

Bebauungsplan " Bergsiedlung "
- Wasserberg - / Fuchseck - / Arnold v. Podewils Strasse -
der Gemarkung Uhingen
Begründung der Planung nach § 9 Abs. 8 BauGB
zum Entwurf vom 07.05. und 26.11.1999

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Einordnung in die übergeordnete Planung**
3. **Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**
4. **Beschreibung des Bestandes**
5. **Planungskonzeption**
6. **Umfang der Erschliessung**
7. **Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauBG**
8. **Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**
9. **Planverwirklichung**
10. **Kosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der derzeit 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 Jahre hauptsächlich durch Heimatvertriebene mit Einfamilien- und Doppelhäusern einschl. Kleintierställen und Garagen bebaut. Mittlerweile ergibt sich die Situation, daß nachfolgenden 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 zuzulassen.

Weiter gilt zu berücksichtigen, daß Tierhaltungen nur noch in Einzelfällen vorhanden sind und auch 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 / Uhlhingen weist für den Planungsbereich ein Wohngebiet aus.

Die Planung ist somit aus der genehmigten Flächennutzungsplanung entwickelt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

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 Bebauungsplans aufgehoben.

4. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Uhlhingen in einer nordöstlichen Hanglage. Der betroffene Bereich ist 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 Festsetzung 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. 5,7 ha gross und umfasst den Bereich Wasserbergstrasse, Fuchseckstrasse (teilweise) und Arnold v. Podewils Strasse.

Die Erschliessung ist abgeschlossen. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Sparwieser Straße (K1415). Ansonsten sind die bestehenden Verkehrs- und Gehwegenlagen ausreichend dimensioniert, um den

Abwicklung des fließenden Verkehrs zu gewährleisten. 1998 wurde die Sanierung der Erschließungsanlagen begonnen. Diese Maßnahmen sollen in den kommenden Jahren fortgesetzt und abgeschlossen werden.

6.2 Ruhender Verkehr

Problematisch ist dagegen 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 sind pro Wohneinheit durchschnittlich mehr als 1,5 Kraftfahrzeuge vorhanden. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist nicht optimal.

7. Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauBG

In seiner Rechtssprechung zum früheren § 8a BNatSchG geht der Verwaltungsgerichtshof davon aus, daß eine Anwendung nicht in Frage kommt, wenn ein Bebauungsplan bereits vorhanden ist. Eine Bewertung nach § 1a BauBG wurde deshalb nicht durchgeführt. 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 bestehenden Hausgärten bleiben in ihrer Substanz trotzdem erhalten.
4. Mit den Umbauten werden sukzessive auch die alten Heizungsanlagen modernisiert, was zu einer Reduzierung des Schadstoffaustosses 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 BauGB 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 (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 Geländeverhältnissen und der Lage der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsanlagen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

O = offene Bauweise

ED = Einzel- und Doppelhäuser

Im gesamten Baugebiet ist entweder die offene Bauweise festgesetzt oder sind Einzel- und Doppelhäuser 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.

Im gesamten Plangebiet sind derzeit nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten vorhanden. Die Zulassung von einzelnen oder mehreren Mehrfamilienhäusern mit einer höheren Zahl von Wohnungen, würde die in Jahrzehnten gewachsene Struktur nachteilig beeinflussen und auch zu sozialen Spannungen führen. Auch die Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen würden nicht ausreichen, eine geänderte Wohnungsstruktur zu bewältigen. Als konkretes Beispiel wird die beschränkte Zahl der Kindergartenplätze am Wasserberg genannt.

6. Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Carport sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei dürfen Garagen und Carports parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grenzbauten nicht erstellt werden. Es ist ein Mindestabstand von 2 Metern 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. Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die Hängigkeit des Geländes ist es erforderlich, daß jegliche Auffüllung oder Abgrabung im Gebiet der Genehmigung unterliegt, 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 anstehenden Bauvorhaben unverzüglich umgesetzt werden. In den nächsten Jahren werden die öffentlichen Verkehrsanlagen im Gebiet grundlegend saniert.

10. Kosten

Unabhängig von der Bebauungsplanung sind die öffentlichen Erschließungsanlagen am Wasserberg, welche in den 50-iger Jahren hergestellt wurden, zu sanieren. Die Kosten für die gesamten Sanierungsmaßnahmen betragen ca. 3,23 Millionen DM. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Strassenbau	1.410.000 DM
Straßenbeleuchtung	25.000 DM
Kanal	1.120.000 DM
<u>Wasser</u>	<u>675.000 DM</u>
Insgesamt	3.230.000 DM

Die Finanzierung erfolgt über den allgemeinen Haushalt. In der Finanzplanung sind die Maßnahmen finanziert. Anliegerbeiträge können nicht mehr erhoben werden.

Aufgestellt:

Uhingen, den 07. Mai und 26.11.1999

Goldmann

