

Bebauungsplan
„Gemeindezentrum Alemannenstraße“
der Gemarkung Uhingen

Begründung

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 – Tierökologische Untersuchung
9. Planverwirklichung
10. Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die neuapostolischen Kirchen in Albershausen, Ebersbach und Uhingen haben sich zur Kirchengemeinde „Unteres Filstal“ zusammengeschlossen. Nun wird ein neuer zentraler Standort in Uhingen gesucht, an dem ein ausreichend großes Kirchengebäude einschl. Nebenanlagen entstehen kann. Keiner der bestehenden Standorte bietet dafür den benötigten Platz sowie die erforderliche Infrastruktur. Aufgabe der Planungsträger ist es nach § 1 Abs.6 Baugesetzbuch, die Anforderung der Kirchen in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Für die neuformierte Kirchengemeinde hat sich die Möglichkeit ergeben, das Grundstück Flst. 670/1 an der Alemannenstraße in Uhingen zu erwerben, um dort ein den Bedürfnissen entsprechendes Gebäude zu erstellen.

Um auf dem Grundstück nun eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Bebauung von Uhingen an der Zufahrtsstraße zum Haldenberg und zum Wurmberg. Planungsrechtlich ist die Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, wobei der Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung für diesen Bereich ausweist. Somit muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Landes- und Regionalplanung

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Flächennutzungsplanung

Der seit 01.05.1999 gültige Flächennutzungsplan weist für das Grundstück 670/1 eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Somit stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplans, welcher Flächen für den Gemeinbedarf ausweist, nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Der Bebauungsplan wird daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem Parallelverfahren durchgeführt, sodass der Flächennutzungsplan bei In-Kraft-treten des Bebauungsplanes die Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausweist.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des Plangebiets existiert kein Bebauungsplan. Regionalplanerische Vorgaben sind ebenfalls nicht vorhanden.

4. Beschreibung des Bestandes

Das Plangrundstück umfasst eine Fläche von 2200 m² und liegt am östlichen Ortsrand angrenzend an die Baugebiete Haldenberg/Wurmberg auf der Gemarkung Uhingen. Das Plangrundstück wird als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich in Privatbesitz und wird im Falle einer Bebaubarkeit von der Neuapostolischen Kirche erworben.

Die vorhandenen Einrichtungen der öffentlichen Verkehrsmittel sind Bus und Bahn. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 700 m. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe des Plangebiets in der Ulmer Straße.

Die Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.

5. Planungskonzeption

Auf der bisher als Wiese genutzten Fläche soll künftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche ausgewiesen und damit die Erstellung eines kirchlichen Gemeindezentrums einschließlich von Parkplätzen ermöglicht werden. Damit

können die neuapostolischen Kirchengemeinden von Albershausen, Ebersbach und Uhingen einen zentral gelegenen Standort verwirklichen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In diesem Gebiet soll ausschließlich die Einrichtung eines kirchlichen Gemeindezentrums ermöglicht werden. Weitere Nutzungen sollen nicht zugelassen werden. Damit wird gewährleistet, dass es keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung geben wird.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine, der Lage des Plangebietes angemessene und auf den umgebenden Gebäudebestand abgestimmte, bauliche Nutzung zu. Auch der angrenzende Außenbereich Richtung Blaubach wird bei der Festlegung der Baugrenzen und der zulässigen Höhe berücksichtigt.

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht der städtebaulichen Prägung der Stadt Uhingen sowie der Umgebung. Die Festsetzung reicht aus, den Flächenbedarf der geplanten Einrichtung in Gebäuden bis max. 50 Meter Länge zu gewährleisten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudekubaturen ermöglichen.

Stellplätze und Garagen

Um den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Rechnung zu tragen und ein geordnetes Erscheinungsbild entlang der Alemannenstraße zu gewährleisten, sind offene Stellplätze grundsätzlich nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Grünflächen und Pflanzgebote

Östlich des geplanten Baukörpers ist als städtebaulicher Übergang zu den angrenzenden Freiflächen eine Pflanzgebotsfläche vorgesehen. Die Fläche ist mit einheimischen Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Um den Eingriff durch das Bauvorhaben zu mindern ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Darüber hinaus soll auch der öffentliche Raum durch die Pflanzung von Bäumen aufgewertet werden. Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu gewährleisten wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten angegeben.

Leitungsrechte

Das Leitungsrecht sichert den vorhandenen Abwasserkanal ab.

7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden getroffen, um ein möglichst gutes Einfügen in die Umgebung an dieser städtebaulich wichtigen Stelle zu erzielen.

Dachbegrünung

Die Dächer des geplanten Baukörpers müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Die Maßnahme muss mit Fertigstellung der baulichen Anlage ausgeführt sein. Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen und damit eine extensive Begrünung ermöglichen. Durch die extensive Dachbegrünung werden Insektenlebensräume und Trittsteinbiotope für Vögel geschaffen, des Weiteren wirkt die Dachbegrünung positiv auf einen gleichmäßigen Abfluss von Niederschlagswasser.

Werbeanlagen

Die Begrenzung einer Stele/Hinweistafel in ihrer Größe und Ausgestaltung sollen dafür sorgen, dass die Umgebung (mit angrenzenden Freiflächen bzw. gegenüberliegender Bebauung) nicht übermäßig durch diese belastet wird.

Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Aus ökologischen Gründen sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen grünordnerisch zu gestalten.

Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung mit Rasengittersteinen wasserdurchlässig herzustellen.

8. Umfang der Erschließung

Die Fahr- und Fußwegerschließung erfolgt über die bereits bestehende Alemannenstraße. Eine größere Dimensionierung der vorhandenen Erschließungs- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht erforderlich.

9. Natur und Umwelt – Tierökologische Untersuchung

Für das Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erstellt. Dort werden die zur Wahrung der natur- und umweltschutzrechtlichen Belange notwendigen Maßnahmen erarbeitet. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind vertretbar und können auf dem Baugrundstück und durch eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme (s. Umweltbericht) ausgeglichen werden.

10. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Nach Rechtskraft des Planes können die Bauvorhaben unverzüglich umgesetzt werden.

11. Kosten

Die Kostentragung für die Bebauungsplanung ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgestellt:

Uhingen, den 24.07.2020
gez. Markus Malcher
Stadtverwaltung