

**Bebauungsplan „Schmiedefeld Mitte“
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 planungsrechtlichen Festsetzungen**
- 7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**
- 8. Umfang der Erschließung**
- 9. Natur und Umwelt – Tierökologische Untersuchung**
- 10. Planverwirklichung**
- 11. Kosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

An die Stadt Uhingen werden immer wieder Wünsche von ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach Gewerbebauplätzen herangetragen. Die Betriebsverlagerungen werden meistens notwendig, weil der erhöhte Platzbedarf am aktuellen Standort nicht umsetzbar ist oder sich Störungspotentiale gegenüber der umgebenden Wohnbebauung ergeben.

Im Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/ Uhingen stehen Gewerbeflächen aber nur noch in sehr eingeschränktem Maße zur Verfügung. Die derzeit noch nicht bebauten, als Gewerbeflächen ausgewiesenen Grundstücke stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse in den nächsten Jahren nicht zur Verfügung bzw. werden als Ersatzflächen der dortigen Betriebe vorgehalten.

Um dem Expansionsbedarf insbesondere der klein- und mittelständischen Unternehmen nachkommen zu können, ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen dringend notwendig.

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

Der seit 01.05.1999 gültige Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke Flst. 1245/5, 1244/4, 1244/7 und 1116/1 eine gewerbliche Nutzung aus, für die Grundstücke 1245/3, 1244/5, 1244/6 und 1244/1 ist eine Mischgebietsnutzung vorgesehen. Das Grundstück Flst. 1112/1 ist als Sondergebiet ausgewiesen.

Durch einen Flächentausch wird ein Teil des Sondergebietes auf eine im Vorentwurf dieses Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche verlegt und umgekehrt, dadurch wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Das Verfahren nach § 13a erlaubt eine vereinfachte Anpassung des Flächennutzungsplans in Form einer Berichtigung. Diese wird in der nächsten Sitzung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen eingeleitet werden.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke Flst. 1245/1 und /3 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Untere Kürze – westliches Schmiedefeld“ genehmigt am 28.01.1972. Das Grundstück 1112/1 liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Schmiedefeld“ rechtskräftig seit 24.02.2001.

Die weiteren Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich und sind momentan nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Da es sich um eine Fläche von ca. 1,8 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. 1,8 ha und liegen im westlichen Ortsbereich der Gemarkung Uhingen im Gewerbegebiet Schmiedefeld. Das Plangebiet umfasst sowohl Ackerflächen als auch Grundstücke mit Garten- und Wiesenflächen, eine Gärtnerei mit weit überwiegender Freilandnutzung (diese soll weiter bestehen bleiben) und mit Wohnhäusern genutzte Grundstücke. Die bebauten Grundstücke befinden sich im Privateigentum, genauso die Gärtnerei, die unbebauten Grundstücke sind weitestgehend im Eigentum der Stadt Uhingen, so dass eine Planung direkt umgesetzt werden kann.

Die vorhandenen Einrichtungen der öffentlichen Verkehrsmittel sind Bus und Bahn. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1000 m. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe des Plangebiets in der Stuttgarter Straße.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

5. Planungskonzeption

Auf der bisher als Acker bzw. Wiese genutzten Fläche sollen künftig gewerbliche Nutzungen durch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe möglich sein. Damit kann die Möglichkeit für eine quantitative und qualitative Expansion ortsansässiger Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Das gärtnerisch-landwirtschaftlich genutzte Sondergebiet, welches bisher Teil des Bebauungsplans „Schmiedefeld“ ist, wird in die Planung einbezogen und zu einem Teil auf eine bislang schon als Acker genutzte Fläche verlegt. SO1 ist unverändert in Nutzung und Lage. Das bisher als „SO2“ bezeichnete Gelände (bisher im Bereich Plochinger- / Stuttgarter Straße) wird in etwa flächengleich in den Bereich westlich des SO1 verlegt. Insgesamt sind dies 3.135 m² (SO2), davon 2.840 m² gleichwertiger Ackerboden und 295 m² Wiesenfläche. Für die beiden (SO1 und SO2), bislang in der Nutzung unterschiedlichen Flächen wird nun die Nutzung einheitlich geregelt, so dass eine Erweiterung mit Gewächshäusern ermöglicht wird.

Anmerkung Landwirtschaftsfläche

Außer im Hinblick auf die Bodenqualität ist der Standort des bislang als Ackerland genutzten Geländes für landwirtschaftliche Zwecke direkt an der Stuttgarter Straße als schwierig zu betrachten. Sowohl die starken verkehrsbedingten Immissionen, als auch die Emissionen der bereits in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Gewerbebetriebe beeinträchtigen die Qualität von landwirtschaftlichen Produkten. Insoweit wird dem Interesse, einer starken Gewichtung des städtebaulichen Zieles, die Baulücke zu schließen, Vorrang gewährt. Ein weiteres wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in zentrumsnaher Lage.

Generell bleibt festzustellen, dass die Entwicklung der innerorts liegenden Flächen ausgewogen ist und den Belangen von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen entspricht. Der Verlust von lediglich 0,6 ha landwirtschaftlicher Fläche kann vertreten werden, da dadurch eine Entwicklung in den Außenbereich hinaus vermieden wird.

Anmerkung Gärtnereifläche (SO)

Hier wurde ein einvernehmlicher Flächentausch mit dem Eigentümer, der auch Betriebsinhaber ist, vorgenommen. Die flächengleiche Verlegung der Freilandflächen von der Stuttgarter/ Plochinger Straße in den Bereich westlich des SO 1 ist sicherlich im Hinblick auf die Verkehrsimmissionen (Staub, Ruß, Abgase) äußerst sinnvoll und hebt die Qualität der bewirtschafteten Flächen an. Die vorgesehene Nutzung auf dem Gelände des GE 2 und GE 3 (Konfiserie) ist im Hinblick auf zu erwartende Emissionen unbedenklich.

Intention der Planung war, die Gärtnerei in Fläche und Nutzungsart zu erhalten. Dies war auch im Einvernehmen mit dem Betriebsinhaber geschehen.

Durch die Verlagerung der Teilfläche „SO2“ bestehen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen keine Vorbehalte, Gewächshäuser jetzt auf der gesamten Fläche zuzulassen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

1.1.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Je Grundstück sind nicht mehr als 150 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
Campingartikel
Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße,
Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
Elektrowaren (Großgeräte, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen)
Farben, Lacke
Kfz, Motorräder, Fahrräder und Zubehör
Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-, Badeinrichtung
Musikinstrumente (großflächig)
Pflanzen und Zubehör
Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Tiernahrung, zoolog. Bedarf
Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Boote)

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Aus 1. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevantem Sortiment

Als ortskernrelevante Sortimente werden definiert:

Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks,
Drogerien
u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika,
Apothekerwaren,
Blumen, zoologischer Bedarf,
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u. ä.,
Schuhe, Lederwaren- und Galanteriewaren,
Sportkleidung, Sportgeräte,
optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
Uhren, Schmuck, Silberwaren,
Musikalien,
Elektroartikel

Davon wird ausnahmsweise zugelassen:

- Einzelhandel von vor Ort produzierten Konfiseriewaren auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche (reine Verkaufsfläche max. 250 m²)

Emissionskontingente

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb des Plangebietes (unterteilt in die Teilflächen TF 1 - TF 5) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen, der baulichen Ausbildung (z.B. Wände, Tore, Lüftungseinrichtungen) und der Abschirmung durch bauliche Anlagen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5.

Teilfläche	m ²	LEK [dB(A)/m ²] tags 6-22 h	LEK [dB(A)/m ²] nachts 22-6 h
TF 1	1.447	65	50
TF 2	1.687	68	50
TF 3	1.526	65	50
TF 4	1.910	60	48
TF 5	2.332	60	48

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass durch das Heranrücken des Gewerbegebietes an die Wohnbebauung keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung erstellt und die Ergebnisse dieses Gutachtens in die Planung eingearbeitet.

Auch auf der Fläche des Sondergebietes wurden Kontingente festgesetzt. Die Planung berücksichtigt somit die Möglichkeit, das Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll das Gewerbegebiet zur Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe 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 jedes Grundstück auf 150 m² begrenzt. Durch diese Maßnahme und die Grundstückszuschneite ist es nicht realistisch und auch nicht zu erwarten, dass die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² insgesamt (im Gewerbegebiet und im Mischgebiet) überschritten werden wird. Auch ein „Windhundrennen“ ist auf Grund der Größe und Zuschneite der Grundstücke nicht zu erwarten, zumal der Bereich GE 2 und 3 eine einheitliche Nutzung erfahren wird.

Damit wird den Festsetzungen des Regionalplanes entsprochen.

Die Ausnahme für vor Ort produzierte Konfiseriewaren wird zugelassen, weil ein ortsansässiger Betrieb expandieren möchte.

Geplant ist eine Schauproduktion mit Erlebniswelt und Fabrikverkauf, welche großzügige Präsentationsflächen benötigen. Es soll eine Darstellung der historischen Entwicklung des Betriebes erfolgen, auch historische Maschinen sollen ausgestellt werden.

Die Fläche von 250 m² für Einzelhandel von vor Ort produzierten Konfiseriewaren kann in einem größeren Raum aufgeteilt untergebracht werden.

Für diese Erweiterung stehen im Ortskern keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Der innerörtliche Einzelhandel sowie der Einzelhandel in den Nachbarorten sind nicht tangiert, da es sich um ein spezielles Marktsegment handelt.

Diesem Betrieb, mit inzwischen über hundertjähriger Tradition, hier in Uhingen eine zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeit zu bieten, ist Teil der örtlichen Wirtschaftsförderung.

1.1.2 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Je Grundstück sind nicht mehr als 150 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
Campingartikel
Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße,
Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
Elektrowaren (Großgeräte, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen)
Farben, Lacke
Kfz, Motorräder, Fahrräder und Zubehör

Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-, Badeinrichtung
Musikinstrumente (großflächig)
Pflanzen und Zubehör
Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Tiernahrung, zoolog. Bedarf
Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Boote)

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Aus 3. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevantem Sortiment

Als ortskernrelevante Sortimente werden definiert:

*Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks,
Drogerien u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Apothekerwaren,
Blumen, zoologischer Bedarf,
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u. ä.,
Schuhe, Lederwaren- und Galanteriewaren,
Sportkleidung, Sportgeräte,
optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
Uhren, Schmuck, Silberwaren,
Musikalien,
Elektroartikel*

Aus 5. Anlagen für kirchliche Zwecke

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten.

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 jedes Grundstück begrenzt. Durch diese Maßnahme, sowie die Grundstückszuschnitte ist es nicht realistisch und auch nicht zu erwarten, dass die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² insgesamt (im Gewerbegebiet und im Mischgebiet) überschritten werden wird. Auch ein „Windhundrennen“ ist auf Grund der Größe und Zuschnitte der Grundstücke nicht zu erwarten.
Damit wird den Festsetzungen des Regionalplanes entsprochen.*

Gartenbaubetriebe sind von der Struktur und dem Geländebedarf nicht für dieses Plangebiet geeignet.

Weitere Tankstellen sind mit der hier vorhandenen Wohnnutzung und einer sinnvollen und sicheren Verkehrsführung in den Kreuzungsbereichen nicht vereinbar

Vergnügungsstätten und auch Anlagen für kirchliche Zwecke würden sich nachteilig auf die vorhandene Nutzungsstruktur auswirken, zumal immer benachbarte Wohnnutzungen insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden zusätzlich belastet würden.

1.1.3 SO - Sonstige Sondergebiete: (§ 11 BauNVO)

Im SO sind Gewächshäuser und dazu notwendige Betriebsgebäude zulässig.

Das Sondergebiet ist für eine landwirtschaftliche Fläche vorgesehen, die aufgrund der städtebaulichen Situation bzw. der Lage hinsichtlich der Überbauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden beschränkt wird.

1.1.4 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

a) Gewerbegebiet (GE)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zugelassen sind von den Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO die Ziff.

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

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 des Bebauungsplans bzw. der Stadt untergebracht werden.

b) Mischgebiet (MI)

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen ergäben sich in diesem Gebiet auch aus ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten.

2.0.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahl und zulässigen Gebäudehöhen. Dabei wird im Mischgebiet in dem überwiegend durch Wohnen geprägten, kleinteilig strukturierten Quartier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,7 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. Im MI wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, da hier nur der Bestand abgesichert werden soll. 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)

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.v.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf Grund der großzügigen Ausweisung von Baufenstern sind genug Möglichkeiten vorhanden, Garagen oder sonstige Nebenanlagen zu errichten. Die übrigen Flächen sollen bewusst von einer Nutzung mit Hochbauten frei gehalten werden.

5.0.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünung nur für das Gewerbegebiet (GE):

Die Dächer der Gebäude müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Die Maßnahme muss mit Fertigstellung der baulichen Anlage ausgeführt sein. Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

Mischgebiet (MI):

Flachdächer ab einer Größe von 50 m² müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Die Maßnahme muss mit Fertigstellung der baulichen Anlage ausgeführt sein. Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen (mind. 8 cm).

Durch die extensive Dachbegrünung werden Insektenlebensräume und Trittsteinbiotope für Vögel geschaffen. Des Weiteren reguliert die Dachbegrünung den Abfluss des anfallenden Regenwassers.

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

Die Pflanzgebote dienen einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Plangebietes und sollen eine Eingrünung der gewerblichen Bauten bewirken. Außerdem dient eine Durchgrünung der Verbesserung des Kleinklimas.

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

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

8.0.0 Straßen, Gehwege

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

9.0.0 Höhenlage des Geländes (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind ebene Geländebeziehungen vorhanden, welche mit dem Bebauungsplan erhalten werden sollen.

10.0.0 Immissionsschutz (§ 9(1) 24 BauGB)

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurde festgestellt, dass an den bestehenden Wohngebäuden entlang der Stuttgarter Straße die Orientierungswerte nach DIN 18005 aufgrund der Einwirkungen des Straßenverkehrs überschritten werden. Es sind zum Schutz von Menschen entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

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

1.1.0 Dachgestaltung im GE

zulässig sind:
Flachdächer, Dachneigung 0-8°
Zulässige Höhe s. Textteil 2.3.0

1.1.1 Dachgestaltung MI

zulässig sind:

- Flachdächer, Dachneigung 0-8°
- Satteldächer, Dachneigung 30°~ 45°

zulässige Höhe s. Textteil 2.3.0, bei Garagen und Bauteilen mit einem Vollgeschoss sind auch andere Dachformen zulässig.

2.0.0 Fassaden- und Dachgestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien und grelle Farbgebungen sind mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zugelassen.

Die Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauung und orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Damit wird gewährleistet, dass eine städtebaulich einheitliche Ortsgestaltung bleibt.

3.0.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig

- am Gebäude
- als selbständige Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von max. 5,0m.

Die Einschränkungen dienen dazu eine städtebaulich vertretbare Gestaltung der großen Gebäudefassaden zu erreichen.

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gewerbegebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird.

4.0.0 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

Um die Wirkung der Versiegelung abzumildern, sollen die Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden.

8. Umfang der Erschließung

Die Fahr- und Fußwegerschließung erfolgt über die Schmiedfelder Straße bzw. die Plochinger Straße. Eine größere Dimensionierung der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht erforderlich.

Seit der Einleitung des Verfahrens hat sich folgende Änderung ergeben: Durch einen Grundstückstausch ist ein Anschluss an die Plochinger Straße möglich, die bisher geplante Wendepflanzung kann entfallen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets 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. Eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange ist dennoch der Begründung des Bebauungsplanes beizufügen.

L3 AI 76

Natürliche Bodenfruchtbarkeit ⇒ sehr hoch (4)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ⇒ hoch (3)
Filter und Puffer für Schadstoffe ⇒ sehr hoch (4)
Gesamtbewertung ⇒ hoch – sehr hoch (3,66)

L4 AI 66

Natürliche Bodenfruchtbarkeit ⇒ hoch (3)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ⇒ mittel (2)
Filter und Puffer für Schadstoffe ⇒ hoch (3)
Gesamtbewertung ⇒ mittel –hoch (2,66)

Somit lässt sich feststellen, dass im Planungsgebiet Böden mit hoher bis sehr Wertigkeit vorliegen.

Im Gebiet wurden Bohrungen durchgeführt. Der Bodenaufbau wurde festgestellt und dokumentiert. Selbstverständlich wird bei der Maßnahme anfallender kulturfähiger Boden sinnvoll verwendet.

In welcher Form dies erfolgt, ist derzeit noch offen, muss aber auch nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Auch mögliche und umsetzbare Regelungen, welche vom Vertragspartner akzeptiert werden, sollen in einem noch auszuhandelnden Kaufvertrag aufgenommen werden.

10. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.

Mittlerweile sind die Grundstücksverhältnisse rechtlich so geordnet worden, dass die Umsetzung der Erschließung sowie die Bebauung der gewerblichen Fläche ab 2017 erfolgen kann.

11. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanung trägt die Stadt Uhingen.

Die Erschließungskosten werden durch die Grundstücksverkäufe und Beiträge finanziert.

Aufgestellt:

Uhingen, den 13. Mai 2016
gez. Reinhard Goldmann
Stadtverwaltung