

**Stadt Uhingen**  
**Kreis Göppingen**

**Bebauungsplan**

**"Burgstall"**

**Uhingen**

**Begründung vom 26.07.1997, 08.05.1998 und 19.06.1998**

**I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Einordnung in die übergeordnete Planung**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs**
- 5. Abwägung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz**
- 6. Äussere und innere Erschließung**
- 7. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**
- 8. Kosten**
- 9. Planverwirklichung, Folgeverfahren und Massnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**

In der Stadt UHINGEN und der Region Stuttgart besteht nach wie vor ein allgemeiner dringender Wohnungsbedarf, wobei vorrangig eine erhöhte Nachfrage nach preiswertem Wohneigentum vorliegt. Deshalb soll das ca. 2,8 ha große Gelände am Ortsausgang in Richtung Sparwiesen einer Bebauung zugeführt werden. Die Ausweisung ist erforderlich, da im Hauptort UHINGEN derzeit so gut wie keine Bauflächen vorhanden sind, um die nach wie vor hohe Nachfrage, insbesondere durch Familien abdecken zu können. Geplant sind ca. 80 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern. Alternativ können auch 2 Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Von einem Bauträger ist vorgesehen auf einer Teilfläche preisgünstige Reihenhäuser anzubieten. Mit der Ausweisung dieses Baugebietes wird der südliche Ortsrand von UHINGEN auf der Westseite der Sparwieser Straße (K 1415) abgerundet und wegen des auf der Süd- und Westseite bestehenden Waldgebietes auch abgeschlossen.

## **2. Einordnung in die übergeordnete Planung**

Der am 04.01.1978 genehmigte Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/UHINGEN weist ca. 1/3 der Fläche als Wohnbebauung aus. Die derzeit im Verfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes deckt die restliche Fläche ebenfalls als Wohnbebauung ab. Eine Abstimmung mit den wichtigsten Trägern der öffentlichen Belange ist erfolgt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der qualifizierte Bebauungsplan Weilenberger Hof, rechtsverbindlich seit 14.06.1961 weist für das nördliche Drittel des Plangebietes eine Wohnbebauung aus.

## **4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

- 4.1 Das Gelände steigt relativ gleichmäßig schwach nach Südwesten hin an. Es wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und liegt seit 2 Jahren brach. Baum- oder Pflanzbestände sind nicht vorhanden.
- 4.2 Das Plangebiet befindet sich im ausschließlichen Besitz der Gemeinde UHINGEN.
- 4.3 Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

- 4.4 Das Plangebiet kann mit einer Buslinie von der Sparwieser Straße aus erschlossen werden. Eine Haltestelle soll an der Sparwieser Straße eingerichtet werden. Die Entfernung beträgt 0 - 300 m. Der Bahnhof Uhingen ist ca. 1500 m entfernt.
- 4.5 Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird gewährleistet. Zur Abwasserbeseitigung wird ein neuer Hauptsammler vom bestehenden Anschluß oberhalb der B10 über die Sparwieser Straße/Grünenbergstraße/Bergstraße zum Plangebiet verlegt. In diesem Zusammenhang wird auch die Wasserversorgung erneuert und erweitert. Die Erschließung wird abschnittsweise entsprechend dem Fortgang der Bebauung auf den Baugrundstücken durchgeführt.
- 4.6 Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes entspricht der vorgesehenen Gebietsausweisung.

## **5. Abwägung nach § 1a Baugesetzbuch**

Der Planbereich ist bisher zu 2/3 dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bestandsaufnahme und Bewertung nach § 1a Baugesetzbuch wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## **6. Äußere und innere Erschließung**

### **6.1 Äußere Erschließung**

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Sparwieser Straße (K 1415). Vorgehen ist am Ortseingang einen Kreisverkehr neu einzubauen, von wo aus die innere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgen soll. Eine Fußgängeranbindung in die Ortsmitte ist über Gehwege gewährleistet. Im Bereich des Kreisverkehrs soll ein Fußgängerüberweg über die Kreisstraße angelegt werden.

### **6.2 Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung wird eine Verbindungsstraße von der Sparwieser Straße an den Burgstallweg angebunden. Zur Erschließung des südwestlichen Bereiches wird von der neuen Erschließungsstraße eine Stichstraße hergestellt. Ansonsten sind noch kleinere Stichstraßen vorgesehen. Auf öffentlichen Flächen werden einige Parkmöglichkeiten geschaffen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Neuverlegung entsprechender Leitungen.

## **7. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**

### **7.1 Allgemeine städtebauliche Gesichtspunkte**

Das Wohngebiet fügt sich unmittelbar an die bestehende Bebauung an, welche sich vom Filstal bis zur Hochfläche herauf entwickelt hat.

### **7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, müssen Art und Maß der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan festgehalten werden.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gebäude sind entsprechend dem Planeinschrieb als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen mit 1-2 Stockwerken und 2 Mehrfamilienhäuser mit 2 Stockwerken zulässig.

### **7.3 Anforderungen für die Herstellung von Stellplätzen**

Im Plangebiet sind für jede Wohnheit mindestens 1,5 Stellplätze vorgeschrieben. Diese Anforderung begründet sich darin, daß im Gebiet eine verdichtete Bauweise möglich ist und die Erschließungsstraßen nur in geringem Umfang Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr bieten. Es bestehen auch keine Ausweichmöglichkeiten in benachbarten Gebieten. Hinzu kommt, daß die Anbindung an den ÖNPV nur in einer gering frequentierten Buslinie besteht und alle Infrastruktureinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten nur im Stadtzentrum vorhanden sind.

### **7.4 Frei- und Grünflächen**

Die Grünflächenausweisungen liegen im Wesentlichen auf den neuzubildenden Privatgrundstücken. Entlang des Waldes wird ein Abstand von 25 m eingehalten, der mit der staatlichen Forstverwaltung bereits abgestimmt wurde. Eingriffe in bestehende natürliche Strukturen sind auszuschließen.

Im Bereich zwischen 25 und 30 m werden Schadensersatzforderungen gegenüber der Forstverwaltung, welche aus der Waldbewirtschaftung resultieren, ausgeschlossen.

## **8. Kosten**

Die Kosten für die innere und äußere Erschließung betragen für Kanal, Wasser und Erschließungsstraße ca. 6,1 Mio.DM und werden durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, dem Baugesetzbuch und durch Eigenmittel gedeckt.

**9. Planverwirklichung, Folgeverfahren und Massnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung**

Da das Gelände in vollem Umfang im Eigentum der Stadt Uhingen steht, sind Umlenkungsmaßnahmen nach BauGB nicht notwendig. Mit der Realisierung wurde im Herbst 1997 begonnen.