

# **Bebauungsplan „Kanalinsel 1. Änderung“ 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. Kosten**

## **1. Planerfordernis**

Der Bebauungsplan „Kanalinsel“, rechtskräftig seit 23.01.1987, regelt die Bebauung im Bereich zwischen der Querspange Uhingen Mitte, der Fils und dem Bleichereikanal. Die Planung sichert mit einem Gewerbegebiet die Bebauung der Firma Beuttenmüller östlich der Querspange sowie daran angrenzend mit einem Mischgebiet jenseits des Kanals in nord-östlicher Richtung die vorhandene Wohnbebauung.

Nunmehr gibt es Planungen der Firma Beuttenmüller ihren Betrieb zu erweitern und zusätzlich Optionen für eine langfristige Entwicklung zu schaffen. Diese Möglichkeiten sollen mit dieser Bebauungsplanänderung eröffnet werden.

Damit kann der Standort eines wichtigen örtlichen Unternehmens mit engen wirtschaftlichen Verbindungen zu namhaften Firmen und Konzernen gesichert werden. Zudem gilt es Arbeitsplätze in Uhingen zu erhalten bzw. auch Perspektiven für qualitativ anspruchsvolle Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen.

## **2. Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan der Region Stuttgart in der Entwicklungsachse Stuttgart/Geislingen.

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen ist die Fläche des Plangebietes als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel erfolgen.

## **3. Abgrenzung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 515/28, /29, /32, /33, 521, 521/1, /2, /3, /6, /7, /8, /9, /10, /11 sowie Teile des Flurstückes 521/4 der Gemarkung Uhingen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil vom 30.01.2015 dargestellt.

## **4. Bestand**

### Planungsrecht

Für das Plangebiet ist derzeit der qualifizierte Bebauungsplan „Kanalinsel“, rechtskräftig seit 07. März 1987, maßgebend.

### Örtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Wesentlichen mit gewerblich genutzten baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaut. Zwei Grundstücke sind derzeit brachliegende Wiesengrundstücke. Außerdem wird das Betriebsgrundstück für den Bleichereikanal mit dem Betriebsgebäude in die Planung einbezogen.

### 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 BauGB durchgeführt wird. Aus klimatischen Gründen sollen Flachdächer begrünt werden.

Für die Überschreitung des Gewässerrandstreifens ist im Zuge von baurechtlichen Genehmigungen formell eine Einzelfallentscheidung nach § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs. 3 WG notwendig. Es handelt sich um einen sehr geringen Eingriff, die betreffende Fläche wird im süd-östlichen Bereich des Bebauungsplanes flächengleich ausgeglichen (s. Lageplan).

## **6. Planungsziele und Planungskonzeption**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs geschaffen werden. Das Plangebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet ausgewiesen. Geplant sind ein zwischen 50 und 80 m langes und max. 60 m breites Produktions- und Lagergebäude. Dazu werden die Baugrenzen angepasst und die bestehenden Baufelder erweitert. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich zum Einen an künftigen betrieblichen Erfordernissen der Firma, soweit dies heute absehbar ist. Andererseits sind Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung, die städtebauliche Wirkung sowie die klimatischen Einflüsse der geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Entsprechend kann bei der vorgesehenen Dimensionierung der geplanten Gebäude eine Gebäudehöhe von bis zu 18 Metern zugelassen werden. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Kanalstraße, wobei eine Verbreiterung der Brücke über den Bleichereikanal planungsrechtlich abgesichert werden soll. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen benötigt.

Wichtige Änderungen sind:

- Umwandlung von Teilflächen von Mischgebiet in Gewerbegebiet
- Anpassung der zulässigen Höhe von Gebäuden
- Aufhebung der öffentlichen Stichstraße

Im Zuge der Planung wurde noch ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, um mögliche Störungen für die angrenzende Wohnbebauung ausschließen zu können. Dies wird mit der neu festgesetzten Lärmkontingentierung gewährleistet.

## **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Einzelhandel werden im Plangebiet nicht zugelassen.

*Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll das Gewerbegebiet zur Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe dienen. Der Ausschluss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen. 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.*

*Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem Charakter des geplanten Gewerbegebiets entgegenstehen.*

*Mit der geplanten Entwicklung entsteht auch das Erfordernis, die jetzt noch bestehende Wohnnutzung aufzugeben, soweit sie nicht Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung betreffen.*

*Dem wurde durch die Bedingung nach § 9 II Nr. 2 BauGB in Nr. 1 des Textteiles Rechnung getragen.*

#### Werbeanlagen

*Der Anbau, insbesondere der Aufbau auf Dachflächen von Werbeanlagen, welche nicht im Zusammenhang mit dem Gegenstand der Produktion oder Leistung auf dem Grundstück stehen, ist in diesem Bereich städtebaulich auf Grund der Höhe der Gebäude und der Nähe zur Brücke nicht sinnvoll. Im betreffenden Gebiet sind Gebäude mit beträchtlicher Höhe zugelassen. Durch den zusätzlichen Aufbau von Werbeanlagen auf den Gebäuden wären nicht nur die Bewohner der unmittelbaren Nachbarschaft, sondern auch in Gebieten darüber hinaus betroffen. Um dies zu vermeiden, werden An- und Aufbauten, welche nicht im Zusammenhang mit dem Gegenstand der Produktion oder Leistung auf dem Grundstück stehen, nicht zugelassen. Auch aus gestalterischen Gründen ist es nicht erwünscht, die große Höhe der Gebäude noch durch An- und vor allem Aufbauten von Werbeanlagen zu betonen.*

#### Emissionskontingente

*Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass durch das Heranrücken des Gewerbegebietes an die Wohnbebauung keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorgerufen werden.*

*Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung erstellt und die Ergebnisse dieses Gutachtens in die Planung eingearbeitet.*

## 2. 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 entsprechende, für den umgebenden Bestand verträgliche, bauliche Nutzung zu.*

## 3. Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, allerdings ohne Längenbeschränkung der Gebäude.

*Dadurch soll den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe nachgekommen werden.*

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

*Um einen städtebaulich und ökologisch sinnvollen Übergang zur Umgebungsbebauung zu schaffen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen zulässig.*

#### 5. Stellplätze und Garagen

*Um ein geordnetes Erscheinungsbild für die Umgebung zu gewährleisten, sind Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

#### 6. Pflanzgebote

##### Pflanzbindung (PFB)

Entlang der Fils und des Bleichereikanals ist eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Auch die bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die verschiedenen Funktionen, wie Aufheizen von Teilen der Straße und Fassaden, Produktion von Verdunstungskälte, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Bindung von Straßen- und Industriestaub, Aufnahme von Niederschlagswasser, Reduzierung des Wasserabflusses, Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die wenigen vorhandenen Gehölze sollen geschützt werden, damit sie diese Aufgaben erfüllen können.

##### Dachbegrünung

Die Dächer der geplanten Baukörper müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Die Maßnahme muss mit Fertigstellung der baulichen Anlage ausgeführt sein. Der Substrataufbau soll zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

*Durch die extensive Dachbegrünung werden Insektenlebensräume und Trittsteinbiotop für Vögel geschaffen. Weiterhin wirkt die Dachbegrünung abflusssdämpfend.*

#### 7. Leitungsrecht

##### Leitungsrecht

Im Plangebiet befindet sich von Nord nach Süd verlaufend ein Kanal. Dieser darf überbaut werden, was schon seit vielen Jahren der Fall ist. Das Leitungsrecht muss aber nach wie vor gewährleistet sein.

Die von den Leitungsträgern vorhandenen Leitungen zu den Gebäuden Kanalstr. 11, 13, 15, 17 und 27 sind bei Umsetzung des Bauvorhabens zu beseitigen. Bei einer Verbreiterung der Brücke wird eine Verlegung der Leitung notwendig.

## Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berechtigt die Stadt Uhingen, Erschließungsträger und die für die Bewirtschaftung der Fils zuständigen Behörden, die Fläche jederzeit zu betreten und zu befahren, bzw. unterirdische Leitungen einzulegen.

*Die Leitungsrechte sichern die vorhandenen Trassen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger ab.*

## 8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Die für den Straßenbau notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu dulden.

*Um einen technisch ordnungsgemäßen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten zu können, sind unwesentliche unterirdische Eingriffe in die Privatgrundstücke nicht zu vermeiden.*

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

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

*Die Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden getroffen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Erweiterungsbaus an das bestehende Gebäude zu erzielen.*

*In Anbetracht der Höhe und der möglichen Gebäudelänge sind die Regelungen zur Abstufung des Baukörpers sowohl aus städtebaulicher, als auch aus nachbarschutzrechtlicher Sicht notwendig.*

### 2. Werbeanlagen

*Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gewerbegebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.*

*Der Anbau, insbesondere der Aufbau auf Dachflächen von Werbeanlagen ist in diesem Bereich städtebaulich auf Grund der Höhe der Gebäude und der Nähe zur Brücke nicht sinnvoll.*

### 3. 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 wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).*

#### 4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

*Diese würden das Umfeld beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.*

#### 5. Grenzabstände

Erforderliche Abstände zur L 1192 sind nach den Bestimmungen des Straßenrechts mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

#### **9. Kosten**

Die Bebauungsplanung wird von der Stadt kostenneutral durchgeführt. Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht.

Evtl. zusätzliche Erschließungskosten gehen zu Lasten der Nutzer.

Uhingen, 30.01.2015

gez. Goldmann