

Bebauungsplanentwurf " Bühl " in Uhingen



Begründung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um eine zukünftige Baufläche von ca. 13,5 ha .

Der Geltungsbereich ist begrenzt, im Norden durch die südliche Begrenzung der geplanten B 10 neu, im Osten durch die westliche Begrenzung der Bünzwanger Strasse und der neugeplanten Abfahrt von der B 10 neu zur B 297, im Süden durch die Markungsgrenze nach Bünzwangen, im Westen durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grenzlinie an der Mitte des Flst. 442 auf Markung Bünzwangen.

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 2 a BBauG ist eingeleitet.

Gemäss § 2 (5) BBauG werden die Träger öffentlicher Belange gehört.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im vorgenannten Geltungsbereich notwendig, weil bis auf geringe Restflächen das Gewerbegebiet " Unterer Wasen " überbaut ist. Der Bedarf ist auch im Hinblick auf die regionalen Anstrengungen zur Wirtschaftsförderung zu sehen, insbesondere zur Bereitstellung eines reichhaltigen Angebots von Arbeitsplätzen im Verwaltungsraum. Es handelt sich bei dem Planungsbereich um ein nahezu ebenes Gelände an der Markungsgrenze nach Bünzwangen.

Der Bebauungsplan ist im Einklang mit dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Bodenordnende Massnahmen sind erforderlich.

Kosten für die Erschliessung entstehen der Gemeinde Uhingen in Höhe von DM 7 Mio.

| | |
|------------------------------|------------|
| Strassen und Wege und Brücke | DM 3,5 Mio |
| Kanalisation | DM 2,5 Mio |
| Strassenbeleuchtung | DM 0,2 Mio |
| Wasserversorgung | DM 0,8 Mio |

Uhingen, den 2. März 1979

Ortsbauamt Uhingen

(Schmitz)
Bauramtsleiter

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan "Brühl"

1. Abgrenzung des Plangebiets
(Geltungsbereichs des Bebauungsplans)

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt ein ca. 14,6 ha grosses Gebiet,
der Geltungsbereich grenzt

im Norden an die Böschungskante der südlichen Fahrbahn
der neuen B 10

im Osten an den Böschungsfuß der neuen B 297 (östlich O.W. 148) u.
an den östlichen Rand der Bünzwanger Straße

im Süden an die Markungsgrenze Ebersbach/Bünzwangen,
im Westen an die Grünfläche ca. 25 m vor dem Waldrand.

2. Erfordernis der Planaufstellung

In Uhingen sind keine bebaubaren Gewerbebauflächen mehr vorhanden. Es besteht jedoch eine starke Nachfrage nach Gewerbebauplätzen. Das Baugebiet "Brühl" wurde bereits 1978 überplant, jedoch bis zur endgültigen Festlegung der Neubautrasse B 10 zurückgestellt. Dieser Planentwurf deckt in erster Linie den örtlichen Bedarf. Der Bebauungsplan wird Grundlage für ein Baulandumlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BBauG sein, sofern nicht ersatzweise privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden. Entsprechend dem BBauG § 8, Abs. 2 wurde der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Uhingen-Albershausen, genehmigt am 1.4.1978, entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im überwiegenden Teil als Gewerbebaufläche dar, weist jedoch im Osten eine Einschränkung dieser Gewerbebaufläche aus.

Der östlich der neuen Kreisstraße K 1416 mit eingeschlossene Planungsbereich ist zum Teil überbaut, und als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen GE und MI entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Zwischen der Neubautrasse B 10 und der nördlichen Erschliessungsstraße A ist ein Pflanzstreifen von ca. 10 m Breite vorgesehen, der das Plangebiet von der Verkehrsstrasse abschirmt. Die südliche Erschliessungsstraße B führt im Abstand von ca. 8 m am Waldrand entlang. In diesem Abstand werden Baumgruppen als Pflanzgebot eine organische Verbindung zum Waldrand herstellen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut, lediglich im Osten sind bereits auf ca. 1 ha Fläche Wohngebäude erstellt.

Das Baugebiet wird im Norden und im Osten von stark befahrenen Bundesstraßen tangiert. Ausserdem wird im Osten der bereits bebaute Teil durch die belebte Kreisstraße nach Bünzwangen vom übrigen Plangebiet abgeschnitten.

Im Süden und Westen des Plangebiets schliessen sich Wald- und Grünflächen an.

5. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs

a) Topografie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden Richtung Fils gleichmässig ab, wobei der westliche Teil stärker geneigt ist.

b) Oberflächenbeschaffenheit

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen, die als Wiesen und Äcker genutzt werden. Im westlichen Teil ist eine Kleingartenanlage und ein vereinseigener Spielplatz. Im östlichen Teil sind die landwirtschaftlichen Flächen zum Teil als Baumgärten genutzt.

c) Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind zum grossen Teil in Privatbesitz.

d) Vorhandener Baubestand

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich mehrere Einfamilienhäuser in 2-stockiger Bauweise.

Südöstlich stößt das Planungsgebiet an eine vorhandene 2-stockige Wohnbebauung.

e) Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs,
der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Osten über die Bünzwanger Straße (K 1416) und die Bundesstraßen B 297 und B 10 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschliessung des Plangebiets erfolgt über 2 Sammelstraßen nach Osten an die verlegte K 1416.

Ein öffentlicher Busverkehr nach Uhingen und Göppingen ist vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Gebiets sind nicht vorhanden, lediglich die östliche Randbebauung kann über bestehende Leitungen ver- bzw. entsorgt werden.

6. Erschliessung und Versorgung

a) Die Erschliessung nach aussen erfolgt über die beiden Sammelstraßen A (nördlich) und B (südlich) an die Kreisstraße 1416 die ihrerseits in die B 297 mündet und an die B 10 angebunden ist.

Die vorhandene Kreisstraße K 1416 wird durch den Neubau der B 297 abgeschnitten. Dies erfordert einen Neubau der Kreisstraße mit neuem Anschluß an die B 297. Die neue Kreisstraße wird auf einem ca. 3,5 m hohen Damm geführt mit einer 6 m breiten Fahrbahn und beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen.

b) Die innere Erschliessung des Plangebiets erfolgt von den Straßen E und F über die Straßen A u. B (6,50 m Fahrbahnbreite). Die Straßen A und B werden durch die Straßen E u. F verbunden. Die Sammelstraßen A und B haben eine Fahrbahnbreite von 7 m. Für Fußgänger sind jeweils beidseitige Gehwege mit je mindestens 1,50 m Breite vorgesehen. Im westlichen Teil des Plangebiets schliesst die Straße A mit einem Wendeplatz ab, die auch Lastzügen den Fahrtrichtungswechsel ermöglicht. Die Straße C mit einer Fahrbahnbreite von 5 m ohne Gehwege soll die durchaus notwendige rückwärtige Erschliessung des westlichen Planungsbereichs ermöglichen.

Durch die Aufteilung des Plangebiets in Gevierte, ist es möglich die Erschliessung in Abschnitten vorzunehmen, wobei die Straße B zunächst als Haupteerschliessungsstraße dient.

- c) Parkplätze für Betriebsangehörige sind auf den betreffenden Betriebsgrundstücken in genügender Zahl herzustellen. Auf den Sammelstraßen ist keine Längsaufstellspur zum parken vorgesehen, jedoch entlang den Pflanzgeböten möglich.
- d) Für die Versorgung mit Wasser und Strom sind entsprechende Zuleitungen in das Plangebiet notwendig. Trafostationen wurden innerhalb dem Plangebiet ausgewiesen. Besondere Umspannstationen anzusiedelnder Betriebe sind nach Bedarf zu erstellen. Die Entwässerung der Gewerbegrundstücke erfolgt im Mischsystem, wobei die Entwässerungssatzung der Gemeinde Uhingen zu beachten ist. Die Entsorgungsleitungen werden über ein Regenüberlaufbecken entlastet und unter der Fils hindurch an den bestehenden Sammler zur Kläranlage angeschlossen. Im westlichen Teil quert eine Quellwasserleitung aus dem südlich gelegenen Wald das Plangebiet und führt zum nördlich der Fils liegenden textilverarbeitenden Betrieb. Eine Gasversorgung ist vorgesehen. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Göppingen.

e) Kindergarten und Hauptschule sowie Sportanlagen befinden sich in Uhingen (bis 1300 m)

Die Zwischen B 10 neu und Straße A vorgesehene dichte Bepflanzung soll gleichzeitig ein gewisser Immissionsschutz darstellen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind zusätzliche Maßnahmen entlang der P 10 vorgesehen sowie eine beidseitige Bepflanzung des Straßenkernes der K 1416.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet füllt die freie Fläche zwischen Bünzwanger Wald und der neuen B 10 aus und ergänzt somit das Gewerbegebiet westlich von Uhingen. Für die Sammelstraßen sind vom Wald sowie von der B 10 vorgeschriebene Abstände einzuhalten. Diese Böschungsflächen und Grünflächen erhöhen mit den Straßenflächen zusammen die Verkehrsflächen auf nahezu 30 %.

| | |
|--|-------------|
| Die reinen Straßenflächen betragen ca. | 1,9 ha |
| die reinen Grünflächen | ca. 1,7 ha |
| die reinen Bauflächen ergeben | ca. 10,2 ha |
| wobei ca. 1 ha bereits überbaut ist | |
| davon 3-geschossiges Gewerbegebiet | ca. 7,8 ha |
| davon 2-geschossiges Gewerbegebiet | ca. 0,9 ha |
| Mischgebiet | ca. 0,5 ha. |

Grenzbauten und Gebäudeüberlängen über 50 m sind zulässig. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

8. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessungskosten sind überschlägig ermittelt und nachstehend dargestellt.

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Straßenbau | ca. 3.100.000,-- DM |
| Entwässerung einschl. RÜB | ca. 1.300.000,-- DM |
| Wasserversorgung mit Zuleitungen | ca. 940.000,-- DM |
| Straßenbeleuchtung | ca. 180.000,-- DM |
| Grünanlagen | ca. 70.000,-- DM |
| Gesamtkosten | ca. 5.590.000,-- DM. |

Die Finanzierung verteilt sich wie folgt:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Anlieger - und Erschliessungsbeiträge | ca. 4.050.000,-- DM |
| Eigenmittel der Gemeinde Uhingen | ca. 1.450.000,-- DM |
| Gesamtfinanzierung | ca. 5.500.000,-- DM.- |

Uhingen, den 18. Dezember 1984

(Veil)

