

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN „WEILENBERGER HOF I“

und

Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplangebiet „Weilenberger Hof I“

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt :

Dipl.-Ing. Herbert Dickmann
Stadtplaner – Architekt BDA
Haußmannstr. 5 – 70188 Stuttgart
Tel.: 0711/243058 – Fax: 0711/243059

Ausgefertigt:

Uhingen, 17.06.2002



Walter, Bürgermeister.....

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

In der Stadt Uhingen besteht ein akuter Bedarf an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Dabei besteht eine Nachfrage vor allem nach Einzel- und Doppelhäusern. Die Stadt Uhingen beabsichtigt deshalb, eine Teilfläche des Bereichs „Weilenberger Hof“ zu erschließen. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Weilenberger Hof I“ notwendig.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Für den Gesamtbereich „Weilenberger Hof“ war 1993 ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet worden, das dann (auch in Einzelheiten) in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Der Bereich ist im Regionalplan des Verbands „Region Stuttgart“ als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Wohnungsbaus dargestellt. (Ziff. 2.3.4/2.3.5)

In Vorbereitung der Planaufstellung wurde das Gesamtkonzept, ohne die städtebaulichen Grundzüge (der Gliederung in einen westlichen und einen östlichen „Flügel“, getrennt durch eine Grünzäsur im Verlauf der topographisch ausgeprägten Mulde) hinsichtlich Bauformengemenge, Erschließungskonzept, Gemeinbedarfskonzept zu verlassen, aktualisiert.

Für den westlichen Flügel ist dabei vorgesehen :

- die Gebietsgliederung in eine kleinere gemischte Baufläche entlang der Sparwieser Straße und eine größere Wohnbaufläche zu erhalten,
- die Einmündung der südlichen Randstraße in die Sparwieser Straße weiter nach Norden zu rücken (die Nord-Süd-Ausdehnung des Gebiets zu verringern),
- Der Standort für den Kindergarten wird an der Nahtstelle zur vorhandenen Bebauung an der Bergstraße vorgesehen,
- die zentrale West-Ost-Grünzäsur aufzugeben zugunsten mehrerer kleinerer Zäsuren.

3. Städtebaulicher Entwurf „Weilenberger Hof-West“

Die Haupteerschließung des westlichen Flügels ist vorgesehen über eine Sammelstraße (mit zugeordneter öffentlicher Parkierung) parallel zur Sparwieser Straße (K1415) von der Bergstraße bis zu einer südlichen Randstraße, die auch zur Erschließung des östlichen Flügels des Weilenberger Hofes vorgesehen ist. Von der Sammelstraße aus (die gleichzeitig die Trennung zwischen Mischgebiet und Wohngebiet darstellt) werden unterschiedlich ausgedehnte Baugruppen durch gemischt genutzte Verkehrsflächen erschlossen.

Die östlichen (talseitigen) längeren Wohnwege sind über den östlichen Randweg (Trasse des Hauptsammlers) so verbunden, dass für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge Schleifenfahrten ermöglicht werden.

Die Gebäudegruppierung im Zusammenhang mit der Führung der Wohnwege ist so vorgesehen, dass die Höhenentwicklung und die Baudichte talwärts zum östlichen Rand hin abnimmt, dass auf allen Grundstücken weitgehend nach Süden orientierte Dachflächen ermöglicht werden und dass zwischen den Baugruppen durchgehende Grünzäsuren entstehen, die einen Luftfluss in das Tal ermöglichen.

Die Gruppierung und das vorgesehene Dichtekonzept ermöglichen in jeder Einheit (Nachbarschaft) die Realisierung unterschiedlicher Bau- und Wohnformen (Geschosswohnungen, Reihen-, Ketten-, Einzelhäuser).

Von den sechs Wohnhausgruppen jeweils um einen talseitigen Wohnweg (bzw. drei Wohnwegpaaren) des Gesamtentwurfs „Weilenberger Hof–West“ sind vier in den Geltungsbereich „Weilenberger Hof I“ aufgenommen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der Nutzung

Der Bereich östlich der Sammelstraße wird als Allgemeines Wohngebiet, der Bereich westlich davon als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Hinblick auf das unmittelbar benachbarte Mischgebiet, die angestrebte Wohnqualität, die vorgesehenen Grundstücksgrößen und die Erschließung dieser Gebietsteile mit gemischt genutzten Verkehrsflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen nach § 4(2)2 BauNVO und § 4(2)3 BauNVO, nämlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die möglichen Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Im Mischgebiet werden im Blick auf den angestrebten Gebietscharakter mit einem möglichst konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten Nutzungen nach § 6(2)6,7,8 BauNVO, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie die möglichen Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO ausgeschlossen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs unmittelbar an der Bergstraße und am östlichen Randweg (der später eine Verbindung zum Bereich „Weilenberger Hof–Ost“ herstellt) ist der Standort für einen Kindergarten als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der in den Geltungsbereich aufgenommene Abschnitt der Talmulde (am östlichen Rand des Geltungsbereichs) ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Freizeitbereich festgesetzt.

Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Gebäudehöhen.

Bauweise

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird von West nach Ost festgesetzt :

- im Mischgebiet eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise,
- im Allgemeinen Wohngebiet an der Sammelstraße Hauptgruppen bzw. offene Bauweise,
- im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets nur Einzelhäuser. In diesem Gebietsteil wird zugleich die Zahl der Wohneinheiten eingeschränkt auf zwei je Wohngebäude.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Blick auf das enge Nebeneinander der Wohngebäude in der vorhandenen Hangsituation werden Verbrennungsanlagen für feste Brennstoffe als Hauptheizung ausgeschlossen. Eine Ausnahme gilt für eine Beheizung mit Holzpellets.

Grünordnung

Das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume und eine angemessene Durchgrünung sind wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzepts und es werden dementsprechend Pflanzgebote für Einzelbäume und flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die angestrebte städtebauliche Ordnung im Zusammenhang mit der vorhandenen Topographie und den öffentlichen Verkehrsflächen lässt es sinnvoll erscheinen, für die einzelnen Baugrundstücke Bezugshöhen (zugleich maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhen) festzusetzen.

5. 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.

6. 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 Gutachten des Planungsbüros Fritz GmbH in Bad Urach, Stand: Oktober 2001 wird verwiesen.

Darüber hinaus ist eine Vorprüfung oder Untersuchung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 15.840 m² und liegt damit unterhalb des in Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG festgelegten Grenzwertes von 20.000 m².

7. Geltungsbereich, Statistik

Innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Geltungsbereichs fällt das Gelände von 370 m über NN am südwestlichen Gebietsrand um 25 m bis zum nordöstlichen Gebietsrand im Bereich des Kindergartenstandorts.

Vom geplanten östlichen Randweg fällt das Gelände sehr steil ab in die Mulde mit Bachlauf.

Der größte Teil des Gebiets (Teilfläche von Flurstück 302/21) wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Das Gehölz in der Talmulde bestand bisher zu wesentlichen Teilen aus einer Fichtenmonokultur, die zwischenzeitlich entfernt ist. Der Grünbestand wird mit standortgerechten Gehölzen wieder angelegt.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 6,25 ha.

Bruttobaugebiet		6,25 ha
Nettobauland		
WA	2,55 ha	
MI	1,23 ha	3,78 ha
Gemeinbedarf (Kindergarten)		0,18 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		0,91 ha
Öffentliche Grünfläche		0,37 ha
Öffentliche Verkehrsfläche		1,01 ha

Die vorliegende Planung lässt eine mittlere Wohndichte von ca. 40 WE/ha zu.