

**Bebauungsplan „Mercedesstraße IV“
der Gemarkung Uhingen
nach § 3 Abs. 1 BauGB
Begründung zum Bebauungsplan**

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einordnung in die übergeordnete Planung
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Beschreibung des Bestandes
5. Planungskonzeption
6. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen
7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
8. Umfang der Erschließung
9. Natur und Umwelt – Tierökologische Untersuchung
10. Planverwirklichung
11. Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Flächen am östlichen Ortsrand der Stadt Uhingen zwischen der L 1192 und der Fils sind mit Werkstätten, Ausstellungsräumen und einem Verwaltungsgebäude eines regional tätigen Autohauses bebaut. Zwischenzeitlich sind alle planungsrechtlich ausgewiesenen Bauflächen genutzt. Im Zuge der Globalisierung und der betrieblichen Konzentrationsprozesse in der mittelständischen Wirtschaft benötigt auch die Firma weitere gewerbliche Bauflächen, um die Arbeitsplätze am jetzigen Standort zu sichern und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Eine Erweiterung an anderer Stelle in Uhingen oder in benachbarten Gemeinden wäre im Hinblick auf die betrieblichen Ablaufprozesse weder möglich noch sinnvoll.

Im Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/ Uhingen stehen die benötigten Gewerbeflächen ohnehin nicht mehr zur Verfügung.

Aufgabe der Stadt als Planungsträger ist es u. a. die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Mit der Schaffung neuer Gewerbeflächen kann auch dem Planungsgrundsatz des Regionalplans zur Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen nachhaltig Rechnung getragen werden.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Landes- und Regionalplanung

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der seit 01.05.1999 gültige Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke Flst. 726/11 und 794/2 eine Nutzung als Sportplatzfläche aus.

Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan angepasst werden; da die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB erfolgt, kann dies im Wege der Berichtigung geschehen. Diese wird nach In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes erfolgen.

Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch

Verfahrenstechnisch kann die Aufstellung des Bebauungsplans „Mercedesstraße IV“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Bebauung im Siedlungsbereich und somit der Innenentwicklung handelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens liegen vor:

- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine Größe von ca. 5.000 m² und liegen damit deutlich unter der Obergrenze des BauGB von 20.000 m².
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches.

Die Anwendbarkeit des § 13 a Baugesetzbuch für dieses Bebauungsplanverfahren ist deshalb gegeben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet ist derzeit der qualifizierte Bebauungsplan „Östlicher Ortsausgang“ maßgebend, dieser weist für die Grundstücke Flst. 726/11 und 794/2 eine Nutzung als Sportplatzfläche aus. Das Plangebiet schließt im Osten an den qualifizierten Bebauungsplan „Mercedesstraße II“, rechtsverbindlich seit 12.07.2008, an.

Da es sich um eine relativ kleine Fläche (ca. 0,4 ha) innerhalb des Stadtgebiets von Uhingen handelt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch angewandt werden.

4. Beschreibung des Bestandes

Die Plangrundstücke umfassen eine Fläche von ca. 4.000 m² und liegen im östlichen Ortsbereich der Gemarkung Uhingen im Gewerbegebiet Mercedesstraße. Das Plangebiet umfasst zwei Teilgrundstücke, die momentan überwiegend als Sportplatzfläche genutzt werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Fa. Burger Schloz GmbH, so dass die Planung direkt umgesetzt werden kann.

Die Ver- und Entsorgung ist über die Bestandsleitungen gesichert.

5. Planungskonzeption

Auf der bisher als Sportplatz genutzten Fläche soll künftig eine gewerbliche Nutzung durch den angrenzenden Gewerbebetrieb möglich sein. Damit kann die Möglichkeit für eine quantitative und qualitative Expansion des Gewerbebetriebes geschaffen werden. Die in der bisherigen Planung (Bebauungsplan „Östlicher Ortsausgang“) vorgesehene Straße entlang der Fils wird in diesem Bereich mit dieser Planung aufgehoben.

6. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

1.0.0 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB),
siehe Einzeichnung im Plan

1.1.0 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Festsetzung der Baugebiete** (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, siehe Planeinschrieb

1.1.2 **Festsetzungen bestimmter Arten von Nutzungen** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet ist nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig.

Als nicht zentrenrelevante Sortimente werden definiert:

Antennen, Satellitenanlagen
Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen
Beleuchtungskörper, Lampen
Berufs- und Motorradbekleidung
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde,
Pflanzgefäße, Pflanzen und Zubehör
Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
Elektrowaren (Großgeräte, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen)
Farben, Lacke
Motorräder, Fahrräder und Zubehör
Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-, Badeinrichtung
Musikinstrumente (großflächig)
Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Boote), großteilige Campingartikel

Ausnahmsweise wird mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² zugelassen:

Einzelhandel mit KfZ und Zubehör, sowie markenbezogene Artikel und dazugehörige Marketingartikel.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten

Als ortskernrelevante Sortimente werden definiert:

Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks, Drogerien (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, Tiere, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, u.ä., Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien, Elektroartikel, Kunst, Antiquitäten, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Baby-, Kinderartikel, Spielwaren

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll das Gewerbegebiet zur Erweiterung des angrenzenden Autohauses dienen.

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.

Um eine Agglomeration von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment auszuschließen, wird die Verkaufsfläche für das Plangebiet auf 200 m² begrenzt. Dadurch wird eine großflächige gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Ein „Windhundrennen“ ist auf Grund der Größe und Zuschnitte der Grundstücke nicht zu erwarten.

Damit wird den Festsetzungen des Regionalplanes entsprochen.

Die Ausnahme für eine größere Verkaufsfläche mit KfZ und Zubehör, sowie markenbezogene Artikel und dazugehörige Marketingartikel wird zugelassen, weil in dem geplanten Segment KfZ und Zubehör die Begrenzung auf 200 m² nicht ausreicht.

Diesem Betrieb hier in Umingen eine zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeit zu bieten, ist Teil der örtlichen Wirtschaftsförderung.

1.1.3 Festsetzungen von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Unzulässigkeit der angeführten Ausnahmen im Gewerbegebiet sind dahingehend begründet, dass diese nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) in diesem Bereich städtebaulich nicht gewünscht werden und dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Entsprechende Einrichtungen können an anderen Stellen der Stadt untergebracht werden.

2.0.0 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Plan sind festgesetzt:

2.1.0 **Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

2.2.0 **Geschossflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

Grundflächen- und Geschossflächenzahl ermöglichen eine intensive Nutzung des gewerblichen Bereichs und sichern dadurch eine gewerbliche Verwertung der verkehrsgünstig gelegenen Fläche im Filstal

2.3.0 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellte Baugrenze festgelegt.

2.4.0 **Festsetzung der Höhenlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Plangebiet auf 300,50 Meter über NN festgesetzt.

2.5.0 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, darf 10,00 Meter nicht überschreiten.

Die Regelung der Gebäudehöhe bewirkt, dass sich die Gebäudestruktur städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt. Dabei muss die vorhandene kleingliedrige Bebauung außerhalb des Plangebiets beachtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahl und zulässigen Gebäudehöhen. Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie der künftig gewünschten Entwicklung. Dabei sollen die Traufhöhe und die Firsthöhe auf ein städtebaulich vertretbares Maß festgeschrieben werden, so dass eine Höhenbeschränkung hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude festgesetzt ist. Außerdem ist entsprechend den Aussagen im Klimagutachten zu vermeiden, dass durch überhöhte bauliche Anlagen der Kaltluftfluss im Filstal gestört wird.

3.0.0 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

Die Festsetzung der Bauweise entspricht der städtebaulichen Prägung der Stadt Uhingen. Gebäude über 50 m sind im Bereich des Gewerbegebietes städtebaulich vertretbar.

4.0.0 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. v. m. §§ 14 und 23 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan

Nebenanlagen wie z.B. Werbeanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen zulässig. Es gelten allerdings die einschlägigen Abstandsvorschriften der Straßengesetze.

Diese Regelung wurde zur Sicherung des Bestandes getroffen, bei dem die o.g. Nutzung z.T. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt.

5.0.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einschrieb im Plan

Die im Lageplan dargestellten Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen werden Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Saalweide, Haselnuss. Je 20 m² muss ein Baum, bzw. je 10 m² ein Busch gesetzt werden.

Das Pflanzgebot dient dazu eine Mindestdurchgrünung aufrecht zu erhalten. Heimische Pflanzen bieten die Gewähr für eine dauerhafte Erhaltung eines begrünten Bereichs.

6.0.0 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

Um einen technisch ordnungsgemäßen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten zu können, sind unwesentliche unterirdische Eingriffe in die Privatgrundstücke nicht zu vermeiden.

7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb in Plan

2. Äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen

2.1 Fassadengestaltung, Verkleidung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude hat mit nichtreflektierenden Materialien zu erfolgen.

Die Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden getroffen um am Ortseingang ein homogenes Erscheinungsbild und eine Einbindung der Baukörper in die Landschaft zu erreichen.

2.2 Ausführung von Verkehrs-, Umschlag- und Lagerflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen und an die Kanalisation anzuschließen.

Aus Umweltschutzgründen sollen schädliche Einwirkungen auf den Boden vermieden werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die nichtüberbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Gehölzpflanzungen sollten nicht mehr als 40 % Koniferen verwendet werden. Es sind überwiegend Laubgehölze der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, ist diese Festsetzung getroffen. Des weiteren ist diese Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung getroffen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO)

Werbeanlagen dürfen ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Mit Einzelbuchstaben ist ein Höchstmaß von 1,50 m einzuhalten.

Für alle Werbeanlagen ist entgegen § 50 Abs. 1 LBO das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen.

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gewerbegebietes am Ortseingang nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Einschränkungen dienen dazu eine städtebaulich vertretbare Gestaltung der großen Gebäudefassaden zu erreichen.

8. Umfang der Erschließung

Die Fahr- und Fußwegerschließung erfolgt über die Mercedesstraße. Eine größere Dimensionierung der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

9. Natur und Umwelt – Tierökologische Untersuchung

Verfahrenstechnisch wird die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Bebauung im Innenbereich handelt. Die Erstellung eines formellen Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

10. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.

Das Plangebiet wird über die Fortführung der bereits bestehenden Mercedesstraße erschlossen.

11. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanung tragen die Verkäufer der Baugrundstücke.

Die Erschließungskosten werden durch die Grundstücksverkäufe und Beiträge finanziert.

Aufgestellt:

Uhingen, den 03.05.2017

gez. Reinhard Goldmann
Stadtverwaltung