

**Begründung zum Bebauungsplan
„Schneckenhofengasse“ in Dettingen/Erms
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

I Erforderlichkeit/Allgemeines

1. Die Schneckenhofengasse bildet zusammen mit der Ermsstraße eine wichtige Querverbindung zwischen den beiden im Ort verlaufenden Längsachsen Uracher Str./Metzinger Str. mit Karlstr. einerseits und der östlichen Sammelstraße andererseits. Die Schneckenhofengasse ist somit mit ihrer Funktion wesentlicher Teil des innerörtlichen Hauptverkehrsnetzes. Darüber hinaus stellt die Schneckenhofengasse auch eine unmittelbare Verbindung zur Ortsmitte dar.
2. Um das ständig steigende Verkehrsaufkommen auf der innerörtlichen Querverbindung Ermsstr./Schneckenhofengasse sinnvoll zu koordinieren, wurde im Jahr 1996 für beide Straßen Richtungsverkehr (Einbahnregelung) probeweise festgelegt. Diese Probephase hat sich insgesamt bewährt, so dass sich der Gemeinderat darauf verständigt hat, diese Regelung endgültig festzuschreiben.
3. Die beiden Straßen können die ihr zugedachte Funktion aber nur übernehmen, wenn sie entsprechend den aktuellen Anforderungen ausgebaut werden. Dies gilt sowohl für die Planung der eigentlichen Fahrbahn als auch für die zur Ausweisung und Widmung vorgesehenen öffentlichen Parkierungs- und Gehwegflächen.
4. Dieser Ausbau wird nun als GVFG-Maßnahme durchgeführt. Für beide Straßen sind die entsprechenden Zuschussmittel bewilligt und der weitere, von der Gemeinde aufzubringende Anteil, finanziert.
5. In der Ermsstraße kann der Ausbau auf der Grundlage der vom Büro Reik, Pfullingen, gefertigten Planung ohne weitere qualifizierte städtebauliche Festlegungen (Bebauungsplan) durchgeführt werden. Bei der Planung für den Ausbau der Schneckenhofengasse hat sich hingegen gezeigt, dass hier möglicherweise im Zuge der Umsetzung der Verkehrsplanung insgesamt Probleme mit dem notwendigen Grunderwerb und der Nutzung angrenzender Grundstücke auftreten können.

Um hier die formalrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Planungsabsichten schaffen zu können, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.09.1999 beschlossen, für das Gebiet „Schneckenhofengasse“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Grundlage für diesen Aufstellungsbeschluss war der „Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan Schneckenhofengasse“, gefertigt vom Büro Reik, Pfullingen mit Datum vom 07.09.1999.

6. Im Rahmen des weiteren verwaltungsmäßigen Verfahrens hat sich gezeigt, dass derzeit über den eigentlichen Bereich der Verkehrsplanung hinaus, kein Planungsbedarf besteht; dies gilt insbesondere für den ursprünglich in die Bebauungsplanung zur Einbeziehung vorgesehenen privaten Grundstücke, im besonderen deren bisher nicht überbaubaren rückwärtigen Bereiche, sowie für den Bereich südlich der Erms; letzterer wird in die Planung für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ einbezogen, so dass auch für diesen Teilbereich eine qualifizierte städtebauliche Weiterentwicklung gewährleistet ist.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.06.2001 beschlossen, das Plangebiet zu reduzieren und der Planung den Abgrenzungsplan des Büros Reik vom 28.05.2001 (gekennzeichnet als „Bebauungsplan Schneckenhofengasse“ zu Grunde zu legen.

In diesen modifizierten Planbereich wurden noch Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 575/3 und 575/5 einbezogen, um dort die Verlegung notwendiger Abwasserleitungen (Zuleitungen zu dem in Ausführung begriffenen Regenstauraum in der Kohlplattengasse) sicherstellen zu können.

Durch diese modifizierte Planung hat sich insgesamt an der Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den verbleibenden, eingegrenzten Planbereich nichts geändert.

II Verkehrs- und Erschließungsplanung und ihre Erfordernisse

A. Allgemeine Feststellungen

1. Gerade an die Planung und ihre Umsetzung in der Schneckenhofengasse werden hohe Anforderungen gestellt; diese Planung muss den dort eingegengten räumlichen Verhältnissen, aber auch den künftigen notwendigen Funktionen der Schneckenhofengasse und den dortigen städtebaulichen Anforderungen Rechnung tragen.

So müssen im Zuge der Planung Schneckenhofengasse neben der ausreichenden Straßenverkehrsfläche Vorkehrungen für die Sicherheit der Fußgänger und die Bereitstellung notwendiger öffentlicher Parkplätze getroffen werden.

2. Im Gegensatz zur Ermsstraße grenzt die Schneckenhofengasse unmittelbar an die Ortsmitte; die Geschäftslagen der Ortsmitte reichen bis in die westliche Hälfte der Schneckenhofengasse hinein.
3. Mit der nun vorliegenden Ausbauplanung hat das Büro Reik diesen Anforderungen Rechnung getragen:

B. Detaillierte Ausführungen zur Verkehrsplanung

1. Straßenplanung

Die Straßenplanung weist in der Regel eine Fahrbahnbreite von 4,50 m auf; lediglich im Übergangsbereich, wo die Ausweisung öffentlicher Parkierungsflächen platzmäßig nicht mehr möglich ist (etwa im Bereich der Gebäude 20-24) ergibt sich eine Aufweitung bis auf 5,5 m mit rasch abnehmender Tendenz bis zur Mindestfahrbahnbreite auf 4,50 m. Die Ausbaubreite von 4,50 m entspricht den Mindestanforderungen an Straßen dieser Art und kann nicht weiter reduziert werden.

In der Kohlplattengasse wird die bereits vorhandene Ausbauplanung sowohl für Straße als auch Gehweg übernommen und entspricht den dortigen Anforderungen bzw. den bestehenden planerischen Möglichkeiten.

2. Gehwegplanung

- a) Die Ausbauplanung sieht in der Schneckenhofengasse einen durchgehend beidseitigen Gehweg vor; die verfügbare Breite der Gehwege beträgt mindestens 1,50 m; je nach den unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten (etwa Abstände der Wohngebäude zum öffentlichen Verkehrsraum) ergeben sich teilweise Mehrbreiten. Mit dieser Planung werden die Mindestanforderungen, die sich unter Berücksichtigung der Verkehrssituation in diesem Bereich ergeben, erfüllt.

3. Ausweisung von Parkstreifen

- a) Nach der vorliegenden Bebauungsplanung ist in der Schneckenhofengasse auf der südlichen Straßenseite im Abschnitt zwischen den Gebäuden Nr. 4 und 18 und den Gebäuden 26 – 38 und auf der nördlichen Straßenseite im Bereich der Gebäude 33 und 35 die Ausweisung eines öffentlichen Parkstreifens vorgesehen. Im Abschnitt zwischen den Gebäuden Nr. 4 und 18 Schneckenhofengasse stehen demzufolge 10 Parkplätze, im Abschnitt zwischen Gebäude 26 und 38 insgesamt 6 Parkplätze und auf Höhe der Gebäude 33 und 35 2 Parkplätze zur Verfügung.

Darüber hinaus werden auf der westlichen Straßenseite der Hülbener Straße insgesamt 6 weitere öffentliche Senkrechtparkplätze ausgewiesen.

- b) Die Ausweisung dieser öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten ist dringend erforderlich und kann mit Rücksicht auf die Belange der Allgemeinheit aus folgenden Gründen nicht reduziert werden:

1. Mit der Umsetzung der Ausbauplanung können in den Straßenbereichen, in denen die Schneckenhofengasse eine Fahrbahnbreite von 4,50 m aufweist, unter Berücksichtigung des Schwerlastverkehrs keine Fahrzeuge geparkt werden, zumal dann für den Durchgangsverkehr lediglich noch eine (theoretische) Fahrbahnbreite von max. 2,70 m zur Verfügung stünden. Dies ist beim Schwerlastverkehr nicht ausreichend.

2. Für die betroffenen Bewohner (dies gilt beispielhaft für die Gebäude 3, 5, 7, 9, 11, 13, ebenso aber auch etwa für die Gebäude 4, 6, 8, 12 o.a. Schneckenhofengasse müssen in unmittelbarer, und somit zumutbarer Entfernung öffentliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stehen, auf denen für sie –gleichberechtigt mit dritten Personen- das Recht zum vorübergehenden Abstellen von Fahrzeugen bestehen muß.
3. Über dieses Anliegerbedürfnis hinaus besteht in der Schneckenhofengasse, insbesondere im westlichen Bereich ein ganz erhebliches Interesse der Allgemeinheit, im Bereich öffentlicher Parkierungsflächen Fahrzeuge abstellen zu können.

Wie bereits ausgeführt, grenzt die Schneckenhofengasse unmittelbar an das Gebiet Ortsmitte „I“ mit der dort vorhandenen verdichteten Geschäftslage; sie grenzt ebenso an die in die laufende Sanierung einbezogene „Ortsmitte II“, in welcher sich ebenfalls eine weitere Verdichtung der Geschäftslage abzeichnet. Diese innerörtliche Geschäftslage hat sich bereits in den letzten Jahren naturgemäß in den westlichen Bereich der Schneckenhofengasse hineinentwickelt. So befinden sich heute unter anderem in den Gebäuden 1, 3, 4, 5, 6, 7, usw. Geschäftslagen, vorrangig des Einzelhandels und Dienstleistungsbereichs. Die Gemeinde und damit die Allgemeinheit hat ein vorrangiges Interesse, diese Geschäftslagen in der Schneckenhofengasse zu erhalten und –wenn möglich- weiter zu entwickeln.

4. Eine der elementaren Voraussetzungen für eine solche Weiterentwicklung ist aber die Verfügbarkeit von öffentlichen Stellplätzen unmittelbar bei oder aber in nächster Nähe zu diesen Geschäften.
- 5.. Mit der bebauungsplanmäßig übernommenen Verkehrsplanung trägt die Gemeinde diesem verkehrsmäßigen Erfordernis und dem Anspruch der Allgemeinheit Rechnung, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen möglich ist. Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass sie mit den verfügbaren öffentlichen Parkplätzen wohl nicht den tatsächlich bestehenden bzw. entstehenden Bedarf abdecken kann; andererseits sind ihr für eine Erhöhung dieses Parkplatzangebots durch die bestehenden städtebaulichen Verhältnisse Grenzen gesetzt.
6. Mit der Ausweisung eines Parkstreifens im östlichen Teil der Schneckenhofengasse haben die Gemeinde bzw. der Planer die bestehenden begrenzten Möglichkeiten ausgenutzt. Diese Parkierungsflächen sind ebenfalls zur Befriedigung des dortigen Bedarfs aller betroffenen Anlieger bzw. zur Abdeckung des Bedarfs, der sich aus den dort vorhandenen Dienstleistungseinrichtung ergibt, notwendig.

III Nachrichtliche Informationen

1. Lage und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet Schneckenhofengasse liegt unmittelbar östlich der Ortsmitte von Dettingen und ist entlang der Schneckenhofengasse beidseitig geschlossen bebaut. Es handelt sich um einen Teil des alten Ortskernes, In nordwestlicher Richtung liegt, nur etwa 150 m entfernt, die Ortsmitte mit Rathaus, Marktplatz, Bürgerhaus, Kirche und Schule.

Gegenüber dem o.g. Abgrenzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schneckenhofengasse nun auf die Verkehrsflächen der Schneckenhofengasse und notwendige Flächen für den Bau des KSR Kohlplattengasse, kombiniert mit der Umverlegung des Verbandssammlers, reduziert. Die umgebenden Quartiere sollen zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden. Diese Vorgehensweise ist auch im Zusammenhang mit dem geplanten städtebaulichen Wettbewerb für den angrenzenden Mühleplatz zu sehen.

2. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Neckar-Alb (verbindlich seit 1995) ist Dettingen/Erms als Kleinzentrum ausgewiesen. Weiter liegt Dettingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Reutlingen-Tübingen und an der regionalen Entwicklungsachse (Siedlungs- und Nahverkehrsachse) Metzingen-Dettingen-Bad Urach-Münsingen (Vorschlag zur Ausweisung als Landesentwicklungsachse). Diese planerischen Vorgaben beinhalten u.a., dass vorrangig in Gemeinden an den Achsen Flächenausweisungen für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Dienstleistungseinrichtungen in dem Maße erfolgen sollen, die durchaus auch über den Eigenbedarf hinausgehen können. Mit dieser funktionalen Zuordnung wird eine Bevölkerungszunahme angestrebt, die gleichzeitig eine intakte Ortsstruktur und eine gute innerörtliche Verkehrsführung voraussetzt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde mit Datum vom 18. März 1999 in seiner Fortschreibungsfassung genehmigt. Die Schneckenhofengasse und Kohlplattengasse sind als Verkehrsfläche dargestellt, die umgebende Bebauung liegt innerhalb von Mischbauflächen.

IV Bebauungsplan

1. Verfahrensrechtliche Vorgaben/Eigentumsverhältnisse

Der Gemeinderat hat auf Grundlage des Abgrenzungsplanes vom 7.9.1999 am 16.9.1999 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Schneckenhofengasse gefasst und am 18.9.1999 im Gemeindeboten veröffentlicht. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

Die benötigten Flächen für die Umgestaltung der Straßen-, Park- und Gehwegflächen sind überwiegend in öffentlicher Hand; Gehwegflächen auf Privatgrundstücken werden über Gehrechte gesichert. Die Flächen für den KSR liegen überwiegend auf einem Grundstück der Gemeinde bzw. in der Verkehrsfläche der Kohlplattengasse. Soweit private Flächen oder Flächen des Landes durch die Maßnahme „KSR/Umlegung Verbandssammler „ betroffen sind, werden Flächen für die Abwasserbeseitigung und im Bereich von Leitungen Leitungsrechte festgesetzt. Weitergehende Rechte und Pflichten der Eigentümer und der Leitungsbetreiber sind über zusätzliche Verträge und Grundbucheintragungen rechtlich gesichert.

2. Städtebauliche Merkmale

Da das Gebiet nahe des Ortskerns von Dettingen liegt, besteht entlang der Schneckenhofengasse eine überwiegend geschlossene Bebauung. Die Straße ist in schlechtem Zustand und die zur Verfügung stehenden Gehweg- und öffentliche Parkflächen unzureichend.

Das Gebiet soll durch die Umbaumaßnahmen, die u.a. den Abbruch von zwei Gebäuden und die Neuordnung der Verkehrsflächen vorsehen, städtebaulich aufgewertet werden. Mit begleitenden privaten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden wird gerechnet und können ergänzend die Defizite beseitigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich nun auf:

- Die Verkehrsflächen der Schneckenhofengasse, differenziert nach Fahrbahn, Parkstreifen, öffentliche Parkplätze, Gehwegflächen und Pflanzgebote für Straßenbäume.
- Die Verkehrsflächen (Teilflächen) der Kohlplattengasse soweit diese in das Plangebiet einbezogen sind (Bestand)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung im Bereich des KSR/Umlegung Verbandssammler, außerhalb der Verkehrsfläche der Kohlplattengasse
- Geh- und Leitungsrechte soweit diese zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen notwendig werden

3. Vorhandene Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke selbst sind bereits erschlossen und im Zuge der Umgestaltung der Schneckenhofengasse werden sanierungsbedürftige Ver- und Entsorgungsleitungen ausgetauscht. Im Vorfeld der Umgestaltungsmaßnahmen wird durch den Bau des KSR und der Umverlegung des Verbandssammlers eine zeit- und ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung sichergestellt.

4. Grünordnung/Bodenschutz

Bei der Überplanung des Gebiets Schneckenhofengasse sind die Eingriffsregelungen nicht anzuwenden. Die für Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigung beanspruchten Flächen sind bereits versiegelte Verkehrsflächen bzw. Flächen, die mit Gebäuden überbaut waren.

5. Finanzierung

Sämtliche, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehene Maßnahmen einschließlich sämtlicher Tiefbaumaßnahmen wurden bis zum Haushaltsplan 1999 finanziert und stehen als gebildete „Haushaltsreste“ in vollem Umfang zur Verfügung, so dass die Gesamtmaßnahme als finanziert gilt.

6. Altlasten

Nach der historischen Erhebung im Bereich der Gemarkung Dettingen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

Gefertigt:
Dettingen/Erms, den 10.5.01/20.9.01

Aufgestellt:
Dettingen/Erms, den 15.11.2001

Ausgefertigt:
Dettingen/Erms, den 13.12.2001



[Handwritten signature]
Beutler
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Beutler
Bürgermeister