

Bebauungsplan „Mercedesstraße III“ der Stadt UHINGEN

Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der qualifizierte Bebauungsplan „Östlicher Ortsausgang“ ist bereits seit 1.3.1969, rechtskräftig und weist im westlichen Bereich ein Gewerbegebiet (Gelände ehem. „Babymarkt“) und daran angrenzend ein Mischgebiet aus. Durch die Betriebsaufgabe des Babymarktes finden im Gewerbegebiet Nutzungsänderungen statt, so dass eine Anpassung des Bebauungsplans an aktuelle städtebauliche Inhalte erforderlich wird.

Weiter soll im Gebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Mercedesstraße“ (rechtskräftig seit 23.01.1987) die erschließende „Mercedesstraße“ entwidmet werden, da die Anlage nur noch den Grundstücken des vorhandenen Autohauses dient und in deren Eigentum steht. In diesem Zuge wird auch das nach Norden an die Mercedesstraße angrenzende Verkehrsgrün in private Grünfläche mit Pflanzgebot umgewandelt. Außerdem soll das Baufenster im Bereich des GEE vergrößert werden.

Außerdem ist die Stadt auf Grund des Einzelhandelserlasses sowie der Vorgaben des Regionalplans gehalten, in peripheren Gewerbegebieten Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel insbesondere für ortskernrelevante Sortimente zu treffen.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der VVG Albershausen/Uhingen, rechtskräftig seit 1. Mai 1999, legt für den Planbereich eine gewerbliche Nutzung fest. Die Bebauungsplanung entspricht diesen Vorgaben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Mit der Bebauungsplanung werden der bisher geltende qualifizierte Bebauungsplan „Östlicher Ortsausgang“ und der Bebauungsplan „Mercedesstraße“ für diesen Bereich aufgehoben.

Die beplanten Grundstücke grenzen im Süden an die Gemarkung Göppingen-Faurndau.

4. Beschreibung des Bestands

Der Planbereich umfasst ca. 0,8 ha. Im östlichen Teil wird derzeit ein Einzelhandelsgeschäft für Matratzen betrieben. Im westlichen Bereich sind ein Autohandel bzw. ein Ausstellungsraum untergebracht.

Außerhalb des Plangebiets werden östlich angrenzende Anwesen im Mischgebiet ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Dies gilt auch für die Gebäude südlich auf Gemarkung Faurndau. Nördlich schließt die Bundesstraße B 297 die Bebauung ab.

Im Westen grenzt ein Gewerbegebiet an, auf welchem ein Ausstellungs- und Verkaufsraum betrieben werden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 30. September 2011 dargestellt.

5. Planungskonzeption

Die bisherige Planungskonzeption soll in ihren Grundzügen nicht geändert werden. Es ist geplant die gewerbliche Fläche im bestehenden flächenmäßigen Umfang zu erhalten, bzw. die baulich nutzbaren Flächen geringfügig zu vergrößern.

Um den angrenzenden Nutzungen Rechnung zu tragen (östlich Mischgebiet, südlich allgemeines Wohngebiet [Gemarkung Faurndau], westlich Gewerbegebiet), wird vorgesehen, im Bereich östlich der Mercedesstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen (GEE 1) und südlich der Mercedesstraße das eingeschränkte Gewerbegebiet beizubehalten (GEE 2). Dort sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im westlichen Teil des Plangebietes bleibt die Festsetzung Gewerbegebiet (GE).

Außerdem soll die Nutzung für ortskernrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werden, da auch nach dem Gutachten der Region solche Nutzungen nur innerhalb des Stadtkerns zugelassen werden sollen.

Auch Vergnügungsstätten und Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen wegen ihrer nachteiligen Einflüsse auf die bestehenden Wohnnutzungen nicht zugelassen werden.

6. Umfang der Erschließung

Alle Erschließungseinrichtungen, welche für eine umfassende Infrastruktur erforderlich sind, sind im Plangebiet vorhanden.

7. Umweltprüfung

Die Planung bewegt sich ausschließlich im bebauten Bereich, so dass § 13 a BauGB zur Anwendung kommen kann. Im Hinblick auf die Größe des Planbereichs und nicht vorhandene umweltrelevante Belange wird eine Umweltprüfung nicht benötigt.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

- GE - Gewerbegebiet

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

- GEE 1 und 2– eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO) Betriebe und Anlagen, die gem. § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

1.1.2 Unzulässige Nutzungen

Im GE und GEE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel mit ortskernrelevanten Sortimenten.

Mit den Einschränkungen soll auf die umgebende Bebauung und Nutzung Rücksicht genommen werden. Andererseits sollen im Gebiet auch keine Nutzungen zulässig sein, welche mit den vorhandenen und künftig möglichen Nutzungen nicht verträglich sind.

Die Beschränkung für Einzelhandel soll verhindern, dass hier in Konkurrenz zum Stadtkern ein Einkaufsschwerpunkt entsteht, der Kaufkraft in ein verkehrstechnisch und infrastrukturell nicht integriertes Gebiet lenkt.

1.1.3 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

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

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

Die Planung zielt darauf ab, den Bestand des bestehenden Betriebes zu sichern und eine bessere Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen.

Es soll auch eine strukturelle und städtebauliche Ordnung im Plangebiet erreicht werden. Weiter geht es darum Flächen zu erhalten, welche eine hohe Arbeitsplatzdichte sicherstellen. Dabei können aufgrund der umgebenden Bebauung im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes nur nicht wesentlich störende Nutzungen zugelassen werden.

Die Unzulässigkeit der angeführten Ausnahmen im Gewerbegebiet sind dahingehend begründet, dass diese nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke) in diesem Bereich städtebaulich nicht gewünscht werden, da sie Störungen für die angrenzenden Mischgebiete mit überwiegender Wohnnutzung hervorrufen.

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

2.2.0 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

Grundflächen- und Geschossflächenzahl ermöglichen eine intensive Nutzung des gewerblichen Bereichs und sichern dadurch eine gewerbliche Verwertung der verkehrsgünstig gelegenen Fläche im Filstal

2.3.0 zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Traufhöhe Oberkante Flachdachgesims	Firsthöhe
8,0m	13,0m

Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhen sind die EFH der vorhandenen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken.

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Regelung der Gebäude- und Firsthöhe bewirkt, dass sich die Gebäudestruktur städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt. Dabei muss die vorhandene kleingliedrige Bebauung außerhalb des Plangebiets beachtet werden.

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

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Bereich des GEE 1
- Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Bereich des GEE 2 und GE mit einer max. Gebäudelänge von 75 m

4.0.0 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Werbeanlagen bis 5 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die exponierte Lage am Ortseingang von Uhingen erfordert eine sensible städtebauliche Gestaltung, so dass außerhalb des Baufensters keine weiteren kleinteiligen Bauwerke zugelassen werden können.

5.0.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Gehrecht sichert die Fußgänger Verbindung von der Mercedesstraße zum Kleemann-Steg auf Gemarkung Faurndau. Ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Uhingen sichert den Zugang zum Filsufer, ein Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Filstal GmbH & Co.KG berechtigt diese, unterirdisch Gasversorgungsleitungen einzulegen und zu unterhalten sowie diese Flächen zu befahren und zu begehen und ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH berechtigt diese, unterirdisch Telekommunikationslinien einzulegen und zu unterhalten, sowie diese Flächen zu befahren und zu begehen.

6.0.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen werden Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Stileiche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Saalweide, Haselnuss. Je 10 m² muss eine Pflanze gesetzt werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der Darstellung im Lageplan auf privaten Grundstücken und auf öffentlichen Flächen heimische Laubbäume folgender Qualität und folgender Arten zu pflanzen:

3 x V. B., 16-18cm StU

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Gemeine Roßkastanie)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Das Pflanzgebot dient dazu eine Minstdurchgrünung aufrecht zu erhalten. Heimische Pflanzen bieten die Gewähr für eine dauerhafte Erhaltung eines begrünten Bereichs.

7.0.0 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.

9. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen tragen den unterschiedlichen Dachformen in der Umgebung Rechnung.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen

2.1 Fassadengestaltung, Verkleidung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden getroffen um am Ortseingang ein homogenes Erscheinungsbild und eine Einbindung der Baukörper in die Landschaft zu erreichen.

2.2 Ausführung von Verkehrs-, Umschlag- und Lagerflächen

Aus Umweltschutzgründen sollen schädliche Einwirkungen auf den Boden vermieden werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, ist diese Festsetzung getroffen. Des weiteren ist diese Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung getroffen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gewerbegebietes am Ortseingang nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Einschränkungen dienen dazu eine städtebaulich vertretbare Gestaltung der großen Gebäudefassaden zu erreichen.

Uhingen, 03. Februar 2012
Hauptamt

Reinhard Goldmann
Dipl. Verwaltungswirt (FH)