

Bebauungsplan
„Schrankenäcker - 1. Änderung“
der Gemarkung Uhingen
Begründung vom 07.02.2014

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 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

Im Zuge der Planungen in der Poststraße hat sich ergeben, dass eine geringfügige Korrektur der Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplans „Schrankenäcker“ erforderlich ist, um die heutigen Anforderungen an moderne Wohnformen, attraktive Geschäftslagen und interessante Dienstleistungsbereiche erfüllen zu können. Damit verbunden ist auch die Notwendigkeit, die Möglichkeiten zur Schaffung von Parkraum zu verbessern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes- und Regionalplanung

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Vielmehr wird die Stadt Uhingen mit der Planung ihrer Aufgabe als Kleinzentrum gerecht. Zudem ist es primäre Aufgabe der Kommune die Voraussetzungen für eine umfassende Infrastruktur in der Stadtmitte zu erhalten und zu verbessern.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen, rechtswirksam seit 1.5.1999, weist das Plangebiet als Mischgebiet aus.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Da es sich nur um einfache Veränderungen handelt, welche die Grundzüge der Planung in keiner Weise tangieren, kann die Abwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet gehört zum Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schrankenäcker“, rechtskräftig seit 26.04.2008.

4. Beschreibung des Bestandes

Im Bereich südlich der Poststraße besteht eine gemischte Nutzung. Hier sind Wohngebäude, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Nutzungen angesiedelt.

5. Planungskonzeption

Die Bebauungsplanänderung soll die bessere Nutzung der Mischgebietsflächen auf der Südseite der Poststraße ermöglichen und damit zum Erhalt und zur Aufwertung der Infrastruktur im Stadtkern beitragen. Dies wird durch ein Nachsteuern der Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans bewirkt.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1.0 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Ziff. 2.1.0 wird wie folgt ergänzt:

Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung mit Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig, sofern Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen und Tiefgaragen mit einer intensiven Begrünung hergestellt werden.

Bisher bestehen gleichlautende bzw. nahezu ähnliche Regelungen in den anderen Bereichen des Plangebiets. Durch den enormen Parkdruck, welcher durch die Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnlage in der Poststraße entstanden ist, kann die ursprüngliche Absicht einer moderateren Nutzung der Grundstücke auf der Südseite dieser Straße nicht mehr aufrecht erhalten werden. Deshalb muss bei der weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich Raum zur Schaffung zusätzlicher ober- und unterirdischer Stellplatzflächen gegeben werden. Ansonsten würden sich nicht mehr vertretbare Verkehrsverhältnisse entwickeln, welche vor allem durch unzulässig parkende Fahrzeuge für Fußgänger und Kraftfahrer zu erheblichen Gefahrenpotentialen führen würden. Hier muss bereits heute gegengesteuert werden, obwohl noch nicht alle Flächen einer Nutzung zugeführt sind. Deshalb rechtfertigt sich auch eine GRZ von 0,9. Ein Ausgleich wird durch eine Begrünung von Tiefgaragenflächen und durch wasserdurchlässige Beläge bei oberirdischen Stellplätzen geschaffen.

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

Für das Mischgebiet 2 wird neu geregelt:

Im Mischgebiet 2 sind eine Firsthöhe bis max. 13,0 m und Vorbauten bis max. 11,5 m Höhe zulässig. Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Traufhöhe bleiben unverändert.

Eine Erhöhung der Firsthöhe und das höhere Maß für Vorbauten bewirkt eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse, ohne dass angrenzende Grundstücke nachteilig beeinträchtigt werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erwünscht.

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

Ziff. 5.0.0 wird wie folgt ergänzt:

Im Mischgebiet 2 sind Stellplätze und Tiefgaragen mit den zugehörigen Nebenanlagen sowie Vorbauten bis max. 8,0 m Länge und max. 2,00 Tiefe auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlich sind mit Ausnahme auf der Nordseite Balkone mit einer Länge bis 5,00 Metern und einer Gesamttiefe von max. 4,00 m zulässig.

Mit der erweiterten Zulassung von Vorbauten und Balkonen wird den heutigen Anforderungen zur Schaffung von innerstädtischen attraktivem Wohnraum und gesunder Wohnverhältnisse entsprochen. Auch die Herstellung von behindertengerechten Zugängen oder Aufzügen wird mit dieser Regelung erleichtert. Weiterhin soll dem erhöhten Parkdruck in der Poststraße begegnet werden, welcher durch die Nutzungen in Bestandsgebäuden und die daraus resultierende Parkierung bereits heute zu schwierigen Verkehrsverhältnissen für Fußgänger und Fahrzeuglenker führt.

Die übrigen Festsetzungen des Textteils des Bebauungsplans „Schrankenäcker“, die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie die Hinweise hierzu – rechtsverbindlich seit 26.04.2008 - gelten uneingeschränkt weiter.

7. Umfang der Erschließung

Mit der Planänderung sind keine Erschließungsmaßnahmen verbunden. Die vorhandenen Einrichtungen reichen aus.

8. Natur, Umwelt und Gewässer

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich, da mit der Planänderung keine nachteiligen Eingriffe im Bereich des Natur- und Umweltschutzes verbunden sind.

9. Planverwirklichung

Die Anwendung der Planänderung soll bei den aktuell anstehenden Projekten erfolgen.

10. Kosten

Kosten für die öffentliche Hand entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Uhingen, 07.02.2014

gez.
Reinhard Goldmann
Dipl. Verwaltungswirt (FH)