlang der Erms ein durchschnittlich 10 m breiter Uferstreifen ausgewiesen; im Anschluß daran wird der 2,50 m breite Geh- und Radweg hergestellt; in einem weiteren Abstand von 3,0 m soll die südliche Baugrenze festgelegt werden. Auf diese Weise ist ein ausreichender Abstand zwischen Erms und südlichster Bebauungsmöglichkeit gegeben.

Die Bepflanzung des Uferstreifens erfolgt auf der Grundlage von Ziff. 1.7.2 des Textteils (pfg 2).

## 6. Sonstige Grünplanung

Außerhalb des Uferstreifens sind weitere Pflanzflächen ausgewiesen (pfg 1 und Pflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot für Einzelbäume) die insgesamt sichern, daß das Plangebiet einen äußerst verträglichen städtebaulichen Eindruck vermittelt.

## 7. Verhältnis Baurecht - Naturschutz

§ 8 a) BNatSchG schreibt vor, daß, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, über diese im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist. Hierzu ist festzustellen, daß das Plangebiet bereits bisher großflächig vom Bauhof II genutzt wurde und im Grunde genommen die Bauleitplanung eine städtebauliche Ordnung innerhalb dieses Bereichs sichert.

Soweit das Plangebiet durch die gärtnerische Kolonne nicht genutzt wurde, diente es zur Situierung des Asylantenwohnheimes (Geb. Kappishäuser Straße 43) bzw. stellte Brachland dar. Ferner ist zu berücksichtigen, daß der Umgebungsbereich des Areals bereits weitgehend bebaut ist. Des weiteren wird durch die Festsetzung hinsichtlich der Grünplanung sichergestellt, daß das Plangebiet äußerlich gegenüber bisher einen wesentliche besseren Eindruck macht, als dies beim bisherigen Zustand langjährig der Fall war.



Unabhängig davon wird im Hinblick auf § 8 a) BNatSchG darauf hingewiesen, daß als „Ausgleich“ für die seit langen Jahren genutzten ungeordneten Lagerflächen von Bauhof I und Bauhof II erhebliche Flächen als „Pflanzbeete“ und damit als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Weitere „Ausgleichsmaßnahmen“ werden - falls dies im vorliegenden Fall gesetzlich überhaupt relevant wäre, durch die verbindliche Ausweisung des Uferstreifens (Gewässerschutzzone) mit Abbruch des dortigen Lagergebäudes erbracht.

Die zwischenzeitlich entwickelte Baugesuchsplanung wird hinsichtlich der nutzungsgünstigsten Aufteilung und Ausweisung von Pflanzbeeten als Bestandteil der Begründung erklärt.

Insoweit ist festzustellen, daß die Planung keinen Eingriff in die Landschaft i.S. von § 8 a) BNatSchG beinhaltet.

#### **8. Belange des Immissionsschutzes**

Das „Sondergebiet Bauhofareal“ weist im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung und auch unter Berücksichtigung des Asylbewerberheims vergleichsweise die Kriterien eines „sonstigen Gewerbegebiets“ i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Mischgebietscharakter) auf. Wesentliche Immissionen sind für die Umgebungsbebauung auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Abstands nicht zu erwarten, Darüberhinaus wird das gesamte Areal nicht nur eingezäunt, sondern auch mit einer hochwachsenden Hecke eingepflanzt. Aus diesen Gründen erscheinen weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

#### **9. Kosten der Erschließung mit Verlegung des Bauhofes**

Die gesamten Kosten der Verlegung des Bauhofes einschl. Erschließung des Areals sind mit 4,2 Mio. DM errechnet worden. Die Finanzierung dieses Betrags erfolgt über die Veräußerung der Gebäude bzw. Grundstücke im Bereich des bisherigen „Hammerareals“.

#### **10. Planungskosten - Planbearbeitung**

Die Durchführung der Planung und Planbearbeitung erfolgt durch das Ortsbauamt/Hauptamt, so daß keine im Haushaltsplan auszuweisenden Fremdkosten entstehen.

#### **11. Altlasten**

Da das Grundstück Flst.Nr. 920 als altlastenverdächtig gilt (s. Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 11.04.1995) werden im Textteil unter 1.9.3 Bestimmungen über die Behandlung dieses Grundstücks im Falle der baulichen Nutzung aufgenommen. Weitere altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.



Aufgestellt:  
Dettingen/Erms, den 30.05.1995  
stellv. Bürgermeister

Dr. Rolf Hägele

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beige-  
fügt.

Diese Begründung wurde am 22.06.1995 vom Gemeinderat gebilligt und lag dem Sat-  
zungsbeschluß vom 21.09.1995 zugrunde.

Dettingen/Erms, den 22.09.1995  
stellv. Bürgermeister

Dr. Rolf Hägele

Erneut ausgefertigt!  
Dettingen, den 15. Dezember 1995

Bürgermeister

