

18

Begründung gemäss § 9 (8) BBauG zum
Bebauungsplan " Innerer Ring I "

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

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Bestand innerhalb und ausserhalb des
Bebauungsplans
4. Erschliessung
5. Planungskonzeption
6. Kosten
7. Finanzierung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Planbereich liegt im Ortszentrum von UHINGEN. Er ist Teil eines förmlich abgegrenzten Sanierungsgebietes.

Das Gebiet grenzt im Süden an den Dienstleistungsbereich der Stuttgarter Straße an, im mittleren Bereich umfasst es Teile des alten Ortskerns, im Norden an der Garten- und Friedrichstraße liegen z.T. unbebaute Grundstücke.

Der Bebauungsplan dient der dringend erforderlichen Ordnung, Lenkung und Gestaltung dieses sehr unterschiedlich strukturierten Bereiches. Auf Grund der z.T. sehr schwierigen Grundstücksverhältnisse wird eine Bodenordnung bzw. Grenzkorrektur auf der Grundlage des Bebauungsplanes unumgänglich. Darüberhinaus ist die Erschließung neu zu ordnen und zu ergänzen.

Die z.T. wertvolle alte Bausubstanz sollte in ihrer Struktur geschützt und durch Neubauten ergänzt werden. Die noch freien Grundstücke sollten auf Grund der sehr günstigen Lage im Ortskern für verdichtetes Wohnen und für Dienstleistungen bebaubar gemacht werden.

Die Gemeinde hat daher am 9.11.1984 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Innerer Ring" gefasst. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 4.12.1984 statt.

2. EINFÜGUNG IN UBERGEORDNETE PLANUNGEN

Für das betroffene Plangebiet existiert derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ein Baulinienplan vom 15.8.1898 umfasst den überwiegenden Teil des abgegrenzten Gebietes. Er sah eine zusätzliche Straße zwischen Bismarck- und Gartenstraße vor. Dies entspricht nicht mehr den Erfordernissen und den Zielvorstellungen der Gemeinde.

Das Plangebiet ist Teil des am 18.4.1980 durch Satzungsbeschluß förmlich abgegrenzten Sanierungsgebietes (genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums vom 9.1.1981).

Im Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Dieser Planinhalt wird in den südlichen Teilen des Bebauungsplans übernommen (MK, MI). Der nördliche Teil wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, um den tatsächlich vorhandenen Bedürfnissen und der Struktur der benachbarten Gebiete Rechnung zu tragen.

3. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet wird im Norden durch die Gartenstraße, im Osten durch die Friedrichstraße, im Süden durch die Stuttgarter Straße und im Westen durch den östlichen Rand der Marienstraße begrenzt. Das Gebiet ist im Süden und Osten z.T. sehr dicht bebaut. Der nördliche Bereich ent-

Lang der Gartenstraße ist weitgehend unbebaut und wird für Gartenzwecke genutzt. Im Süden grenzt das Gebiet an die Stuttgarter Straße (B 10) an. Nach Verlagerung der B 10 soll die Stuttgarter Straße für Dienstleistungsnutzungen aufgewertet werden. Dann reduzieren sich die Lärmwerte, zusätzliche Parkräume werden ebenfalls zur Verfügung stehen.

Neben Wohnungen sind derzeit im Gebiet vorwiegend Handwerksbetriebe und Läden angesiedelt.

4. ERSCHLIESSUNG

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen. Am Nordrand der Bismarckstraße ist die Zufahrt zu den rückwärtigen Teilen der Grundstücke derzeit unzureichend. Besonders schlechte Erschließungsbedingungen liegen für die Flurstücke $\frac{12}{1} / \frac{12}{1}$ a, $\frac{26}{10}$ und das Grundstück Gartenstr. 7 vor.

Die genannten Erschließungsdefizite werden im Bebauungsplan durch kleinere Stichwege nach Norden (von der Bismarckstraße aus) und im weiteren Verfahren durch Grenzkorrekturen bewältigt.

Die vorhandenen Straßen (Bismarckstraße, Garten- und Friedrichstraße) werden zur Erschließung der äußeren Ränder des Gebietes herangezogen. Zur Andienung wird eine kurze Stichstraße von Norden (von der Gartenstraße) neu vorgesehen. Sie dient zusammen mit dem festgesetzten Leitungsrecht auch zur besseren Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Die Straßen sollen als gemischt genutzte "Straßen mit besonderer Zweckbestimmung" vorgesehen und entsprechend gestaltet werden. Die Ausführungsplanungen sind abgeschlossen, mit den Umbauarbeiten wird in Kürze begonnen. Durch diese Verkehrsberuhigungsmaßnahmen soll der Wohnwert des Gebietes erheblich verbessert und das Ortsbild insbesondere in der Bismarckstraße aufgewertet werden.

5. PLANUNGSKONZEPTION

Der Bebauungsplan basiert auf dem am 20.7.1984 beschlossenen Rahmenplan für den Innenbereich von Ugingen. Nachdem die ursprünglichen Pläne für den Neubau eines Rathauses mit privaten Dienstleistungen zwischen Garten- und Bismarckstraße aufgegeben wurden, soll nun die vorhandene bauliche Struktur gewahrt und durch Neubauten ergänzt werden. Vorgesehen sind neben Wohnungen Dienstleistungsnutzungen und nicht störende Handwerksbetriebe im südlichen Bereich und entlang der Friedrichstraße und verdichtete, individuelle Wohnnutzung auf den übrigen Flächen.

Der Rahmenplan sieht eine Aufwertung der Stuttgarter Straße als wichtigen Mittelpunkt der Gemeinde (neben Rathaus, Ulmer- und Bahnhofstraße) vor. Dem trägt der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines MK-(Kern-)Gebietes Rechnung.

Die differenzierten Regelungen des Bebauungsplanes werden angesichts des in diesem Bereich sehr empfindlichen Ortsbildes erforderlich. Während im Süden der alte, ländlich geprägte Ortskern noch deutlich zum Tragen kommt, grenzt das Gebiet im Westen und Norden an eher orthogonal gegliederte Wohngebiete aus dem Beginn des Jahrhunderts an. Es wurde daher versucht, die bereits vorhandene strenge Gliederung der Gartenstraße in den vorgesehenen 4 Baukörpern fortzusetzen, um ein Mindestmaß an Geschlossenheit dieses Straßenraumes sicherzustellen.

Der Innenbereich sollte als Wohngruppe um einen kleinen Platz herum angeordnet ausgebildet werden.

Die Bismarck- und Friedrichstraße sind derzeit in ihrer Oberflächengestaltung und in ihren Raumkanten in einem unbefriedigenden Zustand. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, diese in ihrer Grundstruktur reizvolle Gebäudeanordnung zu bewahren und den ggf. erforderlichen neuen Gebäuden einen entsprechenden Rahmen vorzugeben. Dazu ist es auch erforderlich, gemäß § 17 (10) BauNVO, in einem Fall die höchst zulässigen Dichtewerte gemäß § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Dies ist aufgrund der gewachsenen Baustruktur in dem Sanierungsgebiet und der äußerst vielfältigen Grundstückszuschnitte unumgänglich, zumal wesentliche Störungen oder gegenseitige Beeinträchtigungen nicht vorzufinden sind.

Die Anordnung der neuen Gebäude im Norden und Westen des Gebietes wurde so gewählt, daß auf kleinen Parzellen individuell gebaut werden kann. Die Festsetzungen sind so getroffen, daß pro Gebäude 2 Stellplätze bzw. 1 Garage und 1 Stellplatz möglich ist. Für Ausnahmefälle sind Reservestellplätze vorgesehen. Das Gebiet selbst muß im südlichen Teil in einer Übergangszeit Stellplatzreserven für die Stuttgarter Straße übernehmen. Nach Verlegung der B 10 geht das Stellplatzangebot insgesamt über den Bedarf hinaus.

Die vorgesehene Planungskonzeption wurde in mehreren Gesprächsrunden mit allen Beteiligten in Gruppenveranstaltungen und Einzelgesprächen erörtert. Die vorgeschlagene Neuordnung der Parzellierung (unverbindlich) basiert auf diesen Gesprächen.

6. Kosten

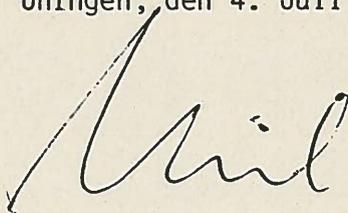
Für die vorgesehenen Erschliessungsmassnahmen wurden folgende Kosten ermittelt: ca. 1.100.000,-- DM

- Neugestaltung Garten- und Friedrichstrasse
- Bau der Stichstrasse südlich der Gartenstrasse
- Neugestaltung der Bismarck einschliesslich der vorgesehenen 3 Stichwege

7. Finanzierung

Der Planbereich ist Teil des Sanierungsgebietes.
Diese Ausbaumassnahmen erfolgen im Rahmen des Sanierungsprogramms und sind zuschussfähig.

Uhingen, den 4. Juli 1986

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Mühl', is written over the date line.