

III. Begründung

zum Bebauungsplan „Bleicherei, 3. Änderung“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bleicherei“ wurden erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des ehemaligen Bleichereiareals als Gewerbegebiet geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, orientieren sich dabei weitgehend am zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gebäudebestand.

Der östliche Teilbereich ist insbesondere durch die Lagerhallen einer Spedition dominiert. Ein Teil dieses Gebäudebestandes soll nun abgerissen werden und durch moderne, den heutigen Anforderungen entsprechende Lagerhallen ersetzt werden. Die Planung weicht jedoch insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen und der Gebäudehöhe von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Bleicherei“ aus dem Jahr 2003.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Uhingen und wird von der Stuttgarter Straße im Norden, der Bleichereistraße im Westen und dem Bleichereikanal im Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 512 (teilweise), 512/8 (teilweise), 514 (teilweise), 514/9 und 1295/4 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits mit mehreren Lagerhallen und Wohngebäuden bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Uhingen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Ersatzbebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 19.409 m² und liegt somit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5. Umweltbelang / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend mit Lagerhallen bebaut, die nicht durch bauliche Anlagen genutzten Flächen dienen der internen Erschließung oder als Hoffläche und sind weitgehend asphaltiert. Vegetationsflächen sind daher im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Habitategnung des Gebietes ist sehr gering, Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

5.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Bei den wenigen vorhandenen Grünflächen kann von überformten Böden der Siedlungslagen ausgegangen werden, natürliche Bodenfunktionen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die Planung lässt eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

5.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

5.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

5.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Ugingen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

5.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Uhingen und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden, es sollen lediglich für bestehende Lagerhallen Ersatzneubauten errichtet werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die heutige Bebauungsstruktur im Plangebiet lässt sich auf zahlreiche An- und Umbauten bzw. Erweiterungen bestehender Lagerhallen zurückführen. Neben verschiedenen Baustilen weisen auch unterschiedliche Gebäudehöhen zwischen den einzelnen Gebäudeteilen auf diese Vergangenheit hin.

Neben den Lagerhallen existieren an der Bleichereistraße noch zwei Wohngebäude, welche früher von Mitarbeitern der ehemaligen Bleicherei bewohnt wurden und auch noch heute zu Wohnzwecke dienen.

Das Gelände lässt sich als nahezu eben mit einem leichten Gefälle in Richtung Süden zur Fils hin beschreiben. Der nördliche Abschluss des Plangebietes zur Stuttgarter Straße hin wird durch einen Böschungsbereich mit Baumpflanzungen gebildet.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sowie der vorhandenen asphaltierten Gebäudeumfahrungen und Hofflächen kann das Gelände im Plangebiet als nahezu vollständig versiegelt angesehen werden.

6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Altlastenfläche bekannt. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auf das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Bleicherei“ erstellte Gutachten zur Bodenbelastung der Bleicherei Uhingen vom 17.11.1992 wird hingewiesen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, das hinsichtlich der vorgefundenen Bodenverunreinigenden Stoffe keine weiteren Maßnahmen oder Untersuchungen erforderlich sind.

6.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Jedoch grenzt das Plangebiet unmittelbar an den in diesem Bereich verdolten und unter einer Lagerhalle verlaufenden Bleichereikanal an. Dieser mündet in die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Fils (Gewässer I. Ordnung).

7. Änderungen

Im Bereich der Planänderung sind im bestehenden Bebauungsplan zwei separate Baufelder für die beiden Lagerhallenkomplexe ausgewiesen. Die beiden Baufelder sollen nun durch Änderung der Baugrenzen zu einem Baufeld vereinigt und das zwischen den beiden Hallenkomplexen verlaufende Leitungsrecht aufgehoben werden.

Die bisher zulässige maximale Gebäudehöhe wird von 14m auf 16m erhöht und eine Bezugshöhe als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe definiert.

Aufgrund der bereits vorhandenen sehr hohen Flächenversiegelung wird die GRZ von 0,8 auf 0,9 erhöht. Dies ist erforderlich, da auch durch den Neubau der Lagerhallen eine zum heutigen Bestand vergleichbare Flächenversiegelung zu erwarten ist und diese als noch vertretbar angesehen werden kann.

Durch einen größeren Abstand der Baugrenzen zur Bleichereistraße hin kann die freiwerdende Fläche für Mitarbeiterstellplätze genutzt werden. Diese sollen durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die entsprechenden Bäume werden im Bebauungsplan durch Pflanzgebote gesichert.

Darüber hinaus wird eine Klarstellung hinsichtlich offener Stellplätze in die Festsetzung der Nebenanlagen aufgenommen. Diese sollen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Aus städtebaulicher Sicht sind die Änderungen vertretbar, mit negativen Auswirkungen durch die Planung ist nicht zu rechnen.

8. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 19.409 m² (ca. 1,9 ha).

Abzüglich der öffentlichen Grünfläche (83 m², Böschungsbereich zur Stuttgarter Straße) verbleiben 19.326 m² Gewerbeflächen.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18