

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN und Satzung über ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SCHMIEDEFELD / STUTTGARTER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

**Aufgestellt,
25. Juni 2004/23. September 2005:**

Dipl. –Ing. Herbert Dickmann
Stadtplaner – Architekt BDA

Dipl. Verw. (FH) Goldmann
Stadtverwaltung UHINGEN

**Ausgefertigt:
UHINGEN, 05.10.2005**



Wittlinger
Bürgermeister

1. Notwendigkeit Planaufstellung / Planungsziele

Das Gebiet zwischen der Stuttgarter Straße (L1192) und der Eisenbahnlinie von der Einmündung der Kirchheimer Straße im Osten bis zum Beginn der landwirtschaftlichen Nutzung in Westen, ist weitgehend bebaut. Die Grundstücke am westlichen Gebietsrand werden als Lagerflächen genutzt.

Das Gebiet ist derzeit geprägt durch sehr unterschiedliche Nutzungen. Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Nutzungen und auch eine kirchliche Einrichtung liegen dicht beieinander. So sind im östlichen Teil Wohnen und Einzelhandel vorherrschend. Im mittleren Gebietsteil überwiegt das produzierende Gewerbe mit zugehörigen Wohnungen, der westlichste Gebietsteil ist noch nicht überbaut (s. oben).

Die Stadt UHINGEN hat sich zum Ziel gesetzt in der städtebaulich bedeutsamen Situation am Ortseingang, sowohl Vorgaben für eine angemessene Bebauung zu machen als auch eine klare Nutzungsgliederung festzulegen, und hält es deshalb für geboten einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen. Auch zunehmende Umstrukturierungen im gewerblichen Bereich lassen die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig erscheinen.

2. Einfügen in die Vorbereitende Bauleitplanung

Der seit 01. Mai 1999 verbindliche Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen / UHINGEN sieht für das Gebiet Schmiedefeld- / Stuttgarter Straße im westlichen Teil Gewerbefläche und im östlichen Bereich Mischfläche vor.

3. Geltungsbereich, Zustand

Der Geltungsbereich ist durch eine öffentliche Straße parallel zur Stuttgarter Straße (L1192) und die Schmiedelfelder Straße erschlossen. Die Erschließungsflächen sind noch nicht vollständig ausgebaut. Alle Baugrundstücke sind in Privateigentum und weitgehend bebaut.

Im Gebiet wurde auf einigen Flächen der Verdacht auf Altlasten festgestellt. Die Einzelheiten sind dem Gutachten des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie BWV Kirchheim zu entnehmen (Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Göppingen). Betroffen sind die Grundstücke Parz.Nr. 1246/4, 1253, 1265/2 und 1270. Da alle Grundstücke bereits bebaut sind und genutzt werden, sind weitere Erkundungen und Untersuchungen erst im Zusammenhang mit neuerlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken erforderlich.

Das Gelände ist relativ eben. Auf den Grundstücken gibt es noch einen gewissen Bestand an Bäumen und in Teilen auch Feldhecken entlang der Bahnlinie. Prägend für das Erscheinungsbild des Gebiets ist die Baumreihe (Allee) entlang der Stuttgarter Straße.

Im östlichen Gebietsteil quert ein Wassergraben von Nord nach Süd den Geltungsbereich.

Für den östlichen Teilbereich gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Untere Kürze – Westliches Schmiedefeld“ (genehmigt am 28.01.1972).

Außerdem besteht der Baulinienplan „Unterer Wasen – Westlicher Ortseingang“ (Genehmigt am 15.09.1972)

Für den östlich angrenzenden Bereich gibt es den Bebauungsplanentwurf „Schmiedefeld“.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,5 ha. Davon sind 1,5 ha als Mischgebiet genutzt.

4. Städtebauliches Konzept, Erschließungskonzept

Für das Gebiet ist, in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen, eine Nutzungsgliederung dahingehend vorgesehen, dass im östlichen Teil des Geltungsbereichs drei kleinere „Quartiere“ als Mischgebiet festgesetzt werden, der größte Teil des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet.

Für die noch nicht überbauten Grundstücke am westlichen Gebietsrand wird eine Überbauung ermöglicht, deren Höhenentwicklung sich an der vorhandenen Bebauung orientiert.

Für die im Rohzustand vorhandene Straße parallel zur Stuttgarter Straße ist ein Endausbau mit einer Breite von 6 m und ein begleitender Gehweg auf der Südseite vorgesehen.

Die Aufweitung des vorhandenen Radwegs entlang der Stuttgarter Straße zum kombinierten Geh- und Radweg ist unter Rücksichtnahme auf die angesprochene Baumreihe nicht möglich.

Die Straße ist zwei Mal an die Stuttgarter Straße angebunden und endet am westlichen Rand des Geltungsbereichs in einer Wendeplatte. Die vorhandene provisorische Anbindung an die Landesstraße wird aufgegeben.

Bei der Schmiedefeldstraße ist eine Aufweitung im vorderen Bereich und eine ergänzende öffentliche Erschließung für ein rückwärtiges Grundstück notwendig.

Die Schmiedefelder Straße mit einseitigem Gehweg auf der Süd- bzw. Ostseite endet ohne Wendeplatte, da eine Fortführung in den östlich anschließenden Bereich vorgesehen ist.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

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

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

Aus 1. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten.

Als ortskernrelevante Sortimenten 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

Die Planung zielt darauf ab, eine strukturelle und städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu erreichen und das Plangebiet in das städtebauliche Gesamtkonzept des Gemeindegebiets einzubinden. Weiter geht es darum Flächen zu erhalten, welche eine hohe Arbeitsplatzdichte sicherstellen und auch die Ansiedlung produktiver Gewerbebetriebe ermöglicht. Einschränkungen der gewerblichen Nutzung ergeben sich zum Teil auch aus den vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen.

Ausgeschlossen sind Einzelhandelsnutzungen mit ortskernrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Festsetzungen gründen auf dem Einzelhandelsgutachten der Stadt aus

dem Jahr 1994, das 1999 überarbeitet wurde. Darin wird ausgeführt, dass diese Einrichtung im direkten Innenstadtbereich von Uchingen der Belebung und Erhaltung der Einkaufsqualität dienen und deshalb dort angesiedelt werden sollen.

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

a) Mischgebiet 1 (MI 1)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

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

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

Aus 3. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten

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

b) Mischgebiet 2 (MI 2)

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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Tankstellen.

Nicht zulässig sind

6. Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Mischgebiet 3 (MI 3)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

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

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

Aus 3. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten

6. Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Die drei Mischgebietsquartiere werden differenziert weil,

- das Mischgebiet 1 überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist,
- im Mischgebiet 2 - der Ortsmitte am nächsten gelegen - ein Einzelhandelsbetrieb und eine Tankstelle vorhanden sind,
- dass Mischgebiet 3 - rückwärtig zur Bahnlinie gelegen - bisher mit kirchlichen und gewerblichen Einrichtungen sowie einer Parkierungsfläche genutzt wird.

In den Mischgebieten soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen, in allen drei Quartieren unterschiedlichen Mischstrukturen weiterhin möglich sind.

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

Mit Ausnahme im Mischgebiet II, dort ist Einzelhandel bereits angesiedelt, sind weitere Einzelhandelsnutzungen mit ortskernrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Festsetzungen gründen auf dem Einzelhandelsgutachten der Stadt aus dem Jahr 1994, das 1999 überarbeitet wurde. Darin wird ausgeführt, dass diese Einrichtung im direkten Innenstadtbereich von Umingen der Belebung und Erhaltung der Einkaufsqualität dienen und deshalb dort angesiedelt werden sollen.

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

Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

a) Gewerbegebiet (GE)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise 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

4. 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) Mischgebiete 1, 2 und 3 (MI 1, MI 2, MI 3)

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.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

siehe Einscrieb im Plan

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

	<i>Traufhöhe</i> <i>Oberkante Flachdachgesims</i>	<i>Firsthöhe</i>
GE GBH 1	9,0m	13,0m
MI1 GBH 2	8,0m	13,0m
MI2 GBH 3	10,0m	13,0m
MI3 GBH 3	10,0m	13,0m

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2. BauGB)

Die unter Ziff. 2.2.0 festgesetzten max. Gebäudehöhen sind auf das bestehende, natürliche Gelände bezogen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahlen und zulässigen Gebäudehöhen. Dabei wird im Mischgebiet in dem überwiegend durch Wohnen geprägten, kleinteilig strukturierten Quartier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt in den mehr gewerblich geprägten bzw. dazu prädestinierten Bereichen ein Wert von 0,6. Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 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 Gebäudehöhe 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.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

In den Mischgebietsquartieren wird offene Bauweise festgesetzt, im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise dahingehend, dass Gebäude ohne Längenbegrenzung erstellt werden dürfen.

Grünordnung

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

Die im Lageplan dargestellten Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen werden Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Salweide, Haselnuss. Je 10 m² muss eine Pflanze gesetzt werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der Darstellung im Lageplan auf privaten Grundstücken und auf öffentlichen Flächen heimische Laubbäume folgender Qualität und folgender Arten zu pflanzen:

3 x V. B., 16-18cm StU

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Aesculus hippocastanum (Gemeine Roßkastanie)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Dem Erscheinungsbild des Gewerbegebiets am Ortseingang wird besondere Bedeutung beigemessen. Neben der Ergänzung der vorhandenen Baumreihe (bzw. Füllen von Lücken) auf öffentlichen Flächen werden deshalb auch vorhandene Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken mit Pflanzbindung belegt bzw. neue Baumstandorte festgesetzt.

Daneben wird am westlichen und nördlichen Gebietsrand und entlang des Wassergrabens ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

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 und den dafür festgesetzten Flächen 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.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR *Gerecht zugunsten der Allgemeinheit*

LR1 *Leitungsrecht zugunsten der Stadt Udingen zur Führung und Unterhaltung eines Abwasserkanals*

LR2 *Leitungsrecht zugunsten der Stadt Udingen zur Führung und Unterhaltung eines Abwasserkanals und zugunsten der Energieversorgung Filstal zur Führung und Unterhaltung einer Gasleitung*

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind notwendig, um die Ver- und Entsorgung des nahezu ausschließlich im Privatbesitz befindlichen Plangebietes sicherzustellen, zumal das Plangebiet grundstücksrechtlich auch aufgeteilt ist.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten.

Die Bepflanzung ist bis max. 0,8m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

Um einen reibungslosen gefahrenfreien Verkehrsablauf sicher zu stellen ist diese Festsetzung notwendig

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 bis zu ca. 0,2 m und einer Tiefe bis zu 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.

Höhenlage des Geländes (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.

Stützmauern sind unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

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

Immissionsschutz (§ 9(1) 24 BauGB)

In den Gebäuden und Gebäudeteilen entlang der Bahnlinie Stuttgart – Ulm, welche unmittelbar im Einwirkungsbereich der Lärmemissionen des Schienenverkehrs liegen, sind auf der Nordseite zur Bahntrasse hin keine Aufenthaltsräume zulässig.

Im übrigen Gebiet sind Aufenthaltsräume auf der Nordseite durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z. B. entsprechender Wandaufbau, Schallschutzfenster) so zu schützen, dass die Anforderungen an Innenräume nach DIN 4109 eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass an den besonders belasteten Gebäudefassaden im allgemeinen unter Einhaltung der zulässigen Innenraumpegel keine Dauerlüftung durch gekippte Fenster möglich ist. Ein ausreichender Luftaustausch kann durch Stosslüftung, Dauerlüftung an abgewandten Fassaden oder mechanische Lüftungseinrichtungen erreicht werden.

Diese Festlegungen wurden auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung der Ing. Gesellschaft Pressl & Molnar vom 01.06.2004 getroffen. Nach den Lärmpegelmessungen im Bereich „Schrannenacker“, welche uneingeschränkt übertragbar sind, sind zum Schutz von Menschen entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

6. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Im Blick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebiets wird es für notwendig erachtet, Festlegungen zu treffen zu Fassaden- und Dachgestaltung, Werbeanlagen und zur Gestaltung der Freiflächen.

1. Dachgestaltung und Fassadengestaltung

Die Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauung. Damit wird gewährleistet, dass eine städtebaulich einheitliche Ortsgestaltung bleibt.

2. Werbeanlagen

Die Einschränkungen dienen dazu eine städtebaulich vertretbare Gestaltung der großen Gebäudefassaden zu erreichen. Um die Einhaltung der Bestimmung zu gewährleisten, ist das Kennznisgabeverfahren notwendig.

7. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 8a BNatSchG wurde durchgeführt und wird mit den Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans sowie in der Satzung über örtliche Bauvorschriften berücksichtigt. Auf das entsprechende Gutachten des Ing. Büros Bodmer, Uhingen vom 04.06.2004 wird verwiesen.

Generell ist festzustellen, dass mit der Bebauungsplanung kein negativer Eingriff in den vorhandenen Naturbestand erfolgt und auch keine nachteiligen umweltrelevanten Veränderungen verbunden sind. Vielmehr werden die Grünbestände teilweise erstmals gesichert und Neupflanzungen angeordnet. Ein Kompensationsbedarf auf Grund der Bebauungsplanung entsteht nicht.

8. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Nach Rechtskraft des Planes ist ein sachgerechte Beurteilung von Bauvorhaben sowie deren unverzügliche Umsetzung möglich.

9. Kosten

Die provisorische Erschließung im Plangebiet ist vor vielen Jahren erfolgt. Im Laufe der nächsten Jahre wird eine erstmalige Herstellung von an Straße, Gehweg usw. im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Abrechnung der Kosten nach dem Erschließungsbeitragsrecht.