

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der Firma EWS Weigele GmbH & Co. KG in Uhingen, ihren Betrieb am Stammsitz in Uhingen zu erweitern und zusätzlich eine Option für eine zukünftige Entwicklung zu schaffen.

In der Vergangenheit wurde der Hauptsitz im Gewerbegebiet Brühl West mehrfach erweitert. Zur mittelfristigen Standortsicherung wird nunmehr eine weitere Betriebserweiterung notwendig. Die einzige Möglichkeit hierfür besteht auf der südwestlich der Maybachstraße liegenden Fläche. Diese Fläche gehörte ursprünglich zur Gemarkung Ebersbach-Bünzwangen und wurde im Zuge eines Gemarkungsgrenzausgleiches auf die Gemarkung Uhingen übertragen.

Im Interesse der Standortsicherung eines wichtigen örtlichen Unternehmens mit weltweiten wirtschaftlichen Verbindungen und der Perspektive zur kurzfristigen Schaffung neuer Arbeitsplätze, beabsichtigt die Stadt Uhingen, den Bebauungsplan Brühl West aufzustellen. Dieser soll für den Bereich verbindliches Planungsrecht schaffen, um die notwendige Erweiterung zu ermöglichen.

II. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen sind die Flächen, welche in den Gemarkungsausgleich einbezogenen waren, nicht dargestellt. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind als Grünfläche und Gewerbefläche dargestellt. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel erfolgen.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan der Region Stuttgart in der Entwicklungsachse Stuttgart/Geislingen. Nach der übergeordneten Planung grenzt der Planbereich an den regionalen Grünzug Nr. 47 an. Der Verband Region Stuttgart ermöglicht die Bebauung durch Ausformung des regionalen Grünzuges in der nunmehr beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans.

III. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 497/4, 497/8, 497/9 und ein Teilstück des Flurstückes 497/1 Gemarkung Uhingen sowie die Flurstücke 439-442 Gemarkung Ebersbach – Bünzwangen, die im Zuge des Gemarkungsgrenzausgleiches auf die Gemarkung Uhingen mit den Flurstücksnummern 497/10 – 497/13 übertragen wurden. Im Norden wird das Plangebiet durch die B 10, im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet und im Süden und Westen durch Wald begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im des zeichnerischen Teiles vom 05.02.2010 dargestellt.

IV. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um einen Hangbereich der ehemals als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wurde und derzeit brach liegt. Es haben sich mittlerweile einzelne Bäume und Gebüsche angesiedelt. Im nördlichen, ebenen Bereich des Plangebietes liegt ein Parkplatz der Firma EWS Weigele GmbH & Co. KG sowie ein Regenrückhaltebecken mit Pumpwerk der Stadt Uhingen.

Südlich der Maybachstraße befindet sich ein Wassergraben, der zur Ableitung des Oberflächenwassers dient. Die Planung sieht vor, den Graben zu verdolen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder in örtlichen noch überörtlichen Schutzgebieten einbezogen.

Zu berücksichtigen ist das angrenzende Waldgebiet auf der Gemarkung Ebersbach-Bünzwangen, wobei hier im Vorfeld bereits eine Abstimmung bezüglich der Waldabstandsvorschriften mit dem Forstamt beim Landratsamt Göppingen erfolgt ist. Ergebnis ist, dass oberhalb des Baukörpers der angrenzende Wald auf einem 30 m – Streifen auf Dauer niederdickbaulich bewirtschaftet wird. D.h. die Bäume erreichen maximal 10-12 Meter und werden dann auf den Stock gesetzt. Durch dieses waldbauliche Vorgehen wird eine Gefährdung der Gebäude durch evtl. auffallende Bäume praktisch ausgeschlossen. Um den Waldeigentümer, der die genannte Maßnahmen regelmäßig vornehmen muss, gegen alle Eventualitäten zu sichern, gibt der Bauherr gegenüber dem angrenzenden Wald eine Erklärung über Haftungsverzicht ab. Entschädigungsfragen werden privatrechtlich geklärt. Die nach der Landesbauordnung erforderliche Ausnahme für die Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m mit Gebäuden (§ 4 Abs. 2 LBO) kann unter den genannten Bedingungen erteilt werden.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Geologie und Hydrologie

Geologie

Im Zuge der Planung wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Nach Angaben der geologischen Karte stehen oberflächennah Hangschutt- und Fließerdedecken an. Darunter folgen Knollenmergel und Stubensandstein. Da die Knollenmergel stark zu Rutschungen neigen, kommen häufig umgelagerte Knollenmergel auch dort vor, wo Stubensandstein zu erwarten wäre.

Unter lokal vorhandenen, geringmächtigen Mutterbodenschichten folgen zunächst bindige Böden in Form schluffige Tone weicher und weich-steifer Konsistenz mit teilweise erheblichen Steinanteilen. Diese Schicht ist überwiegend bergseitig vorhanden und dort bis zu 7,0m mächtig. Talseitig beträgt die Mächtigkeit 1,0 - 3,0m.

Darunter steht der Keuper an, bestehend aus Mergeln und Stubensandstein. Der tragfähige Felshorizont fällt bergseitig von etwa 288 m üNN im Norden auf etwa 284 m üNN im Süden ab. An der Talseite kann davon ausgegangen werden, dass oberhalb einer Kote von 285 m üNN lediglich bindiger Boden steht.

Hydrologie

Aufgrund der Topografie ist nicht mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel zu rechnen, Sickerströmungen auf dem zersetzten Fels sowie schwebende Grundwasserkörper nach stärkerem oder lang anhaltenden Niederschlägen sind jedoch sicher vorhanden.

Der zu erwartende Wasseranfall ist im allgemeinen gering. Allerdings sind die bindigen Verwitterungsprodukte des Knollenmergels extrem wasserempfindlich. Zudem zeigt die weiche bis breiige Konsistenz der Böden im Hang, dass permanent eine Durchfeuchtung vorhanden ist.

V. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Geplant sind ein ca. 100 m langes und 25 m breites Produktions- und Lagergebäude sowie ein ca. 450 m² großes Schulungs- und Sozialgebäude nördlich anschließend an das Lagergebäude. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden der Firma. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen und aus statischen Gründen zur Hangsicherung sind die Gebäude zweigeschossig geplant. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer vorgesehen. Verbunden wird das geplante Gebäude an das bestehende Gebäude mit einer ca. 20 m breiten Überbauung der Straße. Für einen möglichen späteren Erweiterungsbedarf des Unternehmens sieht der Bebauungsplan außerdem einen ca. 1100 m² großen Erweiterungsbau für die Produktion vor.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Brühl“ und direkt durch die Maybachstraße. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Maybachstraße vorhanden. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen benötigt.

Entwässerung

Das Gebiet wird an den vorhandenen Kanal in der Maybachstraße angeschlossen.

Das anfallende Dachflächenwasser wird in den verdolten Wassergraben eingeführt. Das Hangwasser wird entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze in einem Wassergraben gesammelt und über eine Leitung nordwestlich und einer weiteren südöstlich in den verdolten Wassergraben entlang der Maybachstraße eingeleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Maybachstraße.

Oberflächengewässer

Südlich der Maybachstraße befindet sich ein Wassergraben, der zur Ableitung des Oberflächenwassers dient. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, muss der Wassergraben verdolt werden. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Topografie des Gebietes kann auf die Stellplatzflächen entlang der Maybachstraße nicht verzichtet werden. Eine Verdolung des Wassergrabens nur in Teilbereichen ist somit nicht möglich bzw. wäre nur dann möglich, wenn in Teilabschnitten bebaut wird.

Für die Verdolung des Wassergrabens liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Göppingen vom 09. 12.2009 Nr. II 2.1 c – 692.214 vor.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Einzelhandel werden im Plangebiet nicht zugelassen. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll das Gewerbegebiet zur Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Dienstleistungsgewerbe dienen. Der Ausschluss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen. Die Beschränkung für Einzelhandel soll verhindern, dass hier in Konkurrenz zum Stadtkern ein Einkaufsschwerpunkt entsteht, der Kaufkraft in ein verkehrstechnisch und infrastrukturell nicht integriertes Gebiet lenkt.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bis auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 1 Abs. 6 ausgeschlossen, da sie dem Charakter des geplanten Gewerbegebiets entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den umgebenden Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden zu.

Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, allerdings ohne Längenbeschränkung der Gebäude. Dadurch soll den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe nachgekommen werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudekubaturen ermöglicht.

Um einen städtebaulich und ökologisch sinnvollen Übergang zum Wald zu schaffen, sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche (PFG) keine Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze und Garagen

Um dem angrenzenden Wald (Waldabstand) Rechnung zu tragen und ein geordnetes Erscheinungsbild entlang der Maybachstraße zu gewährleisten, sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind zusätzlich in den hierfür gekennzeichneten Flächen entlang der Maybachstraße zulässig.

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist für ein bestehendes Regenüberlaufbecken.

Pflanzgebotsfläche (PFG)

Südöstlich des geplanten Baukörpers ist als städtebaulicher Übergang zum angrenzenden Wald eine Pflanzgebotsfläche vorgesehen. Die Fläche ist mit einheimischen Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

Die Dächer der geplanten Baukörper müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Die Maßnahme muss mit Fertigstellung der baulichen Anlage ausgeführt sein. Der Substrataufbau soll zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen. Durch die extensive Dachbegrünung werden Insektenlebensräume und Trittsteinbiotope für Vögel geschaffen. Des Weiteren wirkt die Dachbegrünung abflusssdämpfend.

Aufgrund der Lage am Waldrand ist mit vermehrtem Anflug von Weiden, Espen und Ahornen zu rechnen. Diese können sich bei mangelnder Pflege auf der Dachbegrünung etablieren. Durch regelmäßige Pflegegänge (1-2mal jährlich, am besten im Frühjahr) kann dies vermieden werden.

Leitungsrecht

Im Plangebiet befindet sich südlich der Maybachstraße ein Wassergraben. Im Zuge der Planung soll dieser verdolt und entlang der Maybachstraße geführt werden. Diese Oberflächenleitung wird über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Uhingen ermöglicht.

Das anfallende Hangwasser wird gesammelt und in den verdolten Wassergraben entlang der Maybachstraße eingeleitet. Dies wird über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Die festgesetzte Dachform (Flachdach) gewährleistet die harmonische Einbindung des geplanten Erweiterungsbaus des Unternehmens an den bestehenden Baukörper.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden getroffen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Brühl West zu erzielen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gewerbegebietes und der Maybachstraße nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung belastende, Fernwirkung verhindert.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Umfeld beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

VI. Bodenordnung

Im Plangebiet wird keine Umlegung erforderlich. Vor Verkauf der Gewerbefläche an den privaten Investor wird eine Vermessung zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durchgeführt.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,2 Hektar. Davon liegen 0,36 Hektar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl“.

Gesamtfläche Bebauungsplan	11970 m²	100 %
Verkehrsflächen	1130 m ²	9,4 %
Versorgungsfläche	310 m ²	2,6 %
Gewerbefläche	10530 m²	88 %