

Gemeinde Dettenhausen
Landkreis Tübingen



Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)
„Birkenplatz“

Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Ziele und Zwecke der Planung

Stand: 19. Dezember 2022

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Birkenplatz“

Auftraggeber:

Gemeinde Dettenhausen
Landkreis Tübingen

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Str. 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2109
Fax +49 711 6454-2100
E-Mail: claudio.miracapillo@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Dipl.-Ing. (FH) M.Eng. Claudio Miracapillo

Stuttgart, 19. Dezember 2022

Inhalt

1. Plangebiet	4
1.1. Lage im Raum, Größe, Umgebung	4
1.2. Bestand	4
1.3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1. Geltendes Recht und andere Planungen	4
2.2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	5
3. Umweltbelange	5

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum, Größe, Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Dettenhausen südwestlich eines bestehenden Gewerbegebiets. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 19.12.2022 (Anlage 2).

Es wird begrenzt:

- Im Osten und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen
- im Norden von einem bestehenden Gewerbegebiet mit anschließender Wohnbebauung,
- im Süden von Wohngebäuden,

1.2. Bestand

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2763/1, 2763/2, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 2721 (Rosenstraße). Es handelt sich um eine nach Südosten sowie nach Nordosten abfallende landwirtschaftliche Fläche. Das Plangebiet fällt in beide Richtungen um maximal 4,0 m ab. Entlang des südöstlichen Grenzverlaufs des Plangebiets verläuft ein offener Wassergraben.

1.3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung ist über die an das Plangebiet angrenzende öffentliche Straßen (Rosenstraße) gesichert. Die Kapazitäten der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geprüft.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen 1993 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Birkenplatz“ ein (geplantes) Gewerbegebiet sowie teilweise eine (geplante) öffentliche Verkehrsfläche dar. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes sollte in diesem Bereich eine Verbindung zwischen der Torstraße (Bereich Gewerbegebiet Kuchenäcker) und der Tübinger Straße (im Süden) hergestellt werden.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen seit 2017 im Fortschreibungsverfahren. Im Fortschreibungsvorentwurf von 2017 ist das Plangebiet vollständig als Gewerbegebiet dargestellt.

Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplangebiets „Gewerbegebiet Birkenplatz“ als Gewerbegebiet (Ge) den zukünftigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

2.2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die positive Gewerbeentwicklung der letzten Jahre in der Region führt auch in der Gemeinde Dettenhausen zu einer kontinuierlichen und regen Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere auch in Bezug auf „kleinflächiges“ Gewerbe. Der Gemeinde stehen keine nennenswerten Flächenpotenziale mehr zur Verfügung, so dass die Nachfrage an Gewerbeflächen derzeit nicht abgedeckt werden kann.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Privateigentum. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch kurze Wege zu den Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollen die Flächen als Gewerbefläche entwickelt werden.

Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang sinnvollerweise erweitert werden. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (Ge) ausgewiesen werden. Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die Rosenstraße.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birkenplatz“ erforderlich.

3. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen. Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkenplatz“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Grünordnungsplan in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg (LUBW) vorgenommen.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im weiteren Verfahren zu beachten. Hierzu werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Weitere Fachgutachten

Die Erforderlichkeit von zusätzlichen Fachgutachten wird im weiteren Verfahren geprüft.