

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Unterer Wasen III“

der Gemarkung Uhingen

Begründung vom 11. April 2014

- 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. Natur und Umwelt**
- 8. Planverwirklichung**
- 9. Kosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Straßen sind bereits über viele Jahre angelegt, aber noch nicht in allen Teilen endgültig hergestellt. In der Bleichereistraße liegt wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse im Gebiet ein Sanierungsbedarf vor. Nunmehr sollen alle Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Unterer Wasen III endgültig ausgebaut werden, um auch die Voraussetzung für eine Abrechnung des Erschließungsbeitrags zu schaffen. Dabei ergeben sich Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne „Unterer Wasen I – 1. Änderung“, „Unterer Wasen I – 2. Änderung“ und „Unterer Wasen II – 1. Änderung“.

Durch die sukzessive Erweiterung des Gewerbegebiets Unterer Wasen fehlt mittlerweile ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Erschließungsanlagen. Dies hängt im Wesentlichen auch damit zusammen, dass sich aus verschiedenen Gründen andere Grundstückszuschnitte ergeben haben als ursprünglich vorgesehen. Deshalb kann auf einige der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen verzichtet werden, ohne dass für die Anlieger Nachteile in der Zu- und Abfahrt ihrer Grundstücke entstehen. Auch die in den bisher gültigen Bebauungsplänen festgelegte Ausbaubreite von 10 m wird im Regelfall auf 6,5 m mit beidseitigem Gehweg zurückgenommen.

Aus wirtschaftlicher Sicht profitieren dadurch Anlieger und Stadt, da sich der Erschließungsaufwand deutlich verringert.

Durch die Neukonzeption der Erschließungsanlagen wird den Belangen einer zeitgemäßen, den Interessen der Anlieger dienenden Innenentwicklung Rechnung getragen.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Der seit 01.05.1999 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen weist für den Bereich des Plangebiets Gewerbegebiete und Industriegebiete mit den erforderlichen Verkehrserschließungen aus.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des Plangebiets existieren die Bebauungspläne „Unterer Wasen I – 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit 20.06.1992, „Unterer Wasen I – 2. Änderung“ rechtsverbindlich seit 13.05.2006 und „Unterer Wasen II – 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit 18.07.1992. Geändert werden lediglich die Straßenfestlegungen. Alle übrigen bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus den o.g. Bebauungsplänen gelten unverändert weiter.

Da es sich ausschließlich um die Überplanung der Straßen im Plangebiet handelt und diese innerhalb des Stadtgebiets von Uhingen liegen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch angewandt werden. Außerdem bleibt die Gesamtfläche deutlich unter 20.000 m².

4. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet umfasst die Bleichereistraße, die Seestraße, die Fabrikstraße und die südliche Industriestraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 11.04.2014 dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Änderungen am Bestand sind nicht erforderlich.

5. Planungskonzeption

Die Erschließungsstraßen und Gehwege sind so konzipiert, dass sie dem erhöhten Bedarf für Gewerbe- und Industriegebiete sowie die im westlichen Bereich angeordneten verkehrsintensiven Nutzungen wie Baumarkt, Verbrauchermarkt, Wertstoffhof und Grünabfallplatz gerecht werden. Die Straßenbreite beträgt im Regelfall 6,50 Meter mit beidseitigem Gehweg. Damit können auch Fußgänger gefahrlos zu den Betrieben oder zu den Einkaufszentren gelangen. Auf die bisher entlang der Fils sowie den Leitungstrassen ausgewiesenen öffentlichen Straßenflächen wird verzichtet, weil ein Wirtschaftsweg bzw. Wegerechte ausreichen. So wird zur Flussunterhaltung lediglich eine gesicherte Zufahrt benötigt, was über den ausgewiesenen Wirtschaftsweg sichergestellt ist. Die angrenzenden Grundstücke haben eine ausreichende einseitige Anbindung an eine öffentliche Straße

Die Zufahrt zu den Gebäuden Bleichereistraße 201 (Salzlager) und 207 (Fischereiheim) im westlichen Bereich werden als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Die südliche Industriestraße wird bis zur Grundstücksgrenze Flst. 1297/1 als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Das von der Bleichereistraße abgehende Grundstück Flst. 502/22 (Wegstück zum Epplesee) und das gegenüberliegende Wegstück zur Fils werden als Wirtschaftswege ausgewiesen. Die Einmündung der Seestraße ist als Kreisverkehr ausgestaltet. Die Straße entlang Fa. Ligeba zur Fils wird bis zum Ende der Garage des Gebäudes Bleichereistr. 23/1 ausgebaut.

Einer Änderung sowohl der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als auch der örtlichen Bauvorschriften bedarf es nicht.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenflächen, Gehwege und Wirtschaftswege sind erforderlich, um die Nutzungen der Grundstücke und den Unterhalt der öffentlichen Gewässer im Gebiet Unterer Wasen III zu sichern.

Alle Erschließungseinrichtungen, welche für eine umfassende Infrastruktur zu gewerblichen Zwecken erforderlich sind, bleiben bestehen.

7. Natur und Umwelt

Verfahrenstechnisch wird die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Bebauung im Innenbereich und um eine bereits überplante und bebaute Fläche handelt. Im Hinblick auf die Größe des Planbereichs und nicht vorhandene umweltrelevante Belange wird eine Umweltprüfung nicht benötigt.

Entlang der Seestraße und dem Wirtschaftsweg zum Salzlager grenzen die Straße bzw. der Wirtschaftsweg direkt an ein Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz an. Da es sich aber um schon lange vorhandenen, rechtlich gesicherten Bestand handelt der zur Erschließung erforderlich ist, ist eine Verlegung bzw. ein Rückbau nicht möglich. Ebenso lassen die Grundstücksverhältnisse eine Veränderung nicht zu.

8. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Mit der Planung wird ein abgeschlossenes Erschließungskonzept verwirklicht. Mit den Baumaßnahmen wurde bereits begonnen.

9. Kosten

Die öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind teilweise noch neu zu erstellen. Die Kosten für die gesamten Maßnahmen betragen ca. 2.657.000 Euro. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenbau	1.395.000 Euro
Straßenbeleuchtung	40.000 Euro
Kanal	800.000 Euro
Wasser	422.000 Euro (netto)
Insgesamt	2.657.000,00 €

Die Finanzierung erfolgt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und den allgemeinen Haushalt. In der Finanzplanung sind die Maßnahmen finanziert.

Uhingen, 11.04.2014

Reinhard Goldmann
Dipl. Verwaltungswirt (FH)