

**Bebauungsplan „B L E I C H E R E I - 2. Änderung“  
der Gemarkung Uhingen  
Begründung vom 25.09.2015**

- 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. Umfang der Erschließung**
- 8. Natur und Umwelt – Tierökologische Untersuchung**
- 9. Planverwirklichung**
- 10. Kosten**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

An die Stadt Uhingen werden immer wieder Wünsche von ortsansässigen Kleinunternehmern nach kleineren Gewerbebauplätzen herangetragen. Auf Gemarkung Uhingen kann dieser Bedarf zurzeit nicht ausreichend gedeckt werden.

Inzwischen ist es der Stadt Uhingen gelungen, das Grundstück Parz. Nr. 518 zu erwerben.

Der derzeit für dieses Grundstück der Gemarkung Uhingen geltende rechtskräftige Bebauungsplan „Bleicherei“ vom 06. Dezember 2003 weist dort ein großes Baufenster aus.

Die Planung sieht nun eine Erschließung über eine Straße mit Wendemöglichkeit in das Grundstück und eine Aufteilung in mehrere kleinere Teilflächen vor. Dazu muss das in der bisherigen Planung vorgesehene Baufenster vergrößert werden, u. a. auch in Richtung der Stuttgarter Straße. Das Baufenster soll näher als bisher an die L 1192 heranreichen. Die Städte sind verpflichtet, Flächen im Innenbereich zu nutzen, anstatt neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Aus diesem Grund hält die Stadt Uhingen das Heranrücken an die Straße für städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar und geboten. Im Gegenzug wird auch die max. zulässige Höhe von Gebäuden von 14 auf 12 m reduziert und es soll ein ordnungsgemäßer Anschluss über die bestehende Zufahrt, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, erfolgen. Auf eine direkte Zufahrt von der Stuttgarter Straße im Erschließungsbereich des Grundstückes welche westlich der Parkfläche möglich wäre, wird verzichtet.

An das Baufenster grenzt im Osten eine Pflanzgebotsfläche mit einem großen künstlichen Wasserbecken an. In dieser Fläche liegen die Fundamentreste von zwei kleineren Wasserbecken, welche nicht mehr nutzbar sind. Im Osten des Plangebiets besteht entlang der Johannesstraße das Flst. 519/1, welches als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Zwischen den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 518 und 519/1 verläuft der Unterlochbach.

Die Bebauungsplanung sieht vor, den Unterlochbach, wie auf dem Lageplan als Alternative 2 dargestellt, umzuleiten. Das Verfahren für eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Verlegung des Baches in diesem Bereich wurde am 30.06.2015 eingeleitet.

Von der Johannesstraße sind zwei Parktaschen mit jeweils 10 Parkplätzen geplant. Diese tangieren den vorhandenen Grünbereich. Sie werden zur verbleibenden Pflanzgebotsfläche hin mit einem Zaun und evtl. einem Gebüsch abgegrenzt.

## **2. Einordnung in die übergeordnete Planung**

Der seit 01.05.1999 gültige Flächennutzungsplan weist für das Grundstück 518 eine gewerbliche Nutzung aus, für die Fläche des Flst. 519/1 eine Mischgebietsnutzung und sichert die Planungsziele grundsätzlich ab. Die Planung ist somit aus der genehmigten Flächennutzungsplanung entwickelt.

## **3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Bereich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Bleicherei“, rechtsverbindlich seit 06. Dezember 2003. Die nicht geänderten Festsetzungen dieser Planung gelten weiter. Da es sich um eine bereits genutzte Betriebsfläche innerhalb des Stadtgebiets von Uhingen handelt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch angewandt werden.

## **4. Beschreibung des Bestandes**

Das Plangrundstück umfasst eine Fläche von 9900 m<sup>2</sup> und liegt im westlichen Ortsbereich der Gemarkung Uhingen im Gewerbegebiet Unterer Wasen. Das Plangrundstück liegt seit langem, mit kurzen Unterbrechungen, brach. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Uhingen.

Die vorhandenen Einrichtungen der öffentlichen Verkehrsmittel sind Bus und Bahn. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1200 m. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe des Plangebiets in der Bleichereistraße.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

## **5. Planungskonzeption**

Auf der bisher ungenutzten Fläche sollen künftig gewerbliche Nutzungen durch kleinere Gewerbebetriebe möglich sein, um die quantitative und qualitative Expansion ortsansässiger Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Die Planung sieht die Erhaltung der umfassenden Eingrünung des Betriebsgrundstücks vor, damit die baulichen Anlagen in die Grünanlage integriert werden. Deshalb erfolgt auch eine Beschränkung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen auf 12 Meter. Das Gelände dieses Bebauungsplanes liegt unterhalb des Straßenniveaus.

## **6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Zu 1.1.0

Um eine Agglomeration von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment auszuschließen, wird die Verkaufsfläche für jedes Grundstück begrenzt.

Damit wird den Festsetzungen des Regionalplanes entsprochen.

Zu 2.0.0

Die ausgewiesene öffentliche Straßenfläche und der Gehweg sind erforderlich, um die Nutzungen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet zu sichern.

## **7. Umfang der Erschließung**

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

## **8. 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 und um eine bereits genutzte Gewerbefläche handelt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Hierzu besteht auch faktisch keine Notwendigkeit, weil durch die Planung nur vertretbare Eingriffe in Bereiche des Natur- und Umweltschutzes verbunden sind.

Für das Wasserbecken im Pflanzgebot wurde eine tierökologische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde geprüft, ob die Planung gegen Festlegungen des Bundesnaturschutzgesetzes verstößt. Durch die Planung wird in keinen der Lebensräume der beobachteten Tierarten eingegriffen.

Das Erstellen der Parkplätze, die in die Pflanzgebotsfläche hereinragen, wurde mit dem Beauftragten für die tierökologische Untersuchung abgestimmt. Er hält deren Erstellung mit der Maßgabe, dass die Stellplätze zur Pflanzgebotsfläche hin mit einem Zaun und evtl. einem Gebüsch abgegrenzt werden, für vertretbar. Dies wird im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens verbindlich geregelt.

Der dadurch erfolgte Eingriff kann über die Renaturierung der beiden ehemaligen künstlich angelegten Wasserbecken in Grünfläche ausgeglichen werden.

Dem Schutz der Eingrünung des Plangrundstücks wird durch das Pflanzbindungsgebot entsprochen.

Das Gelände des Plangebietes ist letztmals durch das genehmigte Bauvorhaben „Erstellung einer Cartbahn“, genehmigt vom Landratsamt Göppingen am 08.06.2005, verändert worden.

Deshalb entsprechen die für die Festsetzung des HQ 100 zugrunde gelegten Daten in diesem Bereich nicht den tatsächlichen Geländebeziehungen.

Da die Festsetzung des HQ 100 nur deklaratorische Wirkung hat, ist der Bereich aus Sicht der Stadt Uhingen nicht auszugleichen.

Dadurch ergeben sich Veränderungen für die Festsetzung des HQ 100. Eine Änderung dieser Festsetzung wurde beantragt.

**9. Planverwirklichung**

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Nach Rechtskraft des Planes können die Bauvorhaben unverzüglich umgesetzt werden.

Im Übrigen gelten die nicht geänderten Bestimmungen des Bebauungsplans „Bleicherei“ weiter.

**10. Kosten**

Die Kosten für die Bebauungsplanung trägt die Stadt UHINGEN.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Grundstücksverkäufe sowie über Beiträge finanziert.

Aufgestellt:

UHINGEN, den 25. September 2015

gez. Reinhard Goldmann

Stadtverwaltung