

Begründung zum Bebauungsplan:

A) Allgemeines

Der Gemeinderat hat bereits im Jahr 1968 Überlegungen angestellt, wie der Bereich zwischen Siedlung und Waldtrauf städtebaulich genutzt werden kann.

Eine Konkretisierung ist zum seinerzeitigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

Nachdem die EPK ihr Vorhaben eines Jugend-, Freizeit- und Altenheims nicht mehr in einem Zuge verwirklichen möchte, sondern in Bauabschnitten, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um evtl. Torsos dieser Anlage in eine umgebende Bebauung zu integrieren.

Mit der Bereitstellung gemeindeeigener Bauplätze in diesem Gebiet wird eine weitere kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet. Darüberhinaus werden aus diesem Bauplatzangebot weitere preisdämpfende Einwirkungen auf die Grundstückspreise erwartet.

Im Rahmen des bisherigen Planungsverfahrens, insbesondere jedoch bei dem landesplanerischen Termin am 7.2.1975 hat sich herausgestellt, daß die Gemeinde auf Grund der neu anzuwendenden Richtwerte nicht damit rechnen kann, in absehbarer Zeit das gesamte bisher verplante Baugebiet "Buchhalde II" sowie das gesamte Gebiet "Tal" in verbindliche Bebauungspläne einzubeziehen ohne ortsnahe Erschließungen zu gefährden. Diese Auffassung wurde auch in der Zwischenzeit vom Landratsamt Reutlingen eindeutig zum Ausdruck gebracht.

Um sowohl die ortsnahen Entwicklungen als auch die Erschließung "Tal" absolut zu gewährleisten, soll nunmehr der bisherige Bebauungsplan "Buchhalde II" auf eine Bebauungsfläche von ca. 6 ha reduziert werden. Als teilweisen Ersatz hierfür soll das Gebiet "Tal" im Wege einer Umplanung ebenfalls baldmöglichst einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Im Gebiet "Tal" sollen im Gegensatz zum Baugebiet "Buchhalde II" möglichst kleine Baugrundstücke zwischen 3,5 ar und 5,00 ar ausgewiesen werden, damit einem breiteren Durchschnitt der Bevölkerung wieder das Bauen ermöglicht werden kann. Entsprechend kleine Bauplätze können im jetzigen reduzierten Bebauungsplan "Buchhalde II" nicht ausgewiesen werden, da dort aus städtebaulichen Gründen zwangsläufig größere Plätze ausgewiesen werden sollten.

Vom Landratsamt als Untere Planungsbehörde wurde die Zusicherung gegeben, daß durch die Reduzierung des Bebauungsplanes "Buchhalde II" die volle bauliche Nutzung des Gebiets "Tal" und weiterer ortsnaher Gebiete möglich wäre. Gerade die Möglichkeit einer weiteren Ausweitung des Hauptortes muß auf jeden Fall sichergestellt werden.

Mit der reduzierten Ausweisung des Bebauungsplanes "Buchhalde II" (das Planungsgebiet umfaßt nunmehr nur noch 39 Wohneinheiten), wird gleichzeitig einem erheblichen Teil der im bisherigen Planverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen entsprochen.

B) Planungsverfahren

Die vorgesehene Reduzierung des Bebauungsplanes "Buchhalde II" von bisher 150 Wohneinheiten auf nunmehr 39 Wohneinheiten bedeutet einen vorläufigen Verzicht auf Entwicklungen zwischen Siedlung und Aussiedlerhof Notz. Die Gemeinde wird sich jedoch entsprechend der Beschlußfassung vom 22.5.1975 nachhaltig dafür einsetzen, daß dieser Bereich in den Flächennutzungsplan der Gemeinde aufgenommen wird, allerdings dürfen dadurch für ortsnahere Erschließungen keine Nachteile entstehen.

C) Erschließung

Die Erschließung des nun ausgewiesenen Bereichs erfolgt über die Schubertstraße, welche durch einen 1,50 m breiten Gehweg verbreitert wird. Im Rahmen der Gesamterschließung dieses Bereichs entstehen nach den Berechnungen des Büros Jordan folgende Aufwendungen:

1. Herstellung der Verkehrsflächen:

a) Fahrbahn 2980 qm x 100,-- DM = 298.000,-- DM	
Parkflächen 280 qm x 100,--DM= 28.000,-- DM	
b) Gehwege 1430 qm x 60,-- DM = 85.800,-- DM	
c) Wohnwege 175 qm x 80,-- DM = 14.000,-- DM	
d) Straßenbeleuchtung = 20.000,-- DM	
e) Erdwall ca. 14 cbm = <u>100.000,-- DM=545.800,--DM</u>	

2. Kanalisation

1310 lfm (davon 320 lfm außerhalb Bebauungsplan) x 350,-- DM =458.500,--DM

3. Wasserversorgung

825 lfm x 170,-- DM =140.250,--DM

4. Drucksteigerungsanlage

= 60.000,--DM

5. Antennenanlage (Kostenanteil für Bebauungsplangebiet)

= 50.000,--DM

1.254.550,-- DM
=====

An Beiträgen bzw. Kostenersätze werden erwartet:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Erschließungsbeiträge
90 % aus einem Erschließungsaufwand von
545.800,-- DM | = 491.220,-- DM |
| 2. Entwässerungspauschale (kostendeckend) | = 458.500,-- DM |
| 3. Wasserversorgungspauschale (kostendeckend) | = 200.250,-- DM |
| 4. Kostenersatz für Antennenanlage (wird
kostendeckend umgelegt) | = 50.000,-- DM |

Beiträge und Ersätze: 1.199.970,-- DM
=====

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| D) Erschließungsaufwendungen: | 1.254.550,-- DM |
| Beiträge und Ersätze: | 1.199.970,-- DM |

Mehraufwand (Gemeindeanteil) 54.580,-- DM.
=====

E) Aufwendungen vor der vorläufigen Erschließung:

Nach den Berechnungen des Büros Jordan fallen im Zuge der vorläufigen Erschließung für den Straßenausbau ca. 250.000,-- DM an. Dieser Aufwand könnte ebenfalls durch eine entsprechende Regelung in den Kaufverträgen kostendeckend umgelegt werden. Da in diesem Fall die übrigen Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation, Wasserversorgung u.a.) vollständig durchgeführt und ebenfalls kostendeckend umgelegt würden, entstünden der Gemeinde bei der vorläufigen Erschließung keine Mehraufwendungen.

V. Einleitung des neuen Bebauungsplanverfahrens

Die jetzt vorgeschlagene wesentliche Reduzierung des Bebauungsplanes bedingt eine erneute Durchführung des Verfahrens.

Hierzu wird vorgeschlagen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Buchhalde II", wie er in der Zeit vom 25.4.1975 bis 26.5.1975 aufgelegt ist, wird eingestellt.

Für das Gebiet "Buchhalde II", umfassend die im Lageplan des Büros Reik, Pfullingen "schwarz" umrandeten Grundstücke bzw. Grundstücks-Trennstücke gem. § 2 Abs. 6 BBauG den Entwurf des Bebauungsplanes "Buchhalde II" neu festzustellen;

- 2., diesen Plan, der außerdem auch die im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen enthält (Bebauungsvorschriften) mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können;

- 3., festzustellen, daß die während der bereits vorausgegangenen öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25.4. bis 26.5.1975 vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht mehr Gegenstand des jetzigen Bebauungsplanverfahrens sind;
- 4., diejenigen Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind und von der vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden, gem. § 2 Abs. 6 BBauG von der Auslegung des Planentwurfs zu benachrichtigen.

i.A.

gez.
(Streicher)

Anlage zur Begründung

Gesamte Bruttobaulandfläche		6 ha 3 ar 65 qm	(100 %)
Verkehrsflächen	66 ar 70 qm		
Flächen für Versorgungsanlagen	35 qm		
Grünflächen einschl. Erdwall	<u>38 ar 70 qm =</u>	<u>1 ha 44 ar 82 qm</u>	(11,52 %)
Nettobaulandfläche:		<u>4 ha 97 ar 90 qm</u> =====	(88,48 %).

Dettingen/Erms, den 26. Juni 1975
i.A.

gez.

(Streicher)