

Bebauungsplan „B E R G S I E D L U N G I“
- Boßler-, Teck- und Neuffenstrasse -
der Gemarkung Uhingen
Begründung der Planung nach § 9 Abs. 8 BauGB
vom 20. Juni 2008/17. Oktober 2008

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einordnung in die übergeordnete Planung
3. Rechtliche Grundlagen der Planung
4. Beschreibung des Bestandes
5. Planungskonzeption
6. Umfang der Erschliessung
7. Beurteilung von umwelt- und naturschutzrechtlichen Belangen
8. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung
9. Planverwirklichung
10. Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der zurzeit geltende Bebauungsplan „Bergsiedlung“ (Weilenberger Hof), genehmigt am 14.06.1961, erfüllt nicht mehr die Erfordernisse um heutigen und zukünftigen Ansprüchen als Planungsinstrument gerecht zu werden.

Der Planbereich wurde im Wesentlichen in der Nachkriegszeit, Anfang der 50-er u. in den 60-er Jahren mit Einfamilienhäusern einschl. Kleintierställen und Garagen bebaut. Mittlerweile ergibt sich die Situation, dass nachfolgende Generationen die über 40 Jahre alten Gebäude umbauen bzw. sanieren und den heutigen Wohnbedürfnissen anpassen wollen. Andererseits soll in vielen Gebäuden eine zweite Wohnung durch Aufstockung oder Dachgeschossausbau eingebaut werden. Diese Veränderungen sind mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1961 nicht zu vereinbaren. Allerdings sind die Grundstückszuschnitte geeignet bzw. erfordern im Hinblick auf die knappen Bauflächen im Filstal, eine intensivere Ausnutzung als bisher zuzulassen. Weiter gilt zu berücksichtigen, dass Tierhaltungen nur noch in Einzelfällen vorhanden sind und der Bedarf an Garagen- und Stellplätzen steigt.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Der am 22. April 1999 vom Landratsamt Göppingen genehmigte und seit 01. Mai 1999 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen / UHINGEN weist für den Planungsbereich ein Wohngebiet aus.

Die Planung ist somit aus der genehmigten Flächennutzungsplanung entwickelt.

3. Rechtliche Grundlagen der Planung

Für den Bereich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Bergsiedlung – Weilenberger Hof“, genehmigt am 14.06.1961. Die Festsetzungen dieser Planung werden mit in Kraft treten des neuen Bebauungsplanes aufgehoben.

Das Grundstück Neuffenstr. 14 liegt nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Bergsiedlung“ nicht im beplanten Bereich, somit also im Grenzbereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und Außenbereich. Die Stadt UHINGEN plant, dieses Grundstück mit dem Planungsverfahren „Bergsiedlung I“ in den Bebauungsplan einzubeziehen. Dies wäre mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 a I BauGB möglich.

Das Grundstück ist bereits bebaut, mit der Einbeziehung in den Bebauungsplan wird das Gebiet abgerundet und das Grundstück kann nach den Vorgaben des Bebauungsplans baulich genutzt werden, die Entwicklung des Gebiets als Einheit wäre auch im Rechtssinne klar geregelt. Durch die Regelungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass das Grundstück nahe an den Innenbereich herangezogen wird und durch die Vorgaben des Bebauungsplanes die Beeinträchtigung des Außenbereiches möglichst gering gehalten wird.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück bereits als Teil des Wohngebietes qualifiziert.

4. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt UHINGEN in einer nordwestlichen Hanglage. Der betroffene Bereich ist fast vollständig bebaut und dient ausschließlich der Wohnnutzung. Die ehemaligen Kleintierställe werden nur noch ausnahmsweise in dieser Form genutzt, sind aber als Gebäude in verschiedensten Nutzungsformen noch vorhanden. Die bebauten und bebaubaren Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

5. Planungskonzeption

Mit der Planung soll einerseits die vorhandene geordnete Wohnbebauung gesichert werden. Allerdings sind die planungsrechtlichen Festsetzungen so gewählt, dass einerseits städtebaulich vertretbare und andererseits wirtschaftlich sinnvolle Erweiterungs- und Aufstockungen der vorhandenen Gebäude möglich sind. Trotzdem kann die vorhandene gute Wohnqualität mit ansprechenden Grün- und Gartenflächen erhalten werden.

6. Umfang der Erschliessung

6.1. Fahr- und Fußwegerschließung

Das Baugebiet ist ca. 3,8 ha groß und umfasst den Bereich Boßler-, Teck- und Neuffenstrasse.

Es besteht ein funktionierendes Erschließungskonzept. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Sparwieser Strasse (K1415). Ansonsten sind die bestehenden Verkehrs- und Gehwegenlagen ausreichend dimensioniert, um die Abwicklung des fließenden Verkehrs zu gewährleisten. Die erstmalige, endgültige Herstellung von Neuffen- und Teckstraße soll 2008 / 2009 erfolgen

6.2 Ruhender Verkehr

Problematisch ist die Bewältigung des ruhenden Verkehrs. Bereits heute reichen die wenigen vorhandenen Stellplätze auf öffentlichen Anlagen nicht aus, die parkenden Fahrzeuge der Anlieger und Besucher aufzunehmen. Vielmehr kommt es sehr häufig zu erheblichen Behinderungen des fließenden Verkehrs. Auch sind zeitweise die Durchfahrten für Rettungsfahrzeuge stark behindert. Damit diese Probleme bei einer künftig verdichteten Bebauung nicht eskalieren ist es erforderlich, die Zahl der notwendigen Stellplätze auf Privatgrundstücken bei Erstellung neuer Wohneinheiten auf 1,5 festzulegen. Nach der Struktur des Wohngebiets und der Größe der Grundstücke sind pro Wohneinheit durchschnittlich mehr als 1,5 Kraftfahrzeuge ohne weiteres möglich. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist nicht optimal.

7. Beurteilung von umwelt- und naturschutzrechtlichen Belangen

Mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Hier sind auch keine Beeinträchtigungen der Flora und Fauna zu erwarten, da sich die bereits bestehende Bebauung und die künftige bauliche Nutzung direkt an die bestehende Bebauung anschließt.

Außerdem ist wegen der bestehenden Bebauung nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch die bauliche Nutzung zu rechnen. Es findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, auch Belange des Natur- und Umweltschutzes sind nicht berührt.

Allgemein bleibt aber festzustellen:

1. Belange des Natur- und Umweltschutzes sind nicht berührt
2. Es finden auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt
3. Mit den zu erwartenden Erweiterungen der baulichen Anlagen wird zwar mehr Fläche versiegelt, dafür aber Flächen in der freien Landschaft nicht in Anspruch genommen. Die best. Hausgärten bleiben in ihrer Substanz trotzdem erhalten.
4. Mit den Umbauten werden sukzessive auch die alten Heizungsanlagen modernisiert, was zu einer Reduzierung des Schadstoffausstoßes führt.

8. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung

8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **WA Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nach dem Bebauungsplan ausgeschlossen und sind damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung, nämlich den Wohngebietscharakter zu erhalten, begründet. Damit sollen mögliche Störungen aus einzelnen solcher Anlagen in einem gewachsenen Gebiet vermieden werden.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Bau GB in Verbindung mit §§ 16 – 20 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone - sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.

Maximale Traufhöhe: 6,00 m

Das arithmetische Mittel der Traufhöhen an den Eckpunkten des Gebäudes (gemessen von der vorhandenen Geländeoberkante bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) darf im Mittel 6,00 m nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und die Traufhöhe werden aus der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Sie entsprechen der gewünschten künftigen städtebaulichen Situation. Dabei können aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet nicht in allen Bereichen zwei zu 100% über dem Gelände liegende Vollgeschosse entstehen.

Die Festlegungen der Traufhöhen resultiert aus den Geländebeziehungen und der Lage der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsanlagen.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Bau GB in Verbindung mit §§ 22 BauNVO)

O = offenen Bauweise ED u. H = Einzel-, Doppelhäuser u. Hausgruppen

Im gesamten Baugebiet ist entweder die offene Bauweise festgesetzt oder sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich. Die bestehenden Bauformen sollen weiterhin möglich sein und die vorhandene Bauweise nicht verändert werden.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass bei den bebauten und bisher noch nicht erweiterten Gebäuden noch eine planerisch und wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung möglich ist. Damit wird der jeweiligen Grundstückssituation sowie den zahlreichen Neubau- und Erweiterungswünschen in diesem Bereich Rechnung getragen.

5. **Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig (mit Ausnahme siehe Planeinschrieb)

Im gesamten Plangebiet sind derzeit überwiegend Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten vorhanden (mit Ausnahme von 4 Mehrfamilienwohnhäusern). Die Zulassung weiterer Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Zahl von Wohnungen,

würde die in Jahrzehnten gewachsene Struktur nachteilig beeinflussen und auch zu sozialen Spannungen führen. Auch die Erschließungseinrichtungen und Einrichtungen würden nicht ausreichen, eine geänderte Wohnungsstruktur zu bewältigen.

6. **Garagen und Nebengebäude** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei dürfen Garagen und Carports parallel und senkrecht zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grenzbauten nicht erstellt werden. Es ist ein Mindestabstand von 1 Meter einzuhalten.

Die Baufenster sind nur so dimensioniert, dass im Regelfall die Hauptgebäude erstellt werden können. Deshalb sind die notwendigen Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baugrundstücke reichen aus, damit bei diesen baulichen Möglichkeiten noch genügend Grün- und Gartenfläche verbleibt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die meisten Grundstücke mit Nebengebäuden bebaut sind.

7. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firsthauptrichtungen sind im Plan eingezeichnet und zwingend einzuhalten.

Mit der Festlegung der Firsthauptrichtung soll die jetzige Anordnung der Gebäude erhalten werden. Damit wird vermieden, dass eine ungeordnete, städtebaulich nicht wünschenswerte Bebauung erfolgt und die Strukturen in störender Weise verändert werden.

8.2. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. **Dachgestaltung**

Die Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauung. Damit wird gewährleistet, dass eine städtebaulich einheitliche Ortsgestaltung bleibt.

2. **Freiflächengestaltung**

Um eine nachhaltige Versiegelung des Gesamtgebiets zu vermeiden, sind für die nichtüberbaubaren Flächen der Grundstücke Begrünungen vorzusehen. Damit soll die durchgrünte Struktur des Plangebietes erhalten bleiben.

3. **Fassadengestaltung**

Mit der Verkleidung durch Putz und Holz soll bewirkt werden, dass im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen keine gestalterisch störenden Elemente hergestellt werden.

4. **Einfriedigungen**

Um den offenen Charakter des Gebietes zu erhalten, sind Hecken und Sträucher nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Um die durch das Gelände eventuell notwendige Abstützung zu ermöglichen und trotzdem das gestalterisch offene Erscheinungsbild zu erhalten, sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig

5. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Durch die Hängigkeit des Geländes ist es erforderlich, dass jegliche Auffüllungen oder Abgrabungen im Gebiet der Genehmigung unterliegen, damit durch solche Maßnahmen die Geländestruktur nicht nachhaltig gestört wird.

9. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Nach Rechtskraft des Planes können die nachstehenden Bauvorhaben unverzüglich umgesetzt werden. In den nächsten Jahren werden die öffentlichen Verkehrsanlagen im Gebiet grundlegend saniert.

10. Kosten

Die öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind teilweise noch neu zu erstellen. Die Kosten für die gesamten Maßnahmen betragen ca. 1.098.000 Euro. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenbau	450.000 Euro
Gehweg	20.000 Euro
Straßenbeleuchtung	20.000 Euro
Kanal	270.000 Euro
Wasser	141.000 Euro (netto)
Insgesamt	901.000 Euro

Die Finanzierung erfolgt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und den allgemeinen Haushalt. In der Finanzplanung sind die Maßnahmen finanziert.

Aufgestellt:

Uhingen, den 20.06.2008/17.10.2008