

Gemeinde Uhingen
Landkreis Göppingen

Begründung zum Bebauungsplan Altenzentrum in Uhingen
gem. § 9 Abs. 6 BBauG

a) Abgrenzung des Plangebiets

(Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Das ca. 1,8 ha grosse Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch die Erschliessungsstrasse 1
des Bebauungsplans "Halde II"

im Westen durch den Haldenwald

im Süden durch die Jahnstrasse und

im Osten durch die Alemannenstrasse

b) Erfordernis der Planaufstellung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet als Sondergebiet "Altenzentrum" ausgewiesen. In der Zwischenzeit sind unter Mitwirkung des Landkreises schon ein Altenwohnheim u. ein Altenheim mit Pflegestation entstanden. Die rechtlichen Festlegungen für das gesamte Planungsgebiet sollen nun nachvollzogen werden.

c) Einordnung

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Haldengärten" im Süden u. dem Planungsgebiet des Bebauungsplans "Halde II" der z. Zt. zur Einsichtnahme aufliegt.

d) Besondere Merkmale

1. Topographie u. Untergrund

Das Gelände ist nach Süden stark geneigt und liegt im Knollenmergelgebiet, der zu Rutschungen neigt. Es handelt sich um bisher als Kleingärten genutzte Pachtflächen mit stark welliger Oberfläche.

2. Besitzverhältnisse

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, mit Ausnahme der zu den bestehenden Gebäuden weggemessenen Baugrundstücke.

3. Vorhandene Erschliessungseinrichtungen

Die Jahnstrasse ist bis auf die Gehwege ausgebaut u. mit allen Versorgungsleitungen ausgestattet. Die Alemannenstrasse ist als Feldweg vorhanden, in welchem eine Kanalisationsleitung liegt. Der Ausbau ist in Bälde vorgesehen.

e) Erschliessung u. Versorgung

1. Äussere Erschliessung

Das Baugebiet ist über die Tal- Alemannen- und Jahnstrasse an das Ortsstrassennetz angeschlossen.

2. Innere Erschliessung

Als Erschliessungsstrasse dient die vorhandene Jahnstrasse. Später steht für den Fussgängerverkehr auch der abgesetzte Gehweg der Erschliessungsstrasse I zur Verfügung.

- ##### 3. Das Gebiet ist über die Versorgungsleitungen in der Jahnstrasse an die örtliche Wasser- u. Stromversorgungen angeschlossen. Eine Versorgung mit Erdgas ist von der Erschliessungsstrasse I her für später vorgesehen. Die Entwässerung ist über die vorhandene Sammeldole in der Alemannenstrasse gesichert. Der Bau eines Regenüberlaufbeckens ist für das Baugebiet "Halde II" geplant. Die Kläranlage ist ausreichend, u. die Müllbeseitigung ist gesichert.

f) Bauliche u. sonstige Nutzung

Das Baugebiet ist zur Aufnahme der notwendigen Einrichtungen für die Altenhilfe im gesamten Einzugsbereich von Uhingen vorgesehen. Die einzelnen Nutzungsarten sind flächenmässig gegliedert, wobei das vorgesehene kirchl. Gemeindehaus u. die Läden ausser für das Altenzentrum, auch den angrenzenden Wohngebieten zur Verfügung stehen sollen.

g) Gestaltung

Die vorhandenen Gebäude sind sechsgeschossig. Die Höhenentwicklung der angrenzenden Gebäude soll zur Alemannenstrasse hin abgestuft niedriger gehalten werden. Die begonnene Flach-

dachbauweise wird fortgesetzt. Die Festsetzung weiterer gestalterischer Details erscheint erfahrungsgemäss nicht zweckmässig, weil dadurch die künftige Nutzung in wirtschaftlich nicht vertretbarer Weise eingeengt würde. Um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten, wurde die Vorlage eines bindenden Pflanzplans bei der Bauvorlage von Erweiterungsbauten zwingend vorgeschrieben. Die Verhängung von Pflanzgeboten kann danach bei der vertraglichen Regelung von Grundstücksveräusserungen durch die Gemeinde ausgeübt werden.

h) Kostenschätzung

An Erschliessungskosten fallen im Planungsgebiet ohne die äussere Erschliessung noch folgende Kosten an:

Fertigstellung der Jahnstrasse:

halbseitig	35.000,-- DM
Strasse 1 halbseitig	160.000,-- DM
Ausbau Alemannenstrasse mit Kanal u. Wasserleitung	<u>170.000,-- DM</u>
Gesamtsumme	365.000,-- DM

i) Bodenordnungsverfahren

Ein Bodenordnungsverfahren ist lediglich zum Erwerb der Strassenflächen für die Alemannenstrasse notwendig.

Uhingen, den 20. Dez. 1974