

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof-/Eisenlohrareal“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

- I. Vorbemerkung**
- II. Durchgeführte Änderungen des Bebauungsplanes**
- III. Auswirkungen der geänderten Planung**
- IV. Kosten der Erschließung**
- V. Zusammenfassung**

I. Vorbemerkung

1. Der Bebauungsplan „Bahnhof-Eisenlohr-Areal“ wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 15.12.1994 als Satzung beschlossen; er ist am 5.1.1996 in Kraft getreten.

II. Durchgeführte Änderungen des Bebauungsplanes

1. Ursprünglich waren u.a. auch im Planbereich westlich und östlich des Keckbronnenweges Baufelder zur Realisierung einer verdichteten Bebauung vorgesehen. Diese Konzeption ließ sich am Markt nicht durchsetzen.
2. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes im äußersten östlichen Plangebiet die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ausgewiesen. Im Rahmen dieser Änderung wurde in dem unmittelbar westlich an den Keckbronnenweg angrenzenden Teilbereich eine zusammenhängende Baufläche gebildet.
3. Im Rahmen einer 2. Änderung wurde dann der Bereich zwischen Keckbronnenweg und der im östlichen Teilabschnitt vorhandenen Bebauung planerisch ebenfalls in der Weise geändert, dass auch dort eine Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung möglich wäre.

Diese Planungsabsicht, die auf dem Bebauungsplan des Architekturbüros Fritz vom 8.3.2000/11.5.2000 und der Satzung vom 20.7.2000 sowie der aktuellen Begründung vom 28.3.2000/19.5.2000 beruht, wurde bisher nicht umgesetzt.

4. Auf entsprechenden Antrag der Firma Fritz-Bau hin soll nunmehr die Trassierung der Erschließungsstraße „Bei der Weberei“ im westlichen Planabschnitt in der Weise geändert werden, dass sie etwa in der Mitte zwischen Karlstr. und Bahnlinie in den Keckbronnenweg mündet. Die ergänzende notwendige Erschließung erfolgt über eine von der Haupteerschließungsstraße abgehende Stichstraße.

Entsprechend der veränderten Trassierung werden die Baufelder angepasst; daraus ergibt sich eine gewisse Reduzierung der einzelnen Grundstückstiefen. Ferner ist in diesem Zusammenhang die Ausweisung des Gehwegs auf der östlichen Straßenseite des Keckbronnenwegs vorgesehen. Weitergehende relevante inhaltliche Planungsänderungen sind mit diesem Verfahren nicht vorgesehen.

III. Auswirkungen der geänderten Planung

1. Durch die geänderte Planung wird die Verkehrsführung deutlich verbessert. Dabei wird die von der Verkehrsführung her unglückliche „Doppelschließung“ im Bereich „Karlstr./Bei der Weberei“ beseitigt; die Anbindung des fußläufigen Verkehrs aus der Ortsstraße „Bei der Weberei“ an den Gehweg an der Karlstr. ist gewährleistet.
2. Ferner wird in diesem Zusammenhang die Anlegung eines beidseitigen Gehweges gewährleistet. Damit wird den Verkehrssicherungspflichten im Bereich des Keckbronnenweges Rechnung getragen.

IV. Kosten der Erschließung

1. Die Kosten der Erschließung gehen zu Lasten der Fa. Fritz-Bau als künftiger Erschließungs- und Bauträger.

Die Absicherung dieser Kostenregelung wird über einen Erschließungsvertrag geregelt.

Die Gemeinde wird dieses (veränderte) Straßenstück wiederum nach mängelfreier Abnahme übernehmen.

2. Die Kosten für die Herstellung des Gehwegs entlang der östlichen Straßenseite des Keckbronnenweges gehen zu Lasten der Gemeinde und bewegen sich in einem Umfang von ca. 12.000 €.

V. Zusammenfassung

Das auf Initiative der Fa. Fritz-Bau eingeleitete Verfahren soll maßgeblich dazu dienen, die bisher noch nicht vermarktungsfähige Baufläche so bebauen und erschließen zu können, dass sie den gegenwärtigen Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht wird.

Dettingen/Erms, den 29. April 2004

Ausgefertigt!

Dettingen/Erms, den 30. April 2004



Hillert
Bürgermeister



Hillert
Bürgermeister