

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „OBERER WASEN II – 2. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

24. Februar 2006 / 23.06.2006

Dipl. –Ing. Herbert Dickmann
Stadtplaner – Architekt BDA

Dipl. Verw. (FH) Goldmann
Stadtverwaltung UHINGEN

1. Einleitung

Der Bebauungsplan „Oberer Wasen II“ ist seit dem 14.04.1984 rechtskräftig. Das Plangebiet ist, aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/ Uhingen abgeleitet, im westlichen Teil als Gewerbegebiet, im östlichen Teil als öffentliche Grünfläche (für sportliche Zwecke im Süden und für Kleingärten im Norden) ausgewiesen. Das Gebiet ist weitgehend bebaut, die Sportanlagen und die Kleingärten sind angelegt.

2. Notwendigkeit der Planänderung/ Planungsziele

Im Jahr 1991 wurde eine Bebauungsplanänderung eingeleitet mit folgenden Zielsetzungen:

- Ausdehnung des Geltungsbereichs nach Westen bis zur Richard- Wagner- Straße unter Einbeziehung von Teilflächen beidseitig der Schulstraße die als Wohnbaufläche ausgewiesen sind.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgroßprojekten.

Diese Planänderung wurde bisher nicht zur Rechtskraft gebracht.

Das Änderungsverfahren wurde im April 2001 neu aufgegriffen. Dabei sollen die Sportanlagen und Kleingärten im Osten, die eher im Zusammenhang stehen mit den Sportanlagen östlich der Straßen Querspange aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.

Für die inhaltliche Änderung des Plans gelten gleiche, oder ähnliche Zielsetzungen wie zur Aufstellung der Planänderung 1991:

- Ausschluss des innenstadtrelevanten Einzelhandels und der Vergnügungsstätten.
- Planungsrechtliche Regelungen für eine möglichst konfliktfreie Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe im Bereich Schulstraße und Richard- Wagner- Straße.

Im Blick auf den veränderten Geltungsbereich, veränderte Rechtsgrundlagen, Veränderungen im Baubestand, wird es für richtig erachtet, erneut einen Aufstellungsbeschluss zur Planänderung zu fassen und die Planänderung ins förmliche Verfahren und zur Rechtskraft zu bringen.

3. Geltungsbereich, Zustand

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Ulmer Straße (L 1192), im Osten durch die vorhandenen Sportanlagen bzw. Kleingärten westlich der Querspange, im Süden durch die Uferböschung der Fils und im westlichen Abschnitt durch die Schulstraße, im Westen durch die Richard- Wagner- Straße.

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Teil durch die Römerstraße erschlossen (die in ihrer Fortführung nach Osten auch der Erschließung der Sportanlagen dient), im südlichen Teil durch die Schulstraße, die in Mittellage durch die Schumannstraße, die mit der Römerstraße verbunden ist. Alle Verkehrsanlagen sind vollständig ausgebaut, zusätzliche Verkehrsanlagen sind nicht geplant.

Auf allen Baugrundstücken bestehen bauliche Anlagen, nur wenige Grundstücke lassen in größerem Umfang bauliche Ergänzungen zu.

Parallel zur Fils bzw. zur Uferböschung besteht eine Grünfläche wechselnder Breite im Eigentum der Stadt mit Grasweg und einzelnen Bäumen.

Weitere Grünbereiche auf Baugrundstücken bestehen entlang der Ulmer Straße, kleinere Flächen an der Römerstraße und Schulstraße.

In der „historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Göppingen“ werden im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs Verdachtsflächen registriert.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7. ha.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

• Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird, den dargestellten Zielsetzungen entsprechend gegliedert:

- Gewerbegebiet im östlichen, größten Teilgebiet
- eingeschränktes Gewerbegebiet im westlichen Teilgebiet östlich der Richard- Wagner-Straße
- Mischgebiet beidseitig der Schulstraße
- Öffentliche Grünfläche/ Gewässerrandstreifen entlang der Fils

Mit der Abstufung im westlichen Teil des Geltungsbereichs zum eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet sollen die Emissionen in der Nachbarschaft zu den westlich angrenzenden Wohngebieten auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Zur Art der Nutzung ist im Einzelnen Folgendes festgesetzt:

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO, siehe Planeinschrieb)

Zulässig sind (§8 Abs. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind (§1 Abs. 5 BauNVO):

Aus 1. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten.

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§1,§8 BauNVO siehe Planeinschrieb)

Zulässig sind nur Betriebe und Einrichtungen die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§1 Abs. 5 BauNVO):

Aus 1. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten

MI Mischgebiet (§6 BauNVO siehe Planeinschrieb)

Zulässig sind (§6 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Aus 4. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten.

Als ortskernrelevante Sortimente werden definiert:

Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks, Drogerien u.

a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika,
Apothekerwaren,
Blumen, zoologischer Bedarf,
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u. ä.,
Schuhe, Lederwaren- und Galanteriewaren,
Sportkleidung, Sportgeräte,
optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
Uhren, Schmuck, Silberwaren,
Musikalien,
Elektroartikel

Ausnahmen (§1 Abs. 6 BauNVO)

a) Gewerbegebiete (GE und GEE)

Von den Nutzungen im Sinne von §8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zugelassen sind von den Ausnahmen nach §8 Abs. 3 BauNVO die Ziff.

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

b) Mischgebiet 1 (MI1)

Ausnahmen gemäß §6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

Die Nutzungsausschlüsse zielen darauf ab, das Plangebiet sinnvoll in das städtebauliche Konzept/ Nutzungskonzept der Stadt einzubinden, Fehlentwicklungen zu unterbinden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben stützt sich auf das Einzelhandelsgutachten der Stadt aus dem Jahr 1994, das 1999 überarbeitet wurde. Darin wird ausgeführt, dass diese Einrichtungen im direkten Innenstadtbereich von Utingen der Belebung und Erhaltung der Einkaufsqualität dienen sollen und deshalb dort angesiedelt werden sollen.

• **Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Grundstücksnutzung wird begrenzt durch die Festlegung von

- Grundflächenzahlen
- zulässige Gebäudehöhen

Bei den Grundflächenzahlen werden im Blick auf die städtebauliche Situation (Nachbarschaft zum Wohngebiet und zur Fils) sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet nicht die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Festlegung der zulässigen Geländehöhen folgt im überwiegenden Teil Gewerbegebiets den Festlegungen des nördlich der Ulmer Straße benachbarten Gewerbegebiets mit Abstufungen nach Süden (zur Fils) und, soweit vom Baubestand her möglich, nach Westen, zum Wohngebiet.

Die Höhenbegrenzung im Mischgebiet orientiert sich am Baubestand.

• **Bauweise**

In den Mischgebietsquartieren wird offene Bauweise festgesetzt, im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise dahingehend, dass Gebäude ohne Längenbegrenzung erstellt werden dürfen.

- **Flächen für Nebenanlagen**

Auf Grund der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Flächen und im Blick auf das Erscheinungsbild der Straßenräume werden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

- **Grünordnung**

Neben der Festlegung des Gewässerrandstreifens als öffentliche Grünfläche werden folgende Grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Pflanzbindung und Pflanzgebot für Bäume vor allen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen.
- flächenhaftes Pflanzgebot am nördlichen und südlichen Gebietsrand und gebietsgliedernd, zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet.

- **Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers**

Um einen technisch ordnungsgemäßen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten zu können, sind unwesentliche unterirdische Eingriffe in die Privatgrundstücke nicht zu vermeiden.

5. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Im Blick auf die angestrebte städtebauliche Ordnung, im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets im Stadtgefüge wird es für notwendig erachtet wenigstens einige Festlegungen Fassaden- und Dachgestaltung und zu Werbeanlagen zu treffen.

Im Blick auf den Baubestand und die gewerbliche Nutzung werden die Festlegungen zur Dachgestaltung großzügig gefasst.

6. Altlastverdächtige Flächen

Die im Zuge der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Göppingen“ ermittelten Verdachtsflächen sind im Lageplan dargestellt.

Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind, in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen, weitergehende Erkundungen vorzunehmen.

7. Gewässerrandstreifen

Der an die Böschung der Fils anschließende Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit Uferweg gesichert.

8. Natur und Umwelt, Regelungen nach § 1a BauGB

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beinhaltet die vorliegende Planänderung weitergehende grünordnerische Festsetzungen und die Sicherung des Gewässerrandbereichs. Damit tritt eine Verbesserung zum bisherigen Rechtsstand ein. Weitergehende Untersuchungen zu umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind deshalb nicht erforderlich.