

# **Bebauungsplan „Kirchstraße/Wörthstraße“ der Stadt Uhingen**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Einordnung in die übergeordnete Planung**
- 3. Abgrenzung des Gebietes**
- 4. Beschreibung des Bestandes**
- 5. Natur und Umwelt**
- 6. Planungsziele und –konzeption**
- 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
- 8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**
- 9. Umfang der Erschließung**
- 10. Kosten**

## **1. Planerfordernis**

Für das Plangebiet gilt der einfache Bebauungsplan „Im Oberdorf“ aus dem Jahre 1962, welcher auf den Grundstücken zur Kirchstraße bzw. Wörthstraße hin eine Baulinie und im hinteren Teil ein Bauverbot ausweist.

Durch den Bebauungsplan soll auf den Grundstücken Kirchstr. 43 und Wörthstr. Parz. 195 eine große Bauverbotsfläche einer Bebaubarkeit zugeführt werden. Im Verhältnis zur vorhandenen Umgebungsbebauung ergibt sich hier für den hinterliegenden Teil der Grundstücke durch das Bauverbot die Wirkung einer Baulücke.

Es werden auch mehrere Grundstücke überplant, auf denen durch eine Befreiung in einem Bauverbot Gebäude genehmigt wurden. Damit werden für die Zukunft rechtssichere Verhältnisse geschaffen.

Außerdem wird mit der Planung der bereits vorhandene Bestand gesichert und erstmals mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant. Damit können auch die zukünftigen Entwicklungen in diesem Gebiet geregelt und das Gebiet entsprechend den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung des bebauten Innenbereichs und er dient damit dem übergeordneten Ziel, den Landschaftsverbrauch einzudämmen. Zudem entspricht es auch den Zielsetzungen des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt Oberdorf“, die Bausubstanz und die Wohnstrukturen im Gebiet zu verbessern.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **Landes- und Regionalplanung**

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

### **Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen, rechtswirksam seit 1.5.1999, ist die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt. Somit entsprechen die Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes, der als Mischgebiet vorgesehen ist, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für den Bereich, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, weil dort nur Wohnnutzung vorhanden, geplant und zulässig ist, wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Das Verfahren nach § 13a erlaubt eine vereinfachte Anpassung des Flächennutzungsplans in Form einer Berichtigung. Diese wird nach In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes erfolgen.

### **Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch**

Verfahrenstechnisch kann die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße/Wörthstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Bebauung im Siedlungsbereich und somit der Innenentwicklung handelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens liegen vor:

- Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine größtenteils bebaute, durch eine Baulinie vom 8.2.1962 bauplanungsrechtlich festgesetzte Baufläche. Die Bebauungsplanung ordnet die Innenentwicklung und dient der Infrastrukturversorgung der umliegenden Wohnquartiere.
- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und liegen damit deutlich unter der Obergrenze des BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches.

Die Anwendbarkeit des § 13 a Baugesetzbuch für dieses Bebauungsplanverfahren ist deshalb gegeben.

### **3. Abgrenzung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 144/1, 145, 145/1, 146, 147, 147/4, 195, 195/1 und 197/1, sowie eine Teilfläche von Flst. 144 der Gemarkung Uhingen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil vom 30.09.2016 dargestellt.

### **4. Bestand**

#### Planungsrecht

Für das Plangebiet ist derzeit der einfache Bebauungsplan (Baulinienplan) „Im Oberdorf“, rechtskräftig seit 08.02.1962, maßgebend.

#### Örtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Wesentlichen mit Wohnhäusern, bzw. einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder in örtlichen noch überörtlichen Schutzgebieten einbezogen.

#### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Das Altlastenkataster des Landratsamtes Göppingen enthält keinen Eintrag das Plangebiet betreffend.

### **5. Natur und Umwelt**

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. Insofern wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 Bezug genommen.

Die Eingriffe im Bereich des Natur- und Umweltschutzes sind wegen der geringen Größe des Gebietes und der bereits bestehenden Bebauung von untergeordneter Bedeutung anzusehen. Umweltrelevante Belange werden durch das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich, wie es aus der Habitatpotenzialanalyse des Büros StadtLandFluss hervorgeht, nicht berührt.

Diese kommt zu der Empfehlung, im nächsten Frühjahr/Sommer eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse vorzunehmen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzfachlicher Sicht kein Hinderungsgrund für den Bebauungsplan besteht. Die Baufeldfreimachung muss allerdings im in den Monaten November bis Februar erfolgen.

## **6. Planungsziele und -konzeption**

Mit der vorliegenden Planung sollen die im Gebiet bereits bestehenden Wohnnutzungen und der Einzelhandel, gesichert und eine geordnete Weiterentwicklung gewährleistet werden. Auf einem Grundstück soll die Möglichkeit einer Nutzung zur Errichtung von zwei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet und der Umgebung.

## **7. Begründung der 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 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 1.1.2 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Vergnügungsstätten.

##### 1.1.3 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig

Mischgebiet

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

*Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Uhingen begründet, diese Nutzungen an einer städtebaulich geeigneteren Stelle in der Stadt Uhingen zuzulassen  
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet resultiert auch aus der Rücksichtnahme auf die im Plangebiet bereits vorhandene Wohnnutzung.*

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 Zahl der Vollgeschosse ( § 16 Abs.2 BauNVO)  
Siehe Einschrieb im Plan

*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. Um die Nachverdichtung erträglich zu halten, wurden auf dem Grundstück Flst. 197/1 die Baufenster von der Größe her entsprechend gestaltet.*

3.0.0 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

*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 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 Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

*Die Lage im historischen Kern von Uhingen erfordert eine sensible städtebauliche Gestaltung, so dass außerhalb des Baufensters keine weiteren kleinteiligen Bauwerke zugelassen werden können. Zudem ist das Gebiet mit Hauptgebäuden zum Teil schon sehr eng bebaut.*

5.0.0 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu ca. 0,2 m und einer Tiefe bis zu 0,5 m zu dulden.

6.0.0 Höhenlage des Geländes ( § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

Die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.

### **8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften sind zur Erhaltung eines städtebaulich historisch gewachsenen Ortskerns notwendig. Sie beschreiben zu einem großen Teil die vorhandene Bebauung und stellen sicher, dass sich die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet an das Gepräge der Umgebung anpasst.

Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ergibt sich aus dem in diesem Gebiet ohnehin bereits bestehenden hohen Parkdruck bedingt durch die Nähe zu Friedhof und Kirche.

### **9. Umfang der Erschließung**

Alle Erschließungseinrichtungen, welche für eine umfassende Infrastruktur erforderlich sind, sind im Plangebiet vorhanden. Somit ist die Erschließung gesichert.

### **10. Kosten**

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt UHINGEN getragen.

UHINGEN, 30. September 2016

gez. Goldmann