

Bebauungsplan " Steingau III "
der Gemarkung Uhingen
Begründung der Planung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Einordnung in die übergeordnete Planung**
3. **Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**
4. **Beschreibung des Bestandes**
5. **Planungskonzeption**
6. **Umfang der Erschließung**
7. **Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauBG**
8. **Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**
9. **Planverwirklichung**
10. **Kosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Flächen am östlichen Bebauungsende der Stadt Uhingen zwischen der L 1192 und der Bahnlinie sind mit gewerblichen Produktionsanlagen bebaut. Um die noch wenigen freien Bauflächen nutzen zu können, will die dort ansässige Firma, die im Bereich der Steingaustraße vorhandenen Stellplätze an den Bereich der Wendeplatte der Steingaustraße verlegen. Dieser Bereich ist derzeit nicht überplant, so dass zu einer baurechtlichen Genehmigung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind. Außerdem ist eine Erweiterung des Baufensters nach Osten um 10 Meter vorgesehen.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung:

Der seit 01. Mai 1999 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen weist für den Planbereich eine gewerbliche Nutzfläche sowie eine Grünfläche aus. Der Planentwurf berücksichtigt diese Festsetzungen, so dass er sich aus der genehmigten Flächennutzungsplanung entwickelt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des Plangebiets existiert in einem Teilbereich der qualifizierte Bebauungsplan „Steingau II“, rechtsverbindlich seit 01.10.1988. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen werden in diesem Teil aufgehoben. Der übrige Planbereich ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen.

4. Beschreibung des Bestandes:

Das Plangebiet liegt in der Tallage am östlichen Ortsausgang von Uhingen. Es handelt sich um eine ebene Fläche, die derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Das Grundstück befindet sich im städtischen Eigentum.

5. Planungskonzeption

Mit der Planung soll eine geringe Erweiterung des Baufensters nach Osten um 10 Meter und die Ausweisung von Stellplätzen für die angrenzenden Produktionsstätten ermöglicht werden.

6. Umfang der Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Steingaustraße, die von ihrer Kapazität ausreicht, den anfallenden Fahrzeugverkehr zu bewältigen.

7. Natur und Umwelt – Abwägung eventueller Eingriffe nach § 1 a BauGB

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerlandfläche, so dass keine wesentlichen Umwelt relevanten Eingriffe durch die Planung und die anschließende Bebauung erfolgen. Es ist aber vorgesehen, entstehende Eingriffe durch eine Grünzone, die die Bebauung nach Osten abschließen soll, auszugleichen. Eine Bewertung nach § 1 a BauGB ist als Anlage angeschlossen

8. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- *Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen Textil und Bekleidung sowie Lebensmittel (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)*
- *Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)*
- *Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2:

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.*

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

Die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung zielt darauf ab, eine strukturelle und städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu erreichen. Weiter geht es darum Flächen zu erhalten, welche eine hohe Arbeitsplatzdichte sicherstellen und auch die Ansiedlung produktiver Gewerbebetriebe ermöglicht. Generell ausgeschlossen sind Einzelhandelsnutzungen für die Bereiche Textil und Bekleidung sowie Lebensmittel. Diese Festsetzungen gründen auf dem Einzelhandelsgutachten der Stadt aus dem Jahr 1994, das 1999 überarbeitet wurde. Darin ist ausgeführt, dass diese Einrichtung im direkten Innenstadtbereich von Udingen zur Belebung und Erhaltung der Einkaufsqualität sind und deshalb dort angesiedelt werden sollen. Ausgeschlossen sind auch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, welche in anderen Bereichen des Orts vorgesehen sind und in einem intensiv genutzten Gewerbebereich nachteilig beeinflusst wären.

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.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 – 20 BauNVO)

Entsprechend Planeinschriebs-, Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Baumassenzahl, maximale Gebäudehöhe.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der westlich anschließenden Flächen sowie der künftig gewünschten Entwicklung. Dabei wird die Gebäudehöhe auf ein städtebaulich vertretbares Maß festgeschrieben werden, welches auch die Lage des Plangebiets als Bebauungsabschluss nach Osten berücksichtigt. Außerdem ist entsprechend den Aussagen im Klimagutachten zu vermeiden, dass durch überhöhte bauliche Anlagen der Kaltluftfluss im Filstal

gestört wird. Der vorhandenen Bebauung trägt auch die festgesetzte Grundflächen- und Baumassenzahl Rechnung.

8.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Mit der abweichenden Bauweise wird der vorhandenen Bebauung und den heutigen Ansprüchen an Gewerbebauten Rechnung getragen.

8.1.4 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 noch eine Erweiterung der Baufläche des westlich angrenzenden Baubauungsplans „Steingau“ erfolgt.

8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen wie z. B. Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Anlage von Stellplätzen sind ausreichend große Flächen angelegt, damit hier auch teilweise der Bedarf für außerhalb des Plangebiets liegende Betriebsanlagen abgedeckt werden kann.

8.1.6 Verbrennungsverbot und Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Feuerungsanlagen für schweres oder leichtes Heizöl dürfen nicht betrieben werden. Ausnahmen werden nur zugelassen, wenn ein Abschaltvertrag besteht.

Damit werden die bestehenden Regelungen der Bebauungspläne „Steingau I und II“ aufgegriffen und weitergeführt. Es soll gewährleistet bleiben, dass in der bestehenden inversionsgefährdeten Tallage zusätzliche Schadstoffbelastungen auftreten.

8.1.7 Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

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

Das Pflanzgebot dient einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Plangebietes und soll eine Abgrenzung der Bebauung zum im Osten anschließenden Außenbereich bewirken. Außerdem dient eine Durchgrünung der Verbesserung des Kleinklimas.

8.1.8 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.

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass die öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Grundstücksgrenze gebaut werden können, wobei dadurch die Nutzung der angrenzenden Privatgrundstücke nicht beeinträchtigt wird.

8.2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

8.2.1 Dachgestaltung

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

8.2.2 Fassadengestaltung, Verkleidung

Mit den Festsetzungen soll eine Einbindung der Baukörper in die Landschaft erreicht werden, zumal hier der Bebauungsabschluss nach Osten erfolgt.

8.2.3 Ausführung der Verkehrs-, Umschlags- und Lagerflächen

Die Bestimmung dient zum Schutz des Grundwassers.

8.2.4 Werbeanlagen

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

9. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung. Das Plangebiet soll unmittelbar nach Abschluss der Bebauungsplanung genutzt werden.

10. Kosten

Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen für die Stadt nicht an. Alle notwendigen Erschließungen auf dem Grundstück sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Uchingen, 11. Februar /12. Mai 2000

Goldmann



Ausgefertigt, Uchingen, 22. April 2002

Walter
Bürgermeister

