

I. Vorbemerkung:

Im Zusammenhang mit der erstmaligen Entwurfsfeststellung des Bebauungsplanes "Oberer Wolfgarten" wurde eine entsprechende Begründung zu diesem Planwerk ausgearbeitet (vergleiche Begründung vom 28.01.1981). Die zwischenzeitlichen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (wie etwa das Landratsamt Reutlingen) machen eine Überarbeitung der Begründung notwendig.

Die nachstehende Fassung berücksichtigt dementsprechend auch die Situation, wie sie sich auf Grund der Beratung und Entscheidung zum Bebauungsplan "Oberer Wolfgarten" in der Sitzung des Gemeinderats vom 25.02.1982 ergibt.

II. Allgemeines:

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

Gerade bedingt durch die weitere gewerbliche und industrielle Entwicklung der letzten Jahre konnte mit der Bereitstellung entsprechend benötigtem Bauland nicht Schritt gehalten werden; insofern ist ein akuter Mangel an Bauplätzen aufgetreten. Diese Situation hat bereits vielfach zur Abwanderung von einheimischen Bauwilligen geführt.

Um den derzeit akuten Mißstand an Bauplätzen abzubauen und gleichzeitig auch eine preisdämpfende Wirkung für Bauland allgemein erreichen zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen/Erms am 18.01.1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Oberer Wolfgarten" und die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens in diesem Gebiet beschlossen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte mit den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen/Erms ausgewiesenen und insoweit für die nächste Erschließung konkurrierenden Baugebiete hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für das Gebiet "Oberer Wolfgarten" ausgesprochen.

Im bisherigen Verfahren sind seitens des Landratsamts Reutlingen Bedenken dahingehend aufgekommen, ob der Bebauungsplan angesichts der Überschreitung der Flächennutzungsgrenze im nord-östlichen Teil als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann"; das Landratsamt Reutlingen hat dieses zuletzt verneint.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 25.02.1982 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Rahmen einer Änderung an die planerischen Festlegungen im Bebauungsplan anzupassen. Soweit aus heutiger Sicht beurteilt werden kann, bestehen gegen eine solche Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich keine Bedenken, so daß auch die Abgrenzung des Bebauungsplangebiets als akzeptiert betrachtet werden kann.

Das geplante Baugebiet hat reine Süd- und Westhanglage und liegt günstig zu vielen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, Sport- und Freizeitgebiet sowie zu vielen örtlichen Arbeitsplätzen.

Der Planbereich liegt weitgehend im Eigentum örtlicher Einwohner; eine große Fläche hiervon steht mit im Besitz der Gemeinde Dettingen/Erms. Auf diese Art kann sie wesentlich mit zur Reduzierung des Bauplatzdefizits beitragen.

III. Stellungnahme bzw. Erläuterung zu Einzelsachbereichen:

1. Überregionale und örtliche Planung:

Im Regionalplan "Neckar-Alb" sind für die Gemeinde Dettingen/Erms insgesamt 32,4 ha an neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Bei dem Gebiet "Oberer Wolfgarten" mit einer Bruttofläche von 15,18 ha handelt es sich um den ersten Bebauungsplan dessen Fläche auf die Planungssubstanz des Regionalplanes anzurechnen ist. Wegen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan siehe Ausführungen unter Ziffer II Abs. 4.

2. Planerische Gestaltung:

Die bauliche und sonstige Gestaltung im Planungsbereich erfolgt praktisch als Fortsetzung der im angrenzenden Plangebiet "Herdweg/Vor Rain" vorhandenen Struktur.

Die notwendigen Detailbestimmungen über die Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen sind in den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zum Bebauungsplan festgelegt.

3. Verkehrerschließung - Verkehrsflächen:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kühsteiggasse sowie über die auf Höhe der Heiligenbronnenbrücke von der Ortsverbindungsstraße abgehende Anbindung. Auf die ursprünglich weiter vorgesehene Anbindung des Baugebiets an die Ortsverbindungsstraße auf Höhe der Einmündung der Gustav-Werner-Straße hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.02.1982 verzichtet. Die Gründe, die im einzelnen zu dieser Änderung der Verkehrskonzeption geführt haben, sind in der Sitzungsniederschrift vom 25.02.1982 (öffentlich) ausführlich dargelegt.

Die Erschließung innerhalb des Baugebiets erfolgt vornämlich über die durchgehend geplante Haupterschließungsstraße "Straße A" nach dem vorliegenden Planentwurf; die übrige notwendige Erschließung erfolgt über ein Netz von Verbindungsstraßen bzw. Stichstraßen. Durch den letzten Straßentyp soll insbesondere die Wohnqualität in den dadurch erschlossenen Bereichen verbessert werden. Darüberhinaus wird über ein entsprechendes Gehweg- und Fußwegnetz eine sichere Verkehrsführung für die Fußgänger gewährleistet; hierbei ist auch eine entsprechende Anbindung an das Baugebiet "Herdweg/Vor Rain" geplant.

Die nach den bisherigen Beratungen der einzelnen Planentwürfe festgelegten Straßenquerschnitte tragen dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer Rechnung.

4. Anbindung des Außenbereichs:

Für die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, die anderweitig nicht erschlossen sind, wird das Feldwegnetz entsprechend ergänzt, so daß eine ungehinderte Bewirtschaftung gewährleistet ist.

5. Art der baulichen Nutzung:

Nach dem Stand der derzeitigen städtebaulichen Planung und unter Berücksichtigung der örtlichen Bedürfnisse ist eine Ausweisung des Plangebiets als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne von § 4 BauNVO geplant.

6. Maß der baulichen Nutzung:

In der Regel werden die nach der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Höchstsätze in der Planung ihren Niederschlag finden. Durch ergänzende Festlegungen im Textteil zum Bebauungsplan "Anbauvorschriften" ist aber gewährleistet, daß dadurch die städtebaulichen Zielvorstellungen (nicht zu große und zu massive Baukörper) nicht in Frage gestellt werden.

In den Bereichen mit verdichteter Bauweise (Teppichhäuser und Winkelhäuser) ist Grenzbau vorgesehen. Die Einzelheiten hierzu ergeben sich aus den Einzelzeichnungen im Plan.

7. Einrichtungen der Infrastruktur:

- a) Für dieses Baugebiet stehen Kindergartenplätze in dem im Ort vorhandenen Kindergarten (Neubühlsteige u.a.) zur Verfügung; ein darüberhinausgehender Bedarf ist nicht zu erwarten. Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte dieser über entsprechende bauliche Maßnahmen im oder außerhalb des Plangebiets gedeckt werden.
- b) Die schulische Versorgung ist durch die Kapazität der am Ort vorhandenen Grund- und Hauptschule sowie durch die außerhalb der Gemeinde Dettingen/Erms gelegenen weiterführenden Schulen gewährleistet.
- c) Die innerhalb des Baugebiets notwendigen Spielplätze sind entsprechend ausgewiesen. Ausdrücklich wird festgestellt, daß auch nach der Reduzierung der Kinderspielplätze die geltenden Richtlinien für die Ausweisung solcher Flächen eingehalten sind. Im übrigen sind innerhalb des in relativer Nähe gelegenen Schul-, Sport- und Freizeitgebiets weitere Spielmöglichkeiten vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung:

a) Wasserversorgung:

Die Versorgung des Gebiets erfolgt bis zur Höhenlinie 425 üNN über die bisher vorhandenen Druckzonen (Hochbehälter Kühsteige). Für den oberhalb dieser Höhenlinie gelegenen Bereich ist die Erstellung eines neuen Hochbehälters im Gebiet "Mädern" geplant.

Die Gemeinde will sich jedoch über einen Interimszeitraum hinweg die Möglichkeit offen halten, den über der Höhenlinie 425 gelegenen Bereich über eine Drucksteigerungsanlage zu versorgen. Eine endgültige Entscheidung hierüber soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließung nach Abwägung aller wirtschaftlichen Gesichtspunkte, bei Gewährleistung einer sicheren Versorgung und unter Beteiligung der einschlägigen Stellen getroffen werden. Für diese Entscheidung werden derzeit vom Planungsbüro Fritz, Urach, entsprechende Voruntersuchungen angestellt.

Die Kosten für die Wasserversorgung ergeben sich aus Ziffer 11.

b) Entwässerung:

Das Bebauungsplangebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Dettingen/Erms enthalten.

Desweiteren hat der Techn. Ausschuß des Gemeinderats in seiner Sitzung am 05.04.1982 den Standort für das Regenüberlaufbecken "Oberer Wolfgarten" endgültig festgelegt.

Insoweit ist die einwandfreie Beseitigung der anfallenden Abwässer mit anschließender Klärung im Gruppensammelklärwerk in Metzgingen gewährleistet. Bezüglich der entstehenden Kosten vergleiche Ziffer 11.

c) Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Neckarwerke Esslingen. Innerhalb des Planbereichs ist hierbei eine Verkabelung des Leitungsnetzes beabsichtigt.

d) Sonstige Energieversorgung:

Auf Grund der in den letzten Jahren im Energiebereich eingetretenen Entwicklung kann die ursprüngliche Absicht, in diesem Gebiet nur umweltfreundliche Heizungsanlagen wie etwa Strom- oder Gasheizungen zuzulassen, nicht realisiert werden. Mit Rücksicht auf die Situation im Energiebereich und der örtlichen strukturellen Situation sollten auch Holz-/Ölheizungen zugelassen werden.

Im übrigen kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, daß das Gebiet an die Gasversorgung angeschlossen wird bzw. mangels Kapazität angeschlossen werden kann.

9. Straßenbau:

Der Ausbau der Straßen erfolgt auf der Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen. Auf der Grundlage dieser Planung werden noch Detail-Ausbaupläne erstellt.

10. Anschluß des Baugebiets an die Großgemeinschaftsantennenanlage:

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 20.01.1979 grundsätzlich gegen eine weitere Ausdehnung des Anschlußbereichs der Großgemeinschaftsantennenanlage ausgesprochen und dabei auch ausdrücklich gegen einen Anschluß dieses Gebiets votiert.

In einer späteren Entwurfsberatung (21.05.1981) hat sich dann der Gemeinderat mehrheitlich dafür ausgesprochen, vor einer endgültigen Entscheidung über einen evtl. Anschluß des Gebiets an die Großgemeinschaftsantennenanlage ein verbindliches Angebot der Firma Telekabel einzuholen. Dieses Angebot kann nach Angaben der Firma Telekabel in verbindlicher Form frühestens ein Jahr vor Beginn der Erschließungsarbeiten abgegeben werden.

Für den Fall, daß sich der Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt - also bei Vorliegen des Angebots - für den Anschluß des Baugebiets an die Großgemeinschaftsantennenanlage aussprechen sollte, wären die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

11. Erschließungsaufwendungen:

Die Änderung in der Verkehrsplanung und die in diesem Zusammenhang auch vorgenommene Änderung in der Planung der Entsorgung haben eine Neukalkulation der Erschließungskosten notwendig gemacht.

Nach den Berechnungen des Büros Reicherter-Gonska, Eningen, (sowie des Büros Jordan, Reutlingen, bezüglich des RÜB mit Anschlußkanal) würden sich auf der heutigen Preisbasis folgende Kosten ergeben:

	bisherige Kostenbe- rechnung DM	neue Kostenbe- rechnung DM
1. Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	3.433.000,--	3.175.000,--
2. Kanalisation (einschl. RÜB)	3.220.000,--	3.210.000,--
3. Wasserversorgung		
a) äußere Erschließung mit Bau des Hochbe- hälters Mädern	950.000,--	950.000,--
b) innere Er- schließung	<u>770.000,--</u>	<u>770.000,--</u>
	1.720.000,--	1.720.000,--
	<hr/>	<hr/>
	8.373.000,--	8.105.000,--

Anmerkung zur Wasserversorgung:

Die Kostenberechnung für die Wasserversorgung geht von der endgültigen Erschließung (mit Bau des Hochbehälters "Mädern") aus: Kosten, die sich durch einen möglichen Interimseinsatz einer Drucksteigerungsanlage ergeben können, sind hier nicht enthalten. Sie können hier auch nicht aufgeführt werden, zumal die Installierung einer solchen Anlage wesentlich davon abhängen dürfte, ob die zu erstellende Kosten-Nutzen-Analyse für eine solche Anlage spricht.

12. Landschaftliche Einbindung - bauliche Gestaltung:

Bei der Erarbeitung des Planentwurfs wurde auf eine befriedigende städtebauliche Gestaltung besonderer Wert gelegt. Insbesondere sollen sich die Gebäude harmonisch in das Gelände einfügen. Die Anordnung der Gebäude sowohl in der Gebäuderichtung als auch in der Massentwicklung soll möglichst viel durchbindene Hangfläche sichtbar lassen. Dieses Bemühen wird durch die Verwendung traditioneller Bauformen mit deutlich geneigtem Satteldach (30 - 40° Neigung) deutlich gemacht.

Die vorhandene Obstbaumstruktur der Umgebung soll durch entsprechende Auflagen in den Gärten fortgeführt werden. Sie wird ergänzt durch straßenbegleitendes Grün und durch die Bepflanzung der Spielplätze. Der Baumbestand des Talgrabens soll erhalten bleiben.

13. Abgrenzung des Planbereichs zum Talgraben:

Mit der erarbeiteten Konzeption bzw. Abgrenzung zum Talgraben soll einerseits ein ausreichender baulicher Abstand zu diesem Gewässer sichergestellt werden; andererseits soll diese Planung eine befriedigende ökologische Situation sicherstellen. Der jetzige Planentwurf geht in seiner südlichen und südwestlichen Abgrenzung vom Bestand (bis auf eine kleine Ausnahme) des dort förmlich ausgewiesenen Schul-, Sport- und Freizeitzentrums aus.

14. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden:

Man geht davon aus, daß durch die vom Landratsamt Reutlingen für notwendig gehaltene Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Verzögerungen nicht eintreten. Nachdem im übrigen auch alle, von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen Rechnung getragen oder in anderer einvernehmlicher Weise abgeklärt werden konnten, geht die Gemeinde davon aus, daß bei der weiter anstehenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes keine weiteren Änderungen gefordert werden, so daß das Verfahren zügig zum Abschluß gebracht werden kann.

Parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren wird die detaillierte Erschließungsplanung weitergeführt.

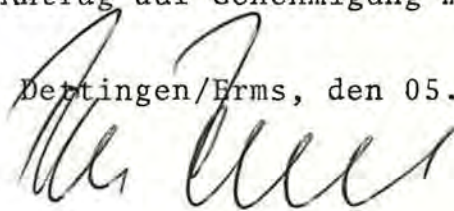
IV. Weiterer Verfahrensablauf:

Auf Grund der in der Sitzung am 25.02.1982 beschlossenen Planungsänderung muß der Bebauungsplan - von den beteiligten Büros entsprechend überarbeitet - erneut im Entwurf festgestellt werden.

Daran schließt sich die öffentliche Auslegung (1 Monat), von der auch die Träger öffentlicher Belange erneut benachrichtigt werden, an.

Man geht davon aus, daß der Bebauungsplan noch vor der Sommerpause als Satzung verabschiedet und dem Landratsamt Reutlingen zur Genehmigung vorgelegt werden kann. Dies setzt aber wiederum voraus, daß zeitgleich eine Vorlage des geänderten Flächennutzungsplanes an das Regierungspräsidium Tübingen mit Antrag auf Genehmigung möglich ist.

Deitingen/Erms, den 05.05.1982



Beutler
Bürgermeister