

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**„Schmiedefeld - 2. Änderung“**  
**der Gemarkung Uhingen**  
**Begründung vom 20.07.2012**

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

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan „Schmiedefeld“, rechtskräftig seit 24.02.2001, weist im Bereich nördlich der Esslinger Straße bis zur Plochinger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) aus.

Hier hat sich die Firmen Wittmann GmbH Zahnradfabrik und Wittmann Härterei GmbH & Co.KG angesiedelt. Diese Firmen haben inzwischen über 90% der Grundstücke im Bereich der Plochinger Straße in Eigentum, so dass der öffentliche Fußweg und die öffentlichen Parkierungsflächen sowie der öffentliche Gehweg entlang der Plochinger Straße nun entfallen, bzw. in Privateigentum übergehen können. Damit wird es möglich, die bauliche Nutzung der Grundstücke südlich der Plochinger Straße den Bedürfnissen des dortigen Betriebes anzupassen.

Damit kann den berechtigten Interessen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen werden, ohne andere städtebauliche Zielsetzungen zu vernachlässigen.

**2. Einordnung in die übergeordnete Planung**

Der seit 01.05.1999 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen weist für den Bereich des Plangebiets ein Gewerbegebiet aus.

**3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Bereich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Schmiedefeld“ rechtsverbindlich seit 24. Februar 2001. Geändert wird lediglich der Bebauungsplan im südlichen Teil. Die Satzung über örtliche Bauvorschriften gilt unverändert weiter.

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 Grundstücken ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Fläche der bebaubaren Grundstücke im Plangebiet beträgt 7.735 m<sup>2</sup>

#### 4. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet umfasst die Plochinger Straße, sowie die Flurstücke 1106/1, 1106/4 und 1107/1. Bisher ist nur das Grundstück Flst. 1106/1 bebaut.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 09. Dezember 2011 dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Änderungen am Bestand sind nicht erforderlich.

#### 5. Planungskonzeption

Die Änderungen des Bebauungsplanes sehen vor, dass die südlich der Plochinger Straße ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze sowie der öffentliche Gehweg in eine Privatfläche umgewandelt wird, welche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Dazu wird die nördliche Baugrenze um ca. 7 m nach Norden zur Plochinger Straße hin verschoben. Auf den Verbindungsweg zwischen der Esslinger Straße und der Plochinger Straße kann verzichtet werden, so dass diese Fläche ebenfalls in Privateigentum übergehen kann.

Einer Änderung der örtlichen Bauvorschriften bedarf es nicht.

#### 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- Die Planungsänderungen werden möglich, weil sich die Eigentumsverhältnisse gravierend geändert haben. Über 90% der Grundstücke im Bereich der Plochinger Straße sind im Privateigentum einer Eigentümergemeinschaft, welche den Zugang zu ihren Grundstücken sowie die Parkierung in Eigenregie regeln können.

Dasselbe gilt für den Fußweg Flst. 1107/2.

Für das noch im Drittbesitz stehende Grundstück reicht die reine Erschließungsstraße aus, zumal dieses wegen der Größe keine besondere bauliche Relevanz aufweisen kann. Dieses Grundstück erhält im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung eine Fläche für zwei private Stellplätze von Flst.Nr. 1107/3 übertragen, um die entfallenen öffentlichen Stellplätze zu kompensieren.

Mit der Planänderung kann erreicht werden, dass mit Verlegung der nördlichen Baugrenze eine Vergrößerung des Baufensters möglich wird. Damit können die geplanten baulichen Anlagen der dort ansässigen Firma eine für deren Produktionszwecke ausreichende Dimensionierung erhalten.

- Folgende Regelung aus dem Textteil entfällt:

##### 10. Zufahrt

Die öffentliche Parkierungsfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet kann je Grundstück mit einer 6 m breiten Zufahrt unterbrochen werden.

*Die von dieser Planung betroffenen Grundstücke sowie alle Grundstücke bis auf eines im Gebiet „Schmiedefeld“ sind im Privateigentum einer Eigentümergemeinschaft. Dadurch werden die öffentlichen Stellplätze nicht mehr benötigt, aufgehoben und die Fläche geht in das Eigentum der Eigentümergemeinschaft über.*

*Daher wird diese Regelung der Zufahrt hinfällig.*

#### 7. Umfang der Erschließung

Alle Erschließungseinrichtungen welche für eine umfassende Infrastruktur zu gewerblichen Zwecken erforderlich sind, bleiben 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 zum Teil bebaute Fläche handelt. Im Hinblick auf die Größe des Planbereichs und nicht vorhandene umweltrelevante Belange wird eine Umweltprüfung nicht benötigt.

**9. Planverwirklichung**

**Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.**

Die zur Entwidmung vorgesehenen Flächen sollen nach Abschluss des Planverfahrens in Privateigentum übergehen und damit für eine bauliche Nutzbarkeit zur Verfügung stehen.

**10. Kosten**

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden durch die Veräußerung der privatisierenden Flächen gedeckt. Zusätzliche Erschließungskosten fallen für die öffentliche Hand nicht an.

Uhingen, 20.07.2012

Reinhard Goldmann  
Dipl. Verwaltungswirt (FH)