

Bebauungsplan
„ Lehmgrube/Riebäcker “
der Gemarkung Uhingen (Diegelsberg)
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. **Beschreibung des Bestandes**
4. **Planungskonzeption**
5. **Umfang der Erschliessung**
6. **Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauGB**
7. **Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**
8. **Planverwirklichung**
9. **Kosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Diegelsberg der Stadt Uhingen besteht nach wie vor -insbesondere für jüngere Familien- ein Bedarf an qualitativ guten Wohnbauplätzen, welche zu vertretbaren Konditionen zu erwerben sind. Um dieser Nachfrage entsprechen zu können ist es notwendig neue Bauflächen zu überplanen und zu erschließen. Mit der Planung soll auch erreicht werden, daß die vorhandene Bebauung am westlichen Ortsrand des Stadtteils abgerundet wird.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Bereits am 23. November 1991 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 04.01.1978 beschlossen, welche von Anfang an das Gebiet Lehmgrube-Riebäcker als Wohnbaugebiet vorsah. In allen folgenden Verfahrensstufen mit öffentlichen Auslegungen und Bürgerbeteiligungen wurde an der Gebietsausweisung festgehalten. Dabei sind nach einer zwischenzeitlichen Reduzierung der Gebietsausweisung, weder von Trägern öffentlicher Belange noch in der öffentlichen Auslegung Anregungen zur Plankonzeption vorgebracht worden. Der Flächennutzungsplan wurde am 30.09.1999 beschlossen und ist nach der Genehmigung durch das Landratsamt Göppingen am 01. Mai 1999 wirksam geworden

3. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet Lehmgrube-Riebäcker liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Diegelsberg, nördlich der Krapfenreuter Str. (K 1412). Hier besteht zwischen einer Gärtnerei im Osten und der Kirche mit Friedhofsanlage im Westen eine Baulücke, welche teilweise geschlossen wird. Die bestehenden Grundstücke in leichter Südhanglage bis nahezu ebener Lage werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Ökologische Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

4. Planungskonzeption

Mit der Planung soll ein übergangsloser Anschluß des geplanten Neubaugebietes an die vorhandene Bebauung im Stadtteil Diegelsberg erfolgen. Gleichzeitig wird berücksichtigt, daß dieser Bereich in einer landschaftlich exponierten Lage liegt und die neu entstehenden Gebäude nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen dürfen.

Bei den Baugrundstücken wird darauf geachtet, daß die Planung eine kleingliedrige Aufteilung der Bauflächen zuläßt, um breiten Schichten der Bevölkerung die Möglichkeit zu bieten, ein Bauvorhaben zu realisieren.

Weiter wird berücksichtigt, daß zu einer guten Wohnqualität ansprechende Grün- und Gartenflächen erhalten bleiben.

Das Sondergebiet im östlichen Teil des Plangebiets soll zur Bestandssicherung der vorhandenen Gärtnerei dienen.

5. Umfang der Erschliessung

5.1 Fahr- und Fußwegerschließung

Das Baugebiet ist ca. 0,8 ha gross, wovon ca. 0,4 ha Flächen zur Bebauung vorgesehen sind. Weitere 0,2 ha werden als Sondergebiet Gärtnerei ausgewiesen. Die Anbindung der Wohnbauflächen an die örtlichen Verkehrswege erfolgt mit einem Anschluß an die Krapfenreuter Straße (K 1412). Hierzu wird eine 4,5 m breite Fahrerschließung hergestellt. Diese reicht aus um die acht Baugrundstücke mit den möglichen 16 Wohnungen zu erschließen. Die Möglichkeit zur Herstellung eines Gehweges besteht derzeit nicht, wird aber wegen des äußerst geringen Verkehrsaufkommen auch nicht für notwendig erachtet. Sollte eine Erweiterung des Gebietes erfolgen, wird eine Straßenerweiterung sowie die Herstellung eines Gehwegs notwendig.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Bebauungsplanvorschrift fordern pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf den Privatgrundstücken herzustellen. Dies wird damit begründet, dass im öffentlichen Straßenbereich praktisch keine Parkmöglichkeit besteht. Zum einen ist, wie bereits dargelegt, nur eine ca. 4,5 m breite Anbindung an die Krapfenreuter Straße vorhanden, auf welcher nicht geparkt werden kann. Die weitere Gebietserschließung erfolgt über eine 5,50 m breite Straße. Dort besteht aber faktisch keine Möglichkeit zum Parken. Die Straße ist durch einen ausgeprägten Kurvenbereich gekennzeichnet. Außerdem muß berücksichtigt werden, dass zahlreiche Ein- und Ausfahrten zu den Privatgrundstücken angelegt werden müssen, vor denen kein Fahrzeug abgestellt werden kann. Im Übrigen wird der Motorisierungsgrad im Gebiet sehr hoch sein. Das Plangebiet liegt am westlichen Ende des Stadtteiles Diegelsberg. Dort besteht eine äußerst schlechte Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr. Eine Bushaltestelle, welche nur zu den Hauptverkehrszeiten in den frühen Morgenstunden und nachmittags mit wenigen Bussen angefahren wird, liegt ca. 1 km entfernt. Außerdem bestehen in Diegelsberg weder Einkaufsmöglichkeiten noch sind mit Ausnahme des Kindergartens sonstige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die Bewohner sind deshalb fast zwingend auf ein zusätzliches Kraftfahrzeug angewiesen, um die tägliche Lebensführung bewältigen zu können.

Damit wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der geplanten Wohnungsstruktur mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in den weit überwiegenden Familien mehr als ein Fahrzeug betrieben wird.

6. Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauGB

Eine Bewertung der naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe gem. § 1a BauGB wurde am 24. Juli 1998 durchgeführt. Der Bewertungsbogen ist Bestandteil des planungsrechtlichen Verfahrens. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch die geplante Bebauung nur geringfügige Eingriffe in verschiedene Umweltbereiche erfolgt. Durch Festlegungen im Bebauungsplan können diese Eingriffe abgemildert bzw. ausgeglichen werden. Die Bebauungsplanung sieht vor, dass pro Baugrundstück im Wohngebiet ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Von einer Abpflanzung des Plangebietes zum Aussenbereich hin wurde zunächst abgesehen, da in den kommenden Jahren Erweiterungen der Bebauung geplant sind. Eine aus landschaftlicher Sicht notwendige Abpflanzung wird dann vorgenommen, wenn die Bebauung entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist.

Als Ausgleich hat die Stadt zunächst im Bereich Ebersbacher Weg ein ca. 1 ha großes städtisches Grundstück mit Obstbäumen bepflanzt. Das Grundstück liegt im südlichen, talseits liegenden Bereich der Flur Diegelsberg. Die Obstbaumpflanzung gewährleistet mittel- und langfristig eine Eingrünung des Stadtteils, wobei die früher vorhandenen Obstbaumstrukturen wiederhergestellt werden. Damit ist ein ökologisch und landschaftlich mit Sicherheit höherer Ausgleich erfolgt, als die Eingriffe in die Natur durch die Bebauung im Bereich Lehmgrube/Riebäcker bewirken.

7. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiete

1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.1-5 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 Stadtteil vermieden werden.

1.2 SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur sonstige der Landwirtschaft dienende, untergeordnete Nebenanlagen und Gewächshäuser zulässig.

Mit der Festsetzung soll der Bestand der angrenzenden Gärtnerei gewährleistet und gleichzeitig ausgeschlossen werden, dass im Anschluss an die künftige Bebauung Nutzungen erfolgen, welche dieser Zielsetzung entgegenlaufen.

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.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.

Maximale Traufhöhe: 5,80 m

Das arithmetische Mittel der Traufhöhen (gemessen von der festgelegten Straßenhöhe bis zum Schnitt der Aussenwand mit der Dachhaut) darf im Mittel 5,80 m nicht überschreiten.

2.2 Sondergebiet

Die Gesamthöhe der Bauwerke darf 4,50 m nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und die Traufhöhe werden aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet. Sie entsprechen der gewünschten künftigen städtebaulichen Situation.

Außerdem muß gewährleistet werden, dass sich die künftigen Gebäude nicht störend in die exponierte landschaftliche Situation einfügen.

Die Festlegungen der Traufhöhen resultiert aus den Geländebeziehungen und der Lage der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsanlagen.

Die Beschränkung der Gesamthöhe im SO soll dazu führen, dass nur Gebäude erstellt werden, welche sich in die Landschaft und die umgebende Bebauung einfügen. Dabei ist bei der Festlegung der relativ niederen Gesamthöhe der Tatsache Rechnung getragen, dass nur Gewächshäuser und andere Nebenanlagen möglich sind.

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

ED = Einzel- und Doppelhäuser

Im gesamten Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll die künftige Bebauung an die vorhandene bauliche Struktur im Stadtteil Diegelsberg angeglichen 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 unter Berücksichtigung der im Umlegungsverfahren getroffenen Grenzregelung für jedes Grundstück eine sinnvolle Bebauung möglich ist.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet soll den vorhandenen Nutzungsformen im Stadtteil Diegelsberg angeglichen werden. Dort sind bisher keine Mehrfamilienhäuser 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.

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.

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.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen sind bis 0,8 m über der Fahrbahn zulässig.

Damit soll gewährleistet werden, dass eine verkehrssichere Zu- und Abfahrt von der Erschließungsstraße A in die Krapfenreuter Straße erfolgt.

9. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass eine einheitliche städtebauliche Ortsgestaltung erfolgt.

2. Freiflächengestaltung

Um eine nachhaltige Versiegelung des Gesamtgebiets zu vermeiden, sind für die nichtüberbaubaren Flächen der Grundstücke Begrünungen vorzusehen, damit soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Außerdem ist auf jedem Grundstück ein Obstbaum zu pflanzen.

3. Fassadengestaltung

Mit der Verkleidung durch Putz und Holz soll bewirkt werden, dass die Neubauten in die umgebende Bebauung und das Landschaftsbild weitgehend integriert und keine gestalterisch störenden Elemente hergestellt werden.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Damit durch Aufschüttungen und Abgrabungen die Geländestruktur nicht nachhaltig gestört wird, sind für solche Maßnahmen Genehmigungen erforderlich.

10. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung

Das Plangebiet soll voraussichtlich im Jahr 2000 erschlossen werden. Bis dahin soll der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen.

9. Kosten

Für die Erschließung des Gebietes wird mit folgenden Kosten gerechnet:

1. Straßenbau - Baustraße	125.000 DM
2. Ingenieurkosten, Bauleitung Vermessung	25.000 DM
3. Straßenbeleuchtung	20.000 DM
4. Kanalisation	250.000 DM
5. Wasserversorgung netto	95.000 DM
6. Umlegungskosten	25.000 DM

Gesamtaufwand für Umlegung und erstmalige Erschließung	540.000 DM
--	------------

Einnahme aus Erschließungs- und Wasserversorgungsbeiträgen	155.000 DM
--	------------

anteiliger Ersatz der Umlegungskosten	12.000 DM
---------------------------------------	-----------

Restfinanzierung	ca. 373.000 DM
------------------	----------------

Die Restfinanzierung erfolgt über den Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet.

Aufgestellt:

Uhingen, den 26. November 1999

Goldmann

