

B e g r ü n d u n g

**zur Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof-/Eisenlohr-
areal“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Inhalt:

- I. Vorbemerkung
- II. Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes – Städtebauliche Zielvorstellungen
- III. Erschließung
- IV. Zusammenfassung – Hinweis auf bisherige Begründung

I. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Bahnhof-/Eisenlohrareal“ wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 15.12.1994 als Satzung beschlossen; er wurde dem Landratsamt mit Schriftsatz vom 23.12.1994 gem. § 11 BauGB zur Anzeige gebracht bzw. – soweit erforderlich – zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt hat mit Erlaß vom 29.03.1995, Az.: 33/2.621.41-ke/lu die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes bestätigt bzw. die notwendige Genehmigung erteilt. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05. Januar 1996 in Kraft getreten.

II. Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes – Städtebauliche Zielvorstellungen

1. Nach den Festlegungen im Bebauungsplan „Bahnhof-/Eisenlohrareal“ sind im Bereich östlich des Keckbronnenweges insgesamt 8 Baufelder für die Errichtung von Mehrfamilienwohngebäuden ausgewiesen; im Gebiet westlich des Keckbronnenweges sind innerhalb des unmittelbar an diesen Weg in westlicher Richtung gelegenen „Mischgebiet“ insgesamt 5 solcher Baufelder konzipiert.
2. Mit Schreiben vom 27.02.1998 hat die WG folgendes mitgeteilt:

„Die dem bestehenden Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzeption läßt sich marktbezogen z.Zt. nicht durchsetzen. Aus diesem Grunde bitten wir Sie, der heiliegenden Bauungskonzeption mit Einfamilien-Doppel- und Reihenhäuser zuzustimmen.“

Diese Aussage gilt besonders für den östlichen Planbereich. Im Bereich westlich des Keckbronnenweges hat sich gezeigt, daß innerhalb der dort ausgewiesenen Baufelder, – und zwar im Mischgebietsbereich, der unmittelbar westlich des Keckbronnenweges liegt, – die baulichen Vorstellungen nicht realisiert werden können. Um gerade in diesem Bereich eine, den tatsächlichen Bedürfnissen gerecht werdende Bauungskonzeption zu entwickeln, ist die Ausweisung eines einheitlichen Baufeldes notwendig, innerhalb dem dann die Bauungskonzeptionen entwickelt werden können.

3. Unter Berücksichtigung der Ausführungen im Schreiben der WG und des diesem Schreiben angeschlossenen Bauungsvorschlags hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.06.1998 beschlossen, für den Teilbereich östlich des Keckbronnenweges und für den Bereich westlich des Keckbronnenweges, und zwar im Bereich des unmittelbar angrenzenden Mischgebietbereichs ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren einzuleiten und durchzuführen.
4. Grundlage für die Bebauungsplanänderung sind die vom dortigen Grundstückseigentümer entwickelte Konzeption gem. der vom Planungsbüro Fritz mit

Datum vom 20.05.1998 erarbeiteten „Bebauungsplanänderung“ (vgl. Einzeichnungen im „Deckblatt“ vom 25.05.1998).

Danach sollen im Gebiet zwischen der östlichen Bebauungsplangrenze und etwa der konzipierten Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage anstelle der bisher dort konzipierten Mehrfamiliengebäude insgesamt 9 Doppelhäuser und 1 Reihenhaus erstellt werden können.

Im Mischgebietbereich westlich des Keckbronnenweges (also bis hin zum Kindergartengrundstück) ist die Ausweisung eines einheitlichen Baufeldes vorgesehen, um den aktuellen, heute im Detail noch nicht absehbaren städtebaulichen Bedürfnissen entsprechen zu können. Die bisher für diesen Teilbereich angestellten Nutzungsüberlegungen haben gezeigt, daß mit den bestehenden, relativ „starren“ Festlegungen eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist; um den heutigen Anforderungen für solche Nutzungen gerecht zu werden, hat der Gemeinderat nachdrücklich dafür plädiert, daß dort ein einheitliches Baufeld ausgewiesen wird.

Bezüglich der einzelnen baulichen Festlegungen wird auf die Einschriebe in der Änderungsplanung (Deckblatt vom 25.05.1998) verwiesen.

Hierzu wird festgestellt, daß sich im Rahmen dieser Festlegungen insbesondere bei der Art der baulichen Nutzung (WA) bzw. (MI) keine Änderungen ergeben. *Die städtebaulichen Zielvorstellungen gehen davon aus, daß es im MI-Bereich zu einer echten „Mischnutzung“ i.S. von § 6 BauNVO kommt; die dort früher in Erwägung gezogene überwiegende Wohnnutzung ist nicht umsetzbar und entspricht auch nicht dem Bedarf.*

III. Erschließung

1. Der Bereich des östlichen Änderungsgebiets wird nach wie vor über die parallel zur Karlstraße/Uracher Straße verlaufende Erschließungsstraße erschlossen; zur Erschließung der einzelnen Gebäude zweigt innerhalb des Änderungsgebiets eine Erschließungsstraße ab. Zur Konzeption dieser Erschließung hat die Kreisbrandmeisterstelle beim Landratsamt Reutlingen bereits mit Erlaß vom 14.05.1998, Az.: 31/22-133.10-wdt Stellung genommen. Diese Vorgaben wurden beachtet.
2. Im Gebiet westlich des Keckbronnenweges wurde auf die Beibehaltung des ursprünglich dort ausgewiesenen „privaten Wohnwegs“ verzichtet. Ein Bedarf für diese Wegführung ist nicht mehr gegeben.

Die dort verlaufende fußläufige Verbindung, die auch am Kindergartengrundstück vorbei in Richtung G.M.Eisenlohrstraße führt, bleibt erhalten. Der Abstand zwischen dieser fußläufigen Verbindung und der Baugrenze wurde vom Gemeinderat auf 1 m festgelegt. Weitergehende Veränderungen ergeben sich im Bereich der Erschließung nicht.

Insgesamt gesehen ist die Erschließung des gesamten Planungsgebiets nach wie vor gesichert und wird lediglich an die modifizierten Anforderungen angepaßt.

IV. Zusammenfassung – Hinweis auf bisherige Begründung

1. Zusammenfassend ist festzustellen, daß das eingeleitete Änderungsverfahren notwendig ist, damit diese innerörtliche Baufläche den Anforderungen des Marktes entsprechend gerecht werden kann. Soweit diese Voraussetzungen nicht geschaffen werden, könnte einerseits ein durchaus bestehender Bedarf nicht gedeckt bzw. wird der Druck zur Ausweisung anderer Alternativflächen erhöht werden.
2. Im übrigen wird auf die bisherige Begründung zum Bebauungsplangebiet „Bahnhof-/Eisenlohrareal“ i.d.F. vom 15.07.1994/01.12.1994 und die entsprechende Berichtigung vom 29.03.1995 verwiesen.

Aufgestellt!

Dettingen, den 20.05.1998/05.03.1999


Beutler
Bürgermeister

Bestätigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22. 7.1999 zugrunde.

Dettingen, den 29.07.1999


Bürgermeister