Bebauungsplan der Innenentwicklung „Weilenberger Hof I - 2. Änderung“ der Gemarkung Uhingen

Begründung vom 26.06.2009

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
9. Planverwirklichung
10. Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke im Weilenberger Hof hat sich aufgrund der Nachfrage und Interessenslage die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Weilenberger Hof im Bereich der ersten Änderung ergeben.

Mit der Planänderung, welche im Wesentlichen die Zulassung von Doppelhäusern im Bereich zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße K1415 betrifft, kann der Nachfrage der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden und gleichzeitig durch die folgende Bebauung der Grundstücke ein Beitrag zur Erhaltungssicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan der VVG Albershausen/Uhingen, genehmigt am 05.04.2008 weist für diesen Bereich des „Weilenberger Hof" ein Wohngebiet aus und sichert die Planungsziele grundsätzlich ab. Die Planung ist somit aus der genehmigten Flächennutzungsplanung entwickelt. Das Plangebiet liegt auch im Bereich des Wohnungsbauschwerpunktes „Weilenberger Hof" nach dem Regionalplan der Region Stuttgart

3. Rechtsverfahren und bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Weilenberger Hof – 1. Änderung" rechtsverbindlich seit 08. Dezember 2005. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit werden die Inhalte der 1. Änderung in die 2. Änderung übernommen. Da es sich um eine bereits überplante und weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Stadtgebiets von Uhingen handelt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch angewandt werden. Die zulässige Grundfläche auf allen bebaubaren Grundstücke ist kleiner als 20.000 m² und berechnet sich wie folgt:

Fläche der bebaubaren Grundstücke	19.600 m²
Grundflächenzahl	0,4
mögliche Überschreitung nach § 19 Abs. 3 BauNVO	0,2
Maximal mögliche Überbauung	0,6
ergibt 19.600 m² x 0,6	11.760 m²

Da die Änderungen und Ergänzungen nicht von grundlegender Bedeutung und Art sind wird das beschleunigte Verfahren ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

4. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 28.600 m², davon entfallen auf die Baugrundstücke 19.500 m² und auf öffentliche Flächen ca. 9.100 m². Die Grundstücke sind zu 80 % überbaut bzw. stehen unmittelbar vor ihrer Bebauung. Es sind ausschließlich Wohngebäude als Ein- oder Mehrfamilienhäuser vorhanden

Das Baugebiet ist an die Buslinie Uhingen-Sparwiesen sowie die Bürgerbuslinie angeschlossen. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1500 m.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Kindertagesstätte „Weilenberger Hof", die Grundschule Sparwiesen sowie die weiterführenden Schulen in Uhingen und den Nachbarstädten sichern den Bedarf an Erziehungs- und Bildungseinrichtungen ab

5. Planungskonzeption

Erforderlich sind folgende Änderungen:

1. Zulassung von Doppelhäusern im Quartier zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße

2. Umwandlung der Kettenhausbebauung Parz. 5295 und 5296 in eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Anpassung der baulichen Nutzung an die Umgebungsbebauung

3. Redaktionelle Änderungen zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen und Bauweisen in den Bereichen WA, WA* und WA**

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1.1 und 1.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet ist ein Allgemeines Wohnbaugebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, welches wegen der unterschiedlichen Lage der Baugrundstücke untergliedert ist. Inhaltliche Änderungen erfolgen nicht, lediglich redaktionelle Klarstellungen.

1.3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

O = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

ED = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten

a = abweichende Bauweise,
abweichend von der offenen Bauweise muss auf einer seitlichen Grenze mit 2 Vollgeschossen gebaut werden auf der anderen Grenze mit einem Vollgeschoss

Um im Quartier zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße auch die Errichtung von Doppelhäusern zu ermöglichen, wurden dort die zulässige Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB um den Zusatz „ED" erweitert.

Weitere Änderungen im Textteil sind nicht erfolgt. Im zeichnerischen Teil wird eine Anpassung des Baufensters auf den Grundstücken Bergstraße Parz. Nr. 5295 und 5296 vorgenommen, um dort die Einzel- und Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Die bisher vorgesehene Bebauung mit Kettenhäusern erweist sich städtebaulich als nicht angemessen, da eine nicht homogene Bebauung entstehen würde.

7. Umfang der Erschließung

Alle Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

8. **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 überplante und bereits weitestgehend genutzte Wohnbaufläche handelt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist deshalb nicht erforderlich. Hierzu besteht auch faktisch keine Notwendigkeit, weil durch die Planung keinerlei zusätzliche Eingriffe in Bereiche des Natur- und Umweltschutzes verbunden sind.

9. **Planverwirklichung**
Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.
Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Nach Rechtskraft des Planes können die Bauvorhaben unverzüglich umgesetzt werden.

10. **Kosten**
Die Kosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt Uhingen getragen.
Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

Aufgestellt:

Uhingen, den 26.06.2009
Reinhard Goldmann
Stadtverwaltung