

Begründung zur Notwendigkeit des Bebauungsplanes "Am Blohn"
auf Gemarkung Dettingen/Erms

I. Allgemeines

Die Gemeinde Dettingen/Erms bildet mit ca. 8.000 Einwohnern einen eigenen Verwaltungsraum mit beachtlichem gewerblichem Eigenpotential, einer ausreichenden Infrastruktur mit einer anhaltenden weiteren Entwicklung auf breiter Grundlage.

Innerhalb dieses Verwaltungsraumes ist die Buchhaldesiedlung ein wichtiger Faktor bei der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum. Sie hat aber auch gewisse eigene Einrichtungen der Infrastruktur aufzuweisen. Hierzu gehört u.a. die im Bereich des "Blohns" situierte Kirche sowie der dortige Kindergarten.

II. Städtebauliche Situation

Für den Bereich des Blohns ist bisher ein verbindlicher Bauleitplan nach den Bestimmungen des BBauG nicht aufgestellt worden. Bereits in früheren Jahren sind jedoch über die vorhandene Kirche und den Kindergarten hinaus Bebauungsvorschläge erörtert worden, ohne daß sie aber in einem Bebauungsplan einen entsprechenden Niederschlag gefunden hätten.

Die in den letzten Jahren konkretisierten planerischen und baulichen Vorstellungen haben nun zur Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes geführt. Zuvor wurde diese Nutzungsabsicht bereits im Flächennutzungsplan, genehmigt vom Regierungspräsidium am 3.11.1980 mit einer entsprechenden planerischen Ausweisung dokumentiert.

Sowohl der Gemeinderat als auch die beteiligten Stellen waren sich bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes darüber im klaren, daß der betreffende Planbereich auf Grund seiner lagemäßigen und topographischen Situation einer besonders behutsamen Behandlung bedarf. Mit der vorliegenden Planung, insbesondere auch mit den ergänzenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geht man davon aus, daß das angestrebte planerische Ziel tatsächlich erreicht werden kann.

III. Verkehrerschließung und Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrerschließung erfolgt über die Richard-Wagner-Straße, den Lortzingweg, sowie einen weiteren vom Lortzingweg abgehenden Stichweg. In diesem Zusammenhang wurde die Straßenbreite der Richard-Wagner-Straße (6,00 m in den Geraden, 6,50 m im Radius) an die notwendigen verkehrlichen Gegebenheiten angepaßt.

Außerdem wurde um das gesamte Plangebiet bergseits ein 2 m breiter Gehweg ausgewiesen. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch die Anlegung entsprechender privater Zufahrtswege.

IV. Art der baulichen Nutzung

Wie bereits mehrfach festgestellt, handelt es sich beim Planungsbereich "Am Blohn" um eine städtebaulich empfindliche Fläche. Dieser Situation wurde auch die Festlegung der baulichen Nutzung angepaßt. Ausdrücklich ist dabei festzustellen, daß gerade aus dieser Erkenntnis heraus der Grad der baulichen Nutzungsmöglichkeit gegenüber früheren Überlegungen erheblich reduziert wurde. Einzelheiten der baulichen Nutzbarkeit sind aus dem Lageplan zum Bebauungsplan ersichtlich.

Im Plangebiet selbst sind bereits zwei infrastrukturelle Einrichtungen (Kirche und Kindergarten) vorhanden; diese sollen durch ein ebenfalls planerisch ausgewiesenes Kommunikationszentrum ergänzt werden. Ebenfalls dokumentiert wird im Plan die bereits seit langem beabsichtigte Situierung eines gastronomischen Betriebs mit Beherbergungseinrichtungen.

V. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung dieses Gebiets ist durch die bereits verlegten Leitungsstränge in den betreffenden Erschließungsstraßen gewährleistet. Gleiches gilt für die Entsorgung, die ebenfalls aus dem Planbereich heraus zu den einzelnen bereits vorhandenen Entsorgungsleitungen erfolgen kann.

VI. Straßenbau

In dem Bebauungsplanbereich wurde die Richard-Wagner-Straße - soweit sie diesen Teil tangiert - in der gesamten Breite einbezogen; ebenso der Lortzingweg mit dem von ihm ausgehenden weiteren Stichweg. Die Einbeziehung der Richard-Wagner-Straße in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan stellt gleichzeitig die Rechtsgrundlage für die künftige Heranziehung des Planbereichs zu Erschließungsbeiträgen dar. Der Lortzingweg und der von ihm ausgehende Stichweg können in diesem Fall als "ausgebaut" betrachtet werden.

VII. Erschließungsaufwendungen

An Erschließungsaufwendungen sind noch folgende Beträge zu erwarten:

- a) Wasserversorgung, und zwar Herstellung von vier Hausanschlüssen (bis zur Eigentums-grenze) 20.000,-- DM
- b) Straßenherstellungskosten
 - 1. Restausbau der Richard-Wagner-Straße
ca. 2.200 qm á 40,-- DM = 88.000,-- DM

c) Gehweg ca. 800 qm á 80,-- DM = 64.000,--	152.000,-- DM
Restlicher Erschließungsaufwand	172.000,-- DM
	=====

Anmerkung:

Im Bereich der Entwässerung fallen seitens der Gemeinde keine Aufwendungen mehr an, zumal die "Hausanschlüsse" auf Grund der satzungsmäßigen Regelung bis zum Hauptkanal von den Grundstückseigentümern zu bezahlen sind.

VIII. Beitragssituation

a) Wasserversorgungsbeitrag:

Hier ist das Gebiet "Blohn" mit Ausnahme des Kindergarten- und Kirchengrundstücks voll beitragspflichtig.

Wegen der anstehenden Neufassung der Wasserabgabesatzung ist eine konkrete Beitragsberechnung augenblicklich noch nicht möglich.

Die noch entstehenden Aufwendungen werden durch die Beiträge mehr als abgedeckt.

b) Entwässerungsbeitrag:

Bezüglich der Beitragssituation für den Entwässerungsbeitrag gelten die Ausführungen unter Buchst. a) entsprechend.

c) Erschließungsbeitrag: (Staße und Gehweg)

Das Gebiet "Blohn" wird in vollem Umfang in das zu bildende "Abrechnungsgebiet" einbezogen.

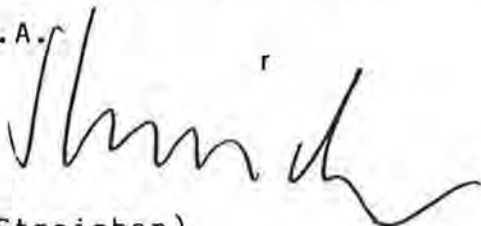
Im Hinblick auf die bisher von der Gemeinde bereits erbrachten Vorleistungen, die in die spätere Beitragsberechnung mit einbezogen werden, kann auch hier mit einer vollen Abdeckung der noch entstehenden Erschließungsaufwendungen gerechnet werden.

Insgesamt gesehen ist festzustellen, daß der Gemeinde aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine kassenmäßigen Mehraufwendungen entstehen.

IX. Realisierung des Bebauungsplanes

Da das Plangebiet - mit Ausnahme der bereits bebauten Teilflächen - ausschließlich im Eigentum der Gemeinde steht, kann der Bebauungsplan jederzeit vollzogen werden, sofern die übrigen Voraussetzungen hierfür (Verkaufsmöglichkeit u.a.) gegeben sind.

I.A.



(Streicher)