



Gemeinde Dettingen/Erms  
-Landkreis Reutlingen-

.....

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Quartier Hülbener Straße/Schillerstraße/  
Goethestraße/Ermsstraße" gem. § 3 Abs. 2 und § 9 Abs. 8 BauGB

- I. Städtebauliche Zielvorstellungen im Quartier Hülbener Straße/Schillerstraße/Goethestraße/Ermsstraße
- II. Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich
- III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Abgrenzung des Plangebiets
- V. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen
- VI. Maß der baulichen Nutzung
- VII. Grünplanung
- VIII. Erschließung

**I. Städtebauliche Zielvorstellungen im Quartier Hülbener Straße/Schillerstraße/Goethestraße/Ermsstraße**

1. Der großräumige Bereich der Gemeinde Dettingen zwischen Schneckenhofengasse, Hülbener Straße, Jahnstraße/Neue Zeit/Friedrich-Ebert-Straße weist eine überwiegend wohnbauliche Nutzung auf, die nur vereinzelt von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und gewerblichen (und zwar in aller Regel nicht störenden) Betrieben durchsetzt ist.

Neben der Wahrung dieses Charakters lag dem Gemeinderat bei der städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich sehr daran, daß auch die einzelnen vorhandenen und zusammenhängenden Grünbereiche erhalten blieben.

Diese Zielvorstellungen sind bisher, in der Regel ohne die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, nach den Vorschriften des BauGB erreicht worden .

2. Eine Ausnahme hinsichtlich der "nicht wesentlich störenden Betriebe" bildete bis zum Jahr 1992 das auf dem Areal Goethestr. 9 angesiedelte Baugeschäft und Betonwerk Schall.

Dieser Betrieb hat aufgrund seiner von ihm ausgehenden Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen im Umgebungsbereich geführt. Um diese Beeinträchtigungen zu beseitigen, hat sich die Gemeinde bereits seit längerer Zeit die Auslagerung dieses Betriebes zum Ziel gesetzt.

3. Im Kaufvertrag vom 26. April 1991 wurden die wesentlichen Voraussetzungen für die Auslagerung dieses Betriebes in das Gebiet "Gsaidt/Öschenbach" geschaffen.

Gleichzeitig wurden im Kaufvertrag hinsichtlich der künftigen Nutzung des Areals Festlegungen getroffen, die gewährleisten sollen, daß auch bei der künftigen Nutzung des Areals keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder Störungen mehr zu befürchten sind.

4. Die Grundstückseigentümer haben die Rechtswirksamkeit dieser Festlegung aus formalen Gründen in Frage gestellt.

**II. Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich**

1. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist es strittig, ob auf der Grundlage schuldrechtlicher Verträge verbindliche Festlegungen für ein Grundstück, welches üblicherweise Gegenstand des öffentlichen Rechts (Planungsrechts) ist, getroffen werden können.

2. Um nun die städtebaulichen Zielvorstellungen für die künftige Nutzung des Areals Goethestr. 9, aber auch für den weiteren Umgebungsbereich treffen zu können, empfiehlt es

sich, für dieses Quartier einen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufzustellen.

Dabei sei erwähnt, daß die städtebaulichen Zielvorstellungen mit der am 27.11.1906 erfolgten Baulinienfestlegung nicht erreicht werden können; diese Baulinie muß im Rahmen des Verfahrens aufgehoben und durch aktuelle städtebauliche Festlegungen (Baugrenze) ersetzt werden.

3. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "Quartier Hülbener Straße/Schillerstraße/Goethestraße/Ermsstraße" geht es im wesentlichen um folgende städtebaulichen Aspekte:
  1. Festschreibung der städtebaulichen Nutzung als "Mischgebiet", wodurch gewährleistet wird, daß dort künftig "wesentlich störende Betriebe" nicht zugelassen werden können.
  2. Sicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzung im Rahmen der Bestimmung als "Mischgebiet" i.S. von §6 BauNVO, wobei ebenfalls im Interesse der Bestandswahrung im Wege der Ausnahme "landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen" zugelassen werden sollen.
  3. Sicherstellung des vorhandenen Grünbereichs im jeweils rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung.
  4. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den Abbruch der Gebäude auf dem Areal Goethestr. 9 anordnen zu können, welche ohne Genehmigung erstellt wurden und den künftigen Festlegungen des Bebauungsplanes widersprechen.

### III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1. Der gesamte, unter I. angesprochene Ortsbereich, und somit auch das zur formalen Ausweisung vorgesehene Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde i.d.F. vom 25.02.1982 als "Mischgebiet" ausgewiesen.

In gleicher Weise sollen nun die qualifizierten Festlegungen innerhalb des beabsichtigten Bebauungsplanes erfolgen, wobei der Bebauungsplan gegenüber dem Flächennutzungsplan detailliertere und verbindlichere Festlegungen enthalten wird.

2. Insoweit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, wie sie in § 8 Abs. 2 BauGB zwingend vorgeschrieben wird, gegeben.

#### **IV. Abgrenzung des Plangebiets**

1. Aufgrund der aufgezeigten städtebaulichen Erfordernisse und Zielvorstellungen begrenzt sich das Plangebiet auf die im Quartier zwischen Hülbener Staße, Schillerstraße, Goethestraße und Ermsstraße gelegenen Baugrundstücke. Eine darüberhinausgehende Ausweitung des Planungsgebiets ist nicht erforderlich.
2. Darüberhinaus wird festgestellt, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Einbeziehung der bereits bestehenden Verkehrsflächen in das Plangebiet nicht erforderlich ist. Damit soll sichergestellt werden, daß der künftigen Ausbauplanung für diese Straßen, insbesondere hinsichtlich der Ermsstraße nicht vorgegriffen wird.
3. Die Verkehrsplanung selbst wird durchgeführt, sobald die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.

#### **V. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen**

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind weitgehend bebaut und entsprechend den baulichen Anforderungen auch geordnet. Aus diesem Grunde sind weitergehende bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

#### **VI. Maß der baulichen Nutzung**

##### **1. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl**

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung, aber auch zur Sicherstellung des künftigen "qualifizierten Grüns" soll nun eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 vorgesehen werden.

Im Planungsgebiet sind überwiegend die Kriterien eines Mischgebiets (MI) gegeben; deshalb soll auch eine entsprechende Festlegung erfolgen. Wegen des Bestandsschutzes landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe s. IV. 4.4 des Textteils.

##### **2. Geschoßigkeit - zulässige Traufhöhe**

Die Zahl der Vollgeschoße wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vollgeschoße auf maximal 2 festgelegt; darüberhinaus ist der Ausbau eines Dachgeschoßes - ebenfalls unter Berücksichtigung der bereits vorhandene Nutzung - zulässig.

3. Um trotz unterschiedlicher baulicher Nutzung ein gefälliges Ortsbild zu gewährleisten und, um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auszuschließen, sind Höhenbe-

grenzungen durch Festlegung der maximalen Traufhöhe notwendig.

Die maximalen Traufhöhen werden ab der, von der Baurechtsbehörde festzusetzenden, EFH errechnet. Die Firsthöhe ergibt sich dann unter Berücksichtigung der maximalen Traufhöhe, sowie der zulässigen Dachneigung.

## VII. Grünplanung

Die "Festschreibung" des vorhandenen Grüns im jeweils rückwärtigen Bereich der Gebäude ist wesentlicher Inhalt der städtebaulichen Zielvorstellungen. Diese Flächen sollen nach wie vor kleingärtnerisch genutzt bzw. mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

## VIII. Erschließung

1. Das Plangebiet ist über die bereits vorhandenen Ortsstraßen ausreichend erschlossen. Aus diesem Grunde sind keine weitergehenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
2. Dasselbe gilt für die Ver- und Entsorgung, die ebenfalls gewährleistet ist.

Aus diesem Grunde resultieren aus dieser Bebauungsplanung keine Erschließungsaufwendungen; andererseits sind auch keine Beitragseinnahmen nach BauGB oder KAG zu erwarten.

3. Unter "sonstige Aufwendungen" fallen die Planungskosten bzw. die Bearbeitungskosten im Rahmen des Verfahrens an, die jedoch Gegenstand der allgemeinen Verwaltung sind und demzufolge nicht separat ausgewiesen werden.

Aufgestellt:

Dettingen/Erms, den 06.12.1993/28.03.1994

gez.:

Beutler

Bürgermeister

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Diese Begründung wurde am 24.03.1994 vom Gemeinderat gebilligt und lag dem Satzungsbeschluß vom 19.05.1994 zugrunde.

Dettingen/Erms, den <sup>20.05.1994</sup>~~19.05.1994~~

gez.:

Beutler

Bürgermeister