Gemeinde
Dettingen an der Erms

Landkreis Reutlingen

GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Bebauungsplan

„Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 06.09.2023

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Dettingen an der Erms kann trotz des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs ein stetiges Wachstum verzeichnen. Um auf den demografischen Wandel und den damit verbundenen infrastrukturellen Veränderungen entsprechen reagieren zu können, möchte die Gemeinde die zukünftige, Entwicklung Ihrer innerörtlichen sowie der angrenzen Flächen sichern und eine der Nähe zum Ortskern angemessene und verträgliche Bebauung ermöglichen.
Um den Planbereich optimal nutzen zu können, wird der Bebauungsplan „Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“ geändert.

2. Flächeninanspruchnahme

2.1 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“ soll der Bestand gesichert und eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.
Ziel ist den Rahmen für private Bauvorhaben im Geltungsbereich setzen.

In Vorbereitung zum Bebauungsplan wurde das Büro citiplan beauftragt einen städtebaulichen Entwurf zu entwickeln.
Dieser sieht eine Raumkante zum Bahnhofsplatz, sowie zur Karlstraße vor.
Private Vorhaben sollen sich in die gewachsene Struktur einfügen.

Bushaltestelle, Haltepunkt der Ermstalbahn und das Ortszentrum mit allen notwendigen Versorgungsmöglichkeiten sind nur max. 100 m entfernt.

2.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert und Voraussetzungen geschaffen, dass moderner Wohnraum entstehen kann. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang erhalten bleibt und baurechtlich gesichert wird.
Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000m².
Aufgrund des beschleunigten Verfahrens und der Gebietsgröße wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Dettingen an der Erms, gelegen im Landkreis Reutlingen, zählt zur Randzone um die Verdichtungsräume.

Auszug Landesentwicklungsplan: Entwicklungsachsen 2.3.1, 2002:
„Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.“

3.2 Regionalplan

Dettingen an der Erms gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion.
Ziele dabei sind (Auszug Regionalplan 2.2):

- Die Randzone um den Verdichtungsraum ist so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.
- Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

- Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist ein Dichtewert von 55 EW/ha bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs anzuwenden.

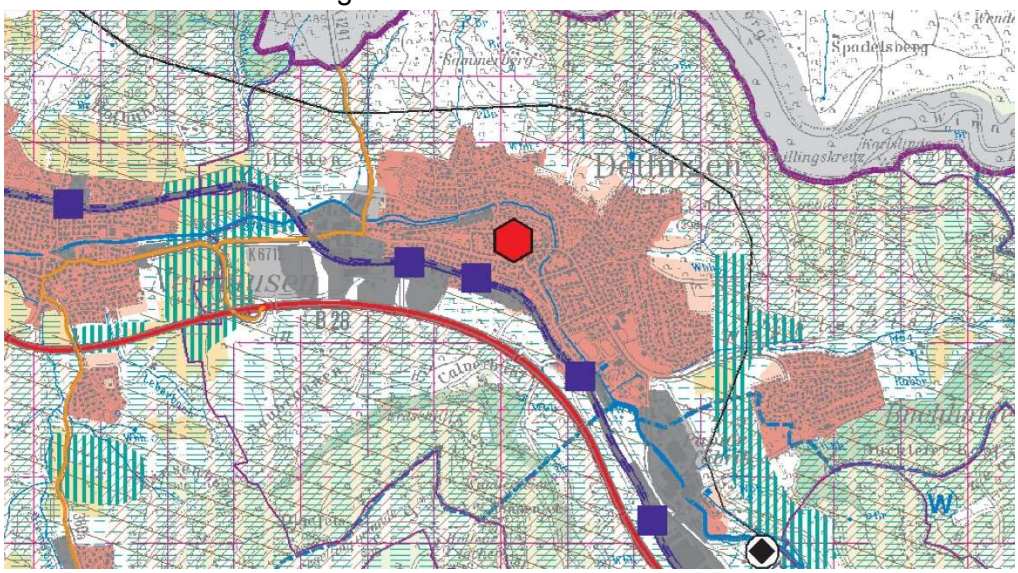

Abbildung: Ausschnitt Regionalplan Region Neckar-Alb, Raumnutzungskarte Dettingen an der Erms; Satzungsbeschluss 26.11.2013

Im Landesentwicklungsplan soll Dettingen an der Erms zukünftig innerhalb einer regionalen Entwicklungsachse (Kapitel 2.2.2) liegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan von Dettingen an der Erms – (In Kraft seit 05.06.2018)

Im Flächennutzungsplan von 2018 wird die Entwicklungsfläche „Bahnhofstraße“ als Mischgebietsfläche ausgewiesen.
Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Flurstücke 3665, 3679/3, 3689 und 3692/2 überlagern sich im Bebauungsplan „Bahnhof-Eisenlohrareal“ mit dem Geltungsbereich des Plangebiets. Durch die Neufassung des Bebauungsplans „Bahnhof-Eisenlohrareal - 5. Änderung und Erweiterung“ wird für die genannten Flurstücke ein zeitgemäßes Planungsrecht geschaffen. Die bestehenden Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „Bahnhof-Eisenlohrareal - 5. Änderung und Erweiterung“ überplant.

B. Beschreibung des Plangebiets

A. Lage des Plangebiets

1.1 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden:	Gemischte Baufläche, Stadtkern mit öffentlichen Nutzungen, sowie einem öffentlichen Spielplatz
Im Osten:	Gemischte Baufläche
Im Westen:	Gemischte Baufläche
Im Süden:	Gemischte Baufläche

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“ umfasst die Flurstücke 3665, 3667/1, 3667/2, 3679/1, 3679/2, 3679/3, 3689, 3692/2. Er besitzt eine Fläche von ca. 0,3 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Karlstraße (Flurstück 3700)
Im Osten:	durch den Bahnhofplatz (Flurstück 366)
Im Süden:	durch die G.M.Eisenlohr-Straße (Flurstück 3718/4)
Im Westen:	durch die Post (Flurstück 3692/1)

1.3 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vor allem Bestandgebäude mit vorwiegend Wohnnutzung. Teile der Erdgeschosszonen werden gewerblich genutzt.

C. Städtebauliches Konzept

Übergeordnetes Konzept

Durch das angrenzen des Geltungsbereiches direkt an den Stadtkern Dettingens war eine übergeordnete Einordnung des Gebietes wichtig. Die gewachsene Gebäudeanordnung im Stadtkern weißt eine solitäre Struktur auf. Das Plangebiet südlich des Stadtkerns passt sich an die gewachsene Bestandsstruktur ein.

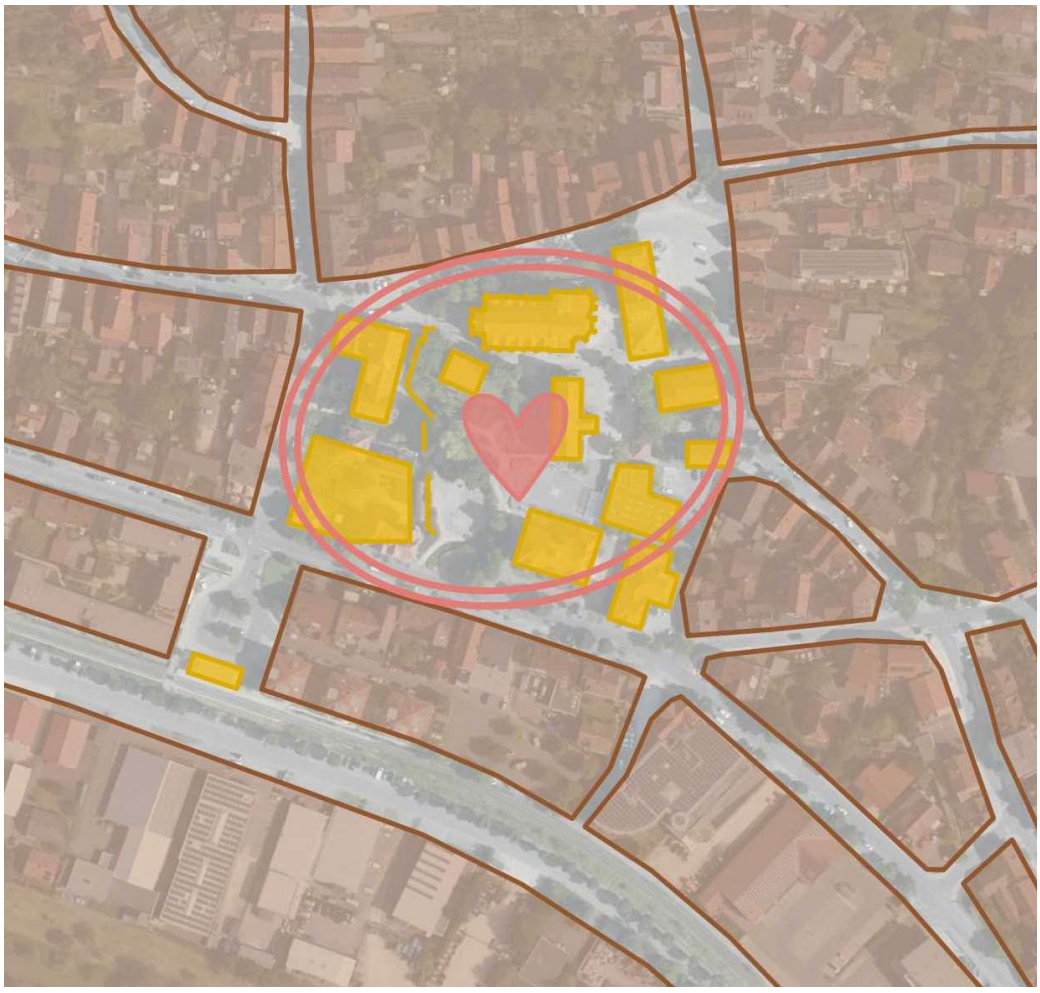

Abbildung: Übergeordnetes Leitbild (citiplan GmbH, 22.12.2022)

Städtebauliches Konzept

Aus dem übergeordnetes Leitbild heraus entwickelt sich somit südlich davon eine abschließende Bebauung im Plangebiet.

Abbildung: städtebaulicher Entwurf (citiplan. GmbH, 05.05.2023)

Die Gebäude im Süden nehmen die Straßenflucht an der Karlstraße und die Körnung der umgebenden Gebäude auf. Der offene Bereich gegenüber von „Sorglos Wohnen“ wird gespiegelt und somit der Bahnhofsplatz Richtung Altstadt geöffnet.

Gebäude mit Flachdach würden die ursprüngliche Ortsstruktur stören, somit sieht der städtebauliche Entwurf nur Satteldächer vor. Diese können zur weiteren Stärkung der alten Struktur höher ausgebildet werden und somit weitere Nutzungen aufnehmen.

Auf Grund der bestehenden Bau- und Eigentümerstruktur werden die Flächen im Bebauungsplan vereinfacht als offene Bauweise festgesetzt. Dadurch sind bspw. Doppelhäuser weiterhin möglich.

D. Planinhalt

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Dieser Gebietstyp entspricht der innerörtlichen Situation. Es sind lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese Großstrukturen im Gebiet die innerstädtische Struktur stören würden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ begrenzt somit die überbaubaren Flächen. Die Angabe der GRZ ist ein Maximalwert, der in der Regel nicht überschritten werden darf.

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl in dem Baugebieten lassen eine maximale Bebauung der Baufenster im Rahmen der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu und ermöglichen so eine kompakte und dichte Bebauung mit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Eine flächensparende Gebietsentwicklung und einen verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen soll durch diese maximal zulässige Baudichte erreicht werden.

Die GRZ für das urbane Gebiet (MU) liegt bei 0,6. Dies bedeutet für ein MU, dass 60 % der Grundstücksfläche überbaut sein dürfen. Dabei werden Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitgerechnet, jedoch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 nicht mitgerechnet.
Durch die Kombination der festgesetzten GRZ und den Baufenstern wird eine angemessen dichte Bebauung im Quartier ermöglicht.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im MU, aufgrund der dort vorhandenen Bestandsbebauung, aus der angrenzenden Verkehrsfläche abgeleitet. Hier wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt. Sollte ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen sein, ist die höher gelegene Straße maßgebend.

Zur Anpassung an topografische Begebenheiten kann die EFH um bis zu 0,3 m überschritten werden, sofern der Anschluss an das öffentliche Abwasser- und Regenwasserkanalsystem gewährleistet ist und die maximalen Trauf-, Firsthöhen nicht überschritten werden. Die Überschreitung wird auf 0,3 m begrenzt, um größere Höhensprünge zwischen den einzelnen Gebäuden sowie stark erhöhte oder abgesenkte Eingangssituationen zu vermeiden.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse wurden aus dem städtebaulichen Entwurf und aus den Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung abgeleitet und sollen zum einen den Ortscharakter Dettingens stärken und zum anderen das Gebiet in verträglichem Maße Nachverdichten. Die Bezugshöhe stellt die errechnete Erdgeschossfußbodenhöhe dar.

1.3 Bauweise

Die Bauweise regelt die seitlichen Abstandsverhältnisse.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die bestehende Bestandsstruktur aufzunehmen und die entsprechende Dichte aus dem städtebaulichen Entwurf umzusetzen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden in Teilen auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes des Büros citiplan GmbH festgelegt.
Durch die Festsetzung von Baulinien werden städtebaulich relevante Fluchten und Gebäudeecken planungsrechtlich festgesetzt.
Auf Grund der bestehenden Bau- und Eigentümerstruktur werden die Flächen im Bebauungsplan vereinfacht als offene Bauweise festgesetzt. Dadurch sind bspw. Doppelhäuser weiterhin möglich.

1.5 Stellung baulicher Anlagen

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf wird die Hauptfirstrichtung der Satteldachgebäude in den Baufenstern entsprechend festgesetzt. Im Bestand richten sich diese an der bestehenden Gebäudeorientierung aus.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze

Oberirdische Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um ein geordnetes Bild im Straßenraum zu wahren.

Tiefgaragen sind im MU allgemein zulässig, um den motorisierten Verkehr weitgehend aus dem Gebiet zu halten.

Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Diese befinden sich außerhalb der Hauptwege in hinteren Bereichen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollen Bereiche dauerhaft begrünt werden. Um den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität zu lassen, kann von der Lage der Begrünung abgewichen werden.

E. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1.1 Dachaufbauten

Durch die Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung der Satteldachgebäude soll der Charakter des Gebietes erhalten bleiben. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden in angemessenem Maße zugelassen, um Dachausbauten zu ermöglichen.

1.2 Werbeanlagen

In den urbanen Gebieten sind Werbeanlagen zulässig, jedoch sind diese reglementiert, da Werbeanlagen sehr stadtbildprägend sind. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Lage wird darauf geachtet, dass Werbeanlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten und eine angemessene Einordnung in der Bestandsstruktur erreicht wird.

1.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Planerisches Ziel ist es, die hochwertige Qualität des öffentlichen Raums auch auf die angrenzenden privaten Flächen zu übertragen und dadurch gestalterisch ansprechende Räume zu schaffen.

1.4 Stellplätze

Zweck der geänderten Stellplatzverpflichtung ist, den von Wohnbebauung ausgelösten ruhenden Verkehr bestmöglich außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden. Dieser Zweck kann insbesondere dadurch erreicht werden, dass eine ausreichende Zahl von PKW-Stellplätzen für Wohngebäude und Wohnungen auf den privaten Grundstücken selbst zur Verfügung gestellt wird und der Druck auf die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum abnimmt.

1.5 Stützmauern und Einfriedungen

Stützmauern dürfen nur im baulichen Zusammenhang von Hauptgebäuden sowie Tiefgaragen errichtet werden.
Stützmauern dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

1.6 Niederspannungsfreileitungen

Durch das Verbot von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung würde die gestalterische Qualität des Quartiers massiv beeinträchtigen.

F. Umsetzung der Planung

1.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der Bebauungsplan sichert langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Falle privater Erneuerungsmaßnahmen.

1.2 Arten- und Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000- Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund unklarer Umsetzungszeiträume wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Zu den jeweiligen Abbruchgesuchen sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Bebauungsplan jedoch grundsätzlich umsetzbar.

Betrachtung der Schutzgüter:

Natur und Landschaft
Natur und Landschaft sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht oder nur gering betroffen.

Boden, Luft, Klima
Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der innerörtlichen Lage sind Luft und Klima nicht oder nur gering betroffen. Die Bodenversiegelung wird sich im Vergleich zum bisher zulässigen Maß nur gering erhöhen.

Mensch, Kultur- und Sachgüter
Das Gebiet ist, durch die Lage an der Karlstraße, in geringem Maße von Lärmimmisionnen betroffen.
Kulturgüter sind nicht betroffen.
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt
Durch die innerörtliche Lage sind Tiere und Pflanzen nicht oder nur gering betroffen.

Wasser
Durch die innerörtliche Lage sind keine Gewässer betroffen.

G. Überschlägige Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,30	ha	100	%
Urbanes Gebiet	0,30	ha	100	%

Aufgestellt: Pfullingen, den 06.09.2023

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Dettingen an der Erms, den ....
Bürgermeister Michael Hillert