

**Bebauungsplan " Brühl " 2. Änderung der Gemarkung Uhingen
Begründung**

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Bestehende Planungen**
3. **Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen**
4. **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
5. **Naturschutzrechtliche Bewertung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl“ liegt im Quartier zwischen der Bundesstraße 10, der Bundesstraße 297, der Kreisstraße 1416 (Bünzwanger Straße) und der Gemeindestraße „Im Brühl“ eine ca. 7000 qm große Fläche. Der Bebauungsplan enthält für die Bauflächen in diesem Quartier folgende Festsetzungen:

Nutzungsart	Mischgebiet
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Geschosszahl	II
Zulässige Höhe	8 Meter

Auf Grund der Vorbelastung durch die umgebenden Straßen kann auf dem Areal nur eine gewerbliche Nutzung stattfinden, wobei auf die südlich der Bünzwanger Straße vorhandenen Wohnbebauung Rücksicht genommen werden muss.

Zahlreiche Anfragen Gewerbetreibender zum Ankauf des Grundstücks haben gezeigt, dass wegen des ungünstigen Grundstückszuschnitts, dem im Verhältnis zum Baugrundstück zu kleinen Baufenster und den Bebauungsplanfestsetzungen kaum eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung möglich ist.

Insbesondere werden kleinere Bauflächen gesucht. Im momentanen Bestand ist die Fläche aber nur mit deutlichen Einschränkungen nutzbar bzw. kaum in gleichwertige Flächen teilbar.

Um der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen insbesondere von ortsansässigen Gewerbetreibenden entsprechen zu können, bedarf es der Änderung des Bebauungsplans „Im Brühl“ für den Bereich der Grundstücke Parz. Nr. 468/1 und Parz. Nr. 482/5.

Die Planung entspricht den Vorgaben der Landesregierung nach dem Landesentwicklungsplan 2002 für eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung. Im sogenannten Flächensparappell des Wirtschaftsministers vom 22.06.03 werden die Planungsträger u. a. angewiesen, auf eine angemessen hohe Dichte der Bebauung hinzuwirken sowie Bodenschutzbelange und Flächensparerefordernisse zu berücksichtigen. Außerdem ist eine Innenentwicklung der städtebaulichen Außenentwicklung vorzuziehen. Die vorgesehenen Planänderungen greifen diese Forderungen auf, in dem auf bisher zur Bebauung vorgesehenen Flächen verdichtete Bauweise zugelassen wird. So kann auf eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden, zumal die vorgesehene Maße weit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen liegen.

Die Änderung erfolgt im Deckblattverfahren. Die nicht geänderten Bestimmungen des bestehenden Bebauungsplans einschließlich der Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften behalten ihre Gültigkeit.

2. Bestehende Planungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Brühl", rechtskräftig seit 18.01.1985 sowie dessen 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 28.08.1993 sowie im Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften einschl. 1. Änderung von den gleichen Tagen.

Der seit 01.05.1999 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen weist für den Planbereich ein Mischgebiet aus. Im Zuge des derzeit laufenden Änderungsverfahrens erfolgt eine Anpassung im Parallelverfahren.

3. Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen

- Erweiterung des Baufensters nach Süden und Westen
- Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Ausschluss von Wohnungen aller Art
- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II auf III
- Festlegung der zulässigen Höhe von 8 m auf max. 10 m
- Änderung der abweichende Bauweise in offene Bauweise
- Änderung der Planung für die Junkersstraße als öffentliche Erschließungsstraße

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- **Erweiterung des Baufensters nach Süden und Westen**
Um die baulichen Nutzungsmöglichkeiten den heutigen Bedürfnissen der gewerblichen Wirtschaft anzupassen, muss das Baufenster erweitert werden. Außerdem ist die Erweiterung notwendig, um die Aufteilung der Fläche in kleinere Einheiten zu ermöglichen. Hier besteht insbesondere von der heimischen Wirtschaft Nachfrage.
- **Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Einschränkung, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sind**
Wegen der Vorbelastung durch die stark frequentierten Bundesstraße B 10 und B 297 kann das betreffende Areal nur gewerblich genutzt werden. Die im Mischgebiet vorrangigen Nutzung wie Wohnen, Verwaltung, Büronutzung sind hier nach heutigen Ansprüchen und rechtlichen Vorschriften für Arbeitsplätze in größerem Umfang nicht mehr denkbar.

Vielmehr ist es geradezu geboten, diese Nutzungen auszuschließen. Gleichzeitig muss aber Rücksicht auf die südlich der Bünzwanger Straße vorhandenen Wohnbebauung genommen werden. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der zulässigen Lärmpegel in den Nachtstunden und an Wochenenden. Mit einer Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe könnte dies erreicht werden, wobei ein massiver Baukörper den von der B 10 auf das Wohngebiet einwirkenden Lärm deutlich reduzieren könnte.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Abstufung von einem allgemeinen Wohngebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet zulässig, da im Störungsgrad kein Unterschied besteht. Ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in welchem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, unterscheidet sich vom Mischgebiet dadurch, dass eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist, sondern nur Werkwohnungen erlaubt sind. Im Mischgebiet wird dagegen neben den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch Wohnen allgemein zugelassen. Bei der im Gebiet vorhandenen Vorbelastung aus dem Straßenverkehr ergibt

sich geradezu die logische Konsequenz, dass im Plangebiet das allgemeine Wohnen mit Ausnahme von Werkwohnungen ausgeschlossen werden muss, was durch die geplante Festsetzung erreicht werden kann.

- **Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber usw.**
Die Vorbelastung durch die umgebenden Bundes- und Kreisstraßen sind so hoch, dass die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen wird. Damit wird der Anregung des Landratsamts Göppingen – Gewerbeaufsicht entsprochen.
- **Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und der Geschosflächenzahl von 0,8 auf 1,2**
Die Erhöhung der Nutzungsziffer ist notwendig, um eine wirtschaftliche Bebauung zu gewährleisten, die Bebauung zu konzentrieren und damit die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich zu reduzieren.
- **Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II auf III und der zulässigen Höhe von 8 m auf max. 10 m**
Damit kann eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Fläche ebenso erreicht werden, wie eine bessere Abschirmung der Wohngebäude in der Bünzwanger Straße vom Verkehrslärm der Bundesstraße 10.
- **Änderung der abweichende Bauweise in offene Bauweise**
Bei der zu erwartenden kleinteiligen Bebauung sind Gebäudegrößen über 50 Meter nicht mehr erforderlich.
- **Änderung der Planung für die Junkersstraße**
Die Junkersstraße wird etwas nach Westen vorschoben, um zwischen der B 10 neu und der Junkerstraße Stellplätze anordnen zu können. Die Länge der Straße wird auf den nunmehr gegebenen Bedarf angepasst, d. h. entsprechend verkürzt.

5. Naturschutzrechtliche Bewertung

Die bisher südlich der Baugrenze ausgewiesenen Grünflächen können in gleichem Umfang ausgewiesen werden. Nachteilige Veränderungen im Naturhaushalt ergeben sich dadurch nicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Uhingen, 23. Juni 2006

Goldmann