

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Aspach I - 1. Änderung“

der Gemarkung Uhingen-Holzhausen

Begründung vom 28.09.2012

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Einordnung in die übergeordnete Planung**
- 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4. Beschreibung des Bestandes**
- 5. Planungskonzeption**
- 6. Begründung der**
 - a. planungsrechtlichen und**
 - b. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**
- 7. Umfang der Erschließung**
- 8. Natur und Umwelt**
- 9. Planverwirklichung**
- 10. Kosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist die Neuanschaffung eines Feuerwehrfahrzeugs der Abteilung Holzhausen spätestens 2014.

Dieses neue Fahrzeug passt aber nicht mehr in das veraltete Feuerwehrmagazin in Holzhausen. Ein Versuch mit einem Fahrzeug der entsprechenden Größe hat gezeigt, dass die bestehende Fahrzeugbox deutlich zu klein ist.

Nach intensiver, schwieriger Standortsuche hat sich der Gemeinderat der Stadt Uhingen für das Grundstück Schorndorfer Straße im Bereich der Grünanlage (Flurstück 106/15) entschieden.

Auf einem Teil dieser Grünanlage (siehe beiliegender Lageplan) soll nun ein Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Holzhausen erstellt werden. Der übrige Bereich der Grünanlage bleibt unangetastet bzw. wird grünordnerisch aufgewertet.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen weist das Plangrundstück als Grünanlage aus. Das Verfahren nach § 13a erlaubt eine vereinfachte Anpassung des Flächennutzungsplans in Form einer Berichtigung. Diese muss durch die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen vorgenommen werden.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Aspach I“, rechtsverbindlich seit 15.01.1977, welcher dort ein öffentliche Grünanlage ausweist. Zur Realisierung des Vorhabens muss planungsrechtlich eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

Verfahrenstechnisch kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Bebauung im Innenbereich handelt und die Grundfläche des Plangebiets weniger als 20.000 m² beträgt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden so festgelegt, dass das Vorhaben städtebaulich verträglich gestaltet wird, die erforderlichen Nutzungen möglich sein werden und auf nachbarrechtliche Belange Rücksicht genommen wird. Die detaillierte Ausarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren. Auf die Plangrundlage wird Bezug genommen.

4. Beschreibung des Bestandes

Der Bebauungsplan umfasst die Parzelle 106/15 (eine Grünanlage) sowie den angrenzenden Gehweg entlang der Schorndorfer Straße der Gemarkung Uhingen-Holzhausen.

5. Planungskonzeption

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Teil der bisherigen Grünanlage für die Erstellung eines Feuerwehrmagazins zu nutzen. Das Gebäude wird sowohl die Garage für das Einsatzfahrzeug, als auch Sozial- und Mannschaftsräume enthalten. Zusätzlich werden auf dem Gelände Stellplätze und die Zufahrt zur Garage ausgewiesen. Das Gebäude soll nur eingeschossig erstellt werden. Der übrige Bereich der Grünanlage bleibt unangetastet.

6. Begründung der

a) planungsrechtlichen Festsetzungen

1.0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) (siehe Zeichenerklärung)

1.1.0. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baufläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs 1 Nr.5 BauGB)

Einrichtungen:

- Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken und Vereinsnutzungen dienende Gebäude

Das geplante Gebäude soll lediglich diesen Nutzungen dienen. Damit wird gewährleistet, dass es keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung geben wird.

2.0.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1.0 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 auf der für Zwecke des Gemeinbedarfs ausgewiesenen Fläche.

Diese darf mit Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Begründung:

Zur Berechnung der Grundflächenzahl kann in diesem Fall nur die Fläche für Zwecke des Gemeinbedarfs herangezogen werden. Die Grünfläche darf zur Berechnung nicht herangezogen werden.

Auf die Stellflächen kann nicht verzichtet werden, weil ein Parken für die Einsatzkräfte der Feuerwehr auf der vielbefahrenen Landesstraße 1225 nicht möglich ist, wie sich auch aus einer Anregung der Anwohner ergibt. Zudem kann das Feuerwehrauto nicht direkt auf die Landesstraße ein- und ausfahren, so dass auf dem Betriebsgrundstück eine Zuwegung und Rangierfläche geschaffen werden muss.

Der hohe Versiegelungsgrad kann verantwortet werden, da es sich um vergleichsweise geringe Flächen handelt und auf der unmittelbar benachbarten Grünanlage ein entsprechender Ausgleich verbleibt bzw durch Anpflanzungen geschaffen wird.

2.2.0 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

2.3.0 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der bestehenden und angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie der gewünschten städtebaulichen Verdichtung in diesem Bereich. Ähnlich wie bei den Dachformen sind die Gebäudehöhen abgestimmt auf die bereits vorhandenen Gebäudehöhen sowie der in diesem Bereich städtebaulich gewünschten Situation.

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

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Begründung:

Die Festsetzung der Bauweise entspricht der städtebaulichen Prägung der Stadt Uhingen. Die Festsetzung stellt sicher, dass keine zu großen Gebäudekomplexe im Innenbereich entstehen können. Diese Strukturen würden nicht dem vorhandenen und dem gewünschten städtebaulichen Kontext entsprechen.

4.0.0 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Begründung:

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die verschiedenen Funktionen, wie Aufheizen von Teilen der Straße und Fassaden, Produktion von Verdunstungskälte, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Bindung von Straßen- und Industriestaub, Aufnahme von Niederschlagswasser, Reduzierung des Wasserabflusses, Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die wenigen vorhandenen Gehölze sollen geschützt werden, damit sie diese Aufgaben erfüllen können.

b) örtlichen Bauvorschriften

Nachdem die Stadt Uhingen an der Planung für die Bebauung direkt beteiligt ist, erübrigen sich weitere Festsetzungen.

7. Umfang der Erschließung

Alle Erschließungseinrichtungen bleiben vorhanden, der bisher durch die Grünanlage führende Gehweg wird an den Straßenrand der Schorndorfer Straße verlegt.

8. Natur, Umwelt und Gewässer

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht notwendig, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird. Insoweit wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 Bezug genommen.

Inhaltlich bleibt ergänzend festzustellen:

Die Grünanlage dient bisher nicht als Lebensraum für besonders gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Sie liegt in einem Auffüllbereich und ist zur Hälfte gärtnerisch angelegt, d.h. überwiegend mit Bodendeckerpflanzen bewachsen. Durch die Grünfläche, welche direkt an der stark befahrenen L 1225 liegt, verläuft ein befestigter, beleuchteter Weg mit einem bepflasterten Aufenthaltsbereich. Der Rest der betreffenden Fläche ist mit Rasen bewachsen. Durch die geplante Baumaßnahme müssen lediglich ein großstrauchiger Feldahorn sowie zwei kleinere Ahorn-Hochstämme entfernt werden. Ein Ersatz wird durch Neupflanzungen im Plangebiet erfolgen. Im Übrigen bleiben immer noch 2/3 der Grünfläche als Bestand erhalten.

In der Grünanlage verläuft von Osten nach Westen in ca. 8 Meter Tiefe der verdolte Unterlochbach, welcher mit dem geplanten Feuerwehrhaus überbaut werden soll. Im Zusammenhang mit der Planung wurde auf Anregung der Wasserrechtsbehörde eine Freilegung des Baches intensiv geprüft. Dies lässt sich aus wegen der Tiefenlage des Kanals und der bestehenden Grundstücksverhältnisse auch langfristig nicht realisieren. Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren wird ein Wasserrechtsverfahren zur Überbauung des verdolten Unterlochbachs durchgeführt.

Im Übrigen ist es der Stadt ein besonderes Anliegen, trotz des geplanten Baues des Feuerwehrhauses am Ortseingang von Holzhausen eine Grünanlage mit attraktiver Gestaltung und ökologischem Wert zu erhalten.

9. Planverwirklichung

Der Bau des Feuerwehrhauses ist im Finanzplan der Stadt Uhingen für 2013 eingeplant, mit dem Bau soll 2013 begonnen werden.

10. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt Uhingen getragen.
Die anfallenden Erschließungskosten trägt die öffentliche Hand.

Uhingen, 28.09.2012

gezt.

Reinhard Goldmann

Dipl. Verwaltungswirt (FH)