

B e g r ü n d u n g
zur Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften „Blohn“

I. Ziele und Zweck der Planung

Die vom Gemeinderat am 20.11.2003 beschlossene Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Blohn“ wird wie folgt begründet:

1. Der Bebauungsplan „Blohn“ und die zugehörigen „örtlichen Bauvorschriften“ wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Dettingen am 21.10.1982 als Satzung beschlossen und vom Landratsamt Reutlingen mit Erlass vom 17.03.1983 genehmigt.
2. In diesen rechtsverbindlichen Festsetzungen war u.a. an der Richard-Wagner-Straße, südwestlich des Kindergartengrundstücks der Standort für ein „Hotel mit zugehörigem Parkplatz“ ausgewiesen; die bauliche Nutzung war als Mischgebiet (MI) festgelegt.
3. Nach Maßgabe dieser Festlegungen wurde der Umgebungsbereich (private Wohnnutzung nordwestlich, Kindergartennutzung nördlich und kirchliche Nutzung/Gemeindezentrum, Gemeindehaus östlich) durchgeführt.
4. Trotz vielfacher Bemühungen der Gemeinde während der Planaufstellung und in den folgenden 80-er Jahren konnte ein Investor für die Errichtung der Hotelanlage nicht gewonnen werden. Anfang der 90-er Jahre wurde die Umsetzung dieser Planvorstellungen „politisch“ nicht weiter verfolgt; ein förmlicher Änderungsbeschluss für die Planung wurde jedoch nicht gefasst.
5. Ab dem Jahr 2000 sind verschiedene Interessenten an die Gemeinde herangetreten, mit der Absicht, die nach wie vor vorhandene Bebauungsplanlücke durch eine Wohnbebauung zu schließen.

Diese Bemühungen haben sich im Jahr 2003 konkretisiert; zur Schließung der Baulücke wurde von einem privaten Investor ein Bebauungs-Grundkonzept mit Datum vom 15.10.2003 vorgelegt, das vom TA grundsätzlich gebilligt wurde.

6. Im Zuge der weitergehenden Erörterungen hat die Evang. Kirchgemeinde eine Überprüfung des Parkplatzproblems im Umgebungsbereich des Evang. Gemeindezentrums angeregt und für die Anlegung eines Parkplatzes für 10 – 12 Fahrzeuge plädiert (s. Schreiben vom 19.11.2003).
7. Auf der Grundlage der Bebauungskonzeption hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 20.11.2003 die Einleitung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens beschlossen und gleichzeitig auch die Bereitschaft bekundet, im Rahmen dieses

Verfahrens die Schaffung weiterer Parkplätze im Umgebungsbereich des Kirchengrundstücks zu prüfen.

8. Im Zuge weiterer Gespräche wurde dann die Konzeption zur Erstellung von 4 Einzelhäusern sowie zur Anlegung eines Parkplatzes westlich des Gemeindezentrums mit Parkplätzen entwickelt und vom Gemeinderat am 14.10.2004 der Beschluss gefasst, auf der Grundlage der Einzeichnungen im Deckblatt vom 05.02./27.09.2004 das Bebauungsplanverfahren weiter zu führen.

II. Ausweisung als Mischgebiet (MI)

1. Nach den Festlegungen im Bebauungsplan „Blohn“ in der genehmigten Fassung vom 17.03.1983 ist das Kindergartengrundstück und das Grundstück des Gemeindezentrums als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen. Diese Festlegung galt auch für den genehmigten Planbereich.
2. Im Rahmen der Voraberrörterung haben die Evang. Kirchengemeinde und auch die Gemeinde Dettingen selbst Wert darauf gelegt, dass die Ausweisung (MI) für die Änderungsfläche erhalten bleibt.

Dabei ist davon auszugehen, dass das Gemeindezentrum nicht nur ausschließlich „kirchlichen Zwecken“ i.S. von § 4 BauNVO sondern mangels einer anderen Einrichtung auch Nutzungen dient, die über den eigentlichen Kirchzweck in diesem Sinne hinausgehen (Beispiel: Gemeindebazar, Gemeindefrühstück und -Mittagessen, Mitarbeiterfeste, sonstige Veranstaltungen, insbesondere auch im Bereich der Erwachsenenbildung; (vgl. Aufstellung der Evang. Kirchengemeinde vom 15.09.2004 über „regelmäßige Gruppen und Kreise im Gemeindezentrum“).

3. Gerade weil in der Buchhaldesiedlung eine alternative Kommunikationseinrichtung fehlt, muss für die Nutzungsbreite des vorhandenen Gemeindezentrums ein gewisser (Entwicklungs-) Spielraum vorhanden sein. Aus diesem Grunde muss auch sichergestellt werden, dass im Umgebungsbereich gewisse weitergehende Immissionen, wie sie eben nicht im WA zulässig sind, auftreten können. Schon aus diesem Grunde ergibt sich aus der Sicht der Gemeinde und der Kirche die Notwendigkeit der Beibehaltung der MI-Ausweisung.

Hinzu kommt, dass auch im Bereich der geplanten Wohnnutzung die Integration von Dienstleistungen (freiberufliche Tätigkeiten o.ä.) möglich sein muss, um die angedachte Nutzung umsetzen zu können.

4. All diese Vorgaben machen es aus der Sicht der Gemeinde notwendig, die MI-Ausweisung beizubehalten; damit wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit auch Zusagen gegenüber der Evang. Kirchengemeinde gerecht.

III. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die bestehenden Rechtsverhältnisse, insbesondere im übrigen Bereich des Plangebiets nicht nachteilig tangiert.

IV. Städtebauliche Konzeption für das Änderungsgebiet

Die zur Festsetzung vorgesehene städtebauliche Konzeption entspricht einer herkömmlichen eingeschossigen Bauweise und fügt sich demzufolge in den Umgebungsbereich nahtlos ein.

V. Auswirkungen der Planung

Die Planung in der konzipierten Form hat keine nachteilige Wirkung in den Umgebungsbereich; sie schränkt die bestehende Nutzung in der Umgebung in keiner Weise ein und sichert sie auch in der notwendigen zweckorientierten Weise für die Zukunft.

VI. Erschließung

Die Erschließung für die wohnbauliche Nutzung ist aufgrund der vorhandenen Straßenführung, der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Gleiches gilt für die Entwicklung des ausgewiesenen Parkplatzes; die Andienung kann unmittelbar von der Rich.-Wagner-Straße aus erfolgen.

Dettingen/Erms, den 15.10.2004



Michael Hillert
Michael Hillert
Bürgermeister

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 17.03.2005 zu Grunde.

Dettingen/Erms, 18. März 2005



Michael Hillert
Michael Hillert
Bürgermeister