

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Seestraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seestraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

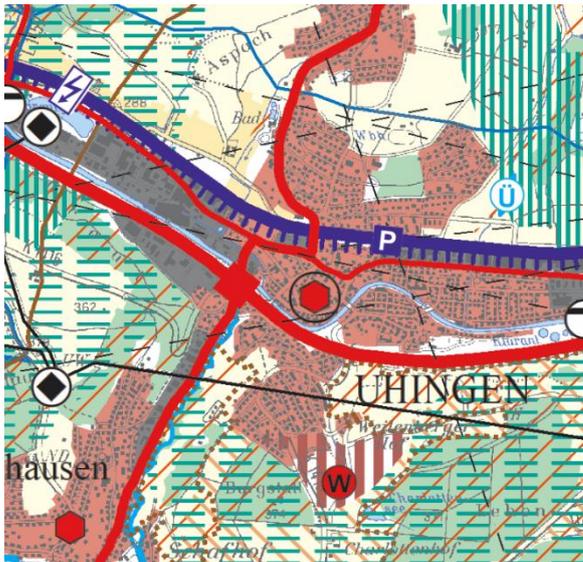
Aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und vor dem Hintergrund, dass die Stadt UHINGEN nicht ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stellen kann, hat sich die Kommune entschieden, für örtlich ansässige Betriebe weitere Gewerbegrundstücke zu erschließen.

Zudem ist mit Auflösung des Zweckverbands „Gewerbepark Fils“, der gemeinsam mit der Nachbarstadt Ebersbach ein interkommunales Gewerbegebiet hätte entwickelt wollen, diese Möglichkeit für weitere Gewerbeflächen auf der Markung UHINGEN entfallen.

Da die Flächen des vorliegenden Planbereichs bereits im Flächennutzungsplan als geplante Gewerbebauflächen enthalten sind und auch hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse eine zeitnahe Schaffung weiterer Gewerbeflächen möglich ist, soll mit dem nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Grundlage für weitere Bauflächen geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan



Die zur Region Stuttgart zählende Stadt UHINGEN ist landesplanerisch dem Verdichtungsraum zugeordnet und übernimmt als Kleinzentrum die Versorgung des überörtlichen Grundbedarfs der Einwohner im Verflechtungsbereich.

Im Regionalplan ist UHINGEN dem Siedlungsbereich zugeordnet (s. PS 2.4.1.1 (Z) Regionalplan VRS). In diesen Orten erfolgt die verstärkte Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung über den Bedarf der Eigenentwicklung hinaus.

Zudem liegt UHINGEN an der Schienenstrecke Plochingen-Göppingen-Geislingen, für die der Regionalplan eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit und des Angebots anstrebt. Ergänzend schlägt der

Regionalverkehrsplan eine Verlängerung der S-Bahn-Anbindung auf dieser Strecke vor.

Nördlich des Plangebietes verläuft die als Vorranggebiet festgelegte Trasse für den Ausbau von Schienenverkehr (Ziel der Regionalplanung). Nutzungen oder Maßnahmen, die dem Ziel der Erweiterung der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen-Geislingen um ein drittes Gleis entgegenstehen, wären unzulässig.

Nach einem aktuellen Beschluss der Regionalversammlung vom Dezember 2023 soll die S-Bahnlinie S1 nach Geislingen verlängert werden. Dies soll möglichst in Verbindung mit der Korridorsanierung der Filstalstrecke der Bahn erfolgen. Aufgrund dieser Informationen lässt sich nicht abschätzen, ob hierfür die Errichtung eines weiteren Gleises und damit die Verbreiterung des Korridors erforderlich wäre. Berücksichtigt man jedoch die bereits östlich vorhandenen Bebauung und deren Abstand zur Bahnlinie sind hier nur geringe Abstände vorhanden. Diese würden einer Korridorverbreiterung entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund ist auch im

Planbereich davon auszugehen, dass ein Heranrücken der Bebauung an die Bahnlinie nicht im Konflikt mit dem vorgenannten regionalplanerischen Ziel steht.

Für den Planbereich selbst enthält der Regionalplan keine Eintragungen. Nördlich der Bahnlinie befindet sich ein Regionaler Grünzug, der den Schienenbereich nicht überschreitet.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uhingen - Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Gewerbebauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 **Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan.

4 **Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes und umfasst ca. 0,78 Hektar. Es wird im Süden durch die Stuttgarter Straße (L 1192) und im Norden durch die Bahnlinie Stuttgart – Ulm begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flurstücke Nr. 1288/2, 1289/1, 1289/3, 1302/ sowie Teilflächen des Flurstücks 1305/1.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 **Bebauungsplan im Regelverfahren**

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren

Umweltprüfung und Umweltbericht sind Teil der Begründung.

6 **Bestand**

6.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist ein ackerbaulich genutzter Bereich, der im Norden durch die Bahnböschung und im Süden durch die Landesstraße eingefasst wird. Entlang dieser verläuft eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen. Im Südosten wird das Gebiet durch den Riedenbach begrenzt, der, nachdem er unter der Bahnlinie hindurchführt, offen zu Tage tritt, um auf etwa halber Strecke des Planbereichs wieder in einer Verdolung zu münden.

6.1 Topographie

Das Plangebiet kann als nahezu eben beschrieben werden. Es ist minimal Richtung Landesstraße geneigt und fällt Richtung Nordwesten um etwa einen Meter ab.

6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

6.3 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Stuttgarter Straße (L 1192) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich etwas südlich des Plangebiets in der Seestraße. Hier ist eine Busanbindung an den Bahnhof Uhingen zu erreichen.

6.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Wie oben beschrieben verläuft der Riedenbach am Rand des Plangebiets.

6.7 Ver- und Entsorgung

Parallel zur Stuttgarter Straße, in einem Abstand von 5-6 m zum Rand des Planbereichs verläuft ein Mischwasserkanal im Gebiet.

Zwischen Stuttgarter Straße und Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich eine Stromleitung der Netze BW. Weitere Leitungen sind im Bereich des Gewässers sowie im nordwestlichen Randbereich in Abschnitten innerhalb des Plangebiets.

Zudem verlaufen entlang der Bahnstrecke Kommunikationsleitungen und direkt angrenzend im Nordwesten die Nato-Pipeline „PL Tuebingen-Aalen-FBG“ für den Kraftstoff-Transport.

7 **Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen, auch wenn es erst mit der Verwirklichung des Bauleitplanes zu Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt kommt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Artenschutz-Vorprüfung erarbeitet, in deren Ergebnis ein Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen wurde, dass sich am Rande des Plangebiets auf den Flächen entlang des Bahndamms vorfand. Zudem konnte aufgrund des Vorhandenseins bestimmter Ampferarten bei der Erstbegehung ein Vorkommen des Feuerfalters nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde bei weiteren Begehungen nach dieser Art explizit gesucht, jedoch ohne, dass Entwicklungsstadien gefunden wurden.

Für alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ist die Planfläche laut Voruntersuchung als Habitat nicht geeignet.

8 **Schallimmissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar zwischen der Bahnlinie Stuttgart – Ulm und der Landesstraße ist mit Schallimmissionen aus dem Verkehr zu rechnen. Daher wurde gutachterlich geprüft, ob die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche zu Immissionskonflikten führen und welche Schallschutzvorkehrungen vor schädlichen Geräuscheinwirkungen erforderlich sind.

Das Fazit der Untersuchung wird im Folgenden auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten (RW Bauphysik, B22441_SIS_01 vom 07.07.2022) liegt der Begründung als Anlage bei.

„Wie die Ergebnisse zeigen, treten im Plangebiet Beurteilungspegel von tags 71-75 dB(A) auf und nachts 68-75 dB(A). Zur Tageszeit tritt die höchste Lärmbelastung am nördlichen und

südlichen Rand des Plangebiets auf und sinkt um 3-4 dB(A) zur Mitte des Plangebiets. Der Lärmeintrag durch den Straßenverkehr im Süden sowie durch den Bahnverkehr im Norden fällt ähnlich hoch aus. Zur Nachtzeit liegt die höchste Belastung im nördlichen Bereich des Plangebiets nahe den Bahngleisen und sinkt stetig nach Süden hin. [...]

Die für ein Gewerbegebiet (GE) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [3] in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden um 6-10 dB(A) tags und 13-20 dB(A) nachts überschritten. Auch die als gesundheitsgefährdend geltenden Pegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags um 1-5 dB(A) und nachts um 8-15 dB(A) überschritten.“

Aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden erscheint aus gutachterlicher Sicht nicht verhältnismäßig. Auch ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung, bei der schutzwürdige Räume ausschließlich an der leisen Gebäudeseite zulässig sind, oder auch eine Blockrandbebauung mit leisen Innenhoflagen in diesem Plangebiet nicht möglich.

Da selbst die gesundheitsgefährdenden Pegel überschritten werden, sollte der Anteil der schutzbedürftigen Nutzungen und Räume auf ein Minimum reduziert werden. Vielmehr sollen nur die Nutzungen zugelassen werden, bei denen typischerweise nicht-schutzbedürftige Räumlichkeiten überwiegen.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

An der Landesstraße L 1192 sollen Gewerbeflächen entwickelt werden, die aufgrund des Zuschnitts der verfügbaren Fläche und aufgrund der eingeschränkten Anbindemöglichkeit vermutlich an einen interessierten Gewerbebetrieb vergeben werden können.

Um hierfür günstige Voraussetzungen zu schaffen, soll das Gelände um ca. einen Meter aufgefüllt werden und die Entwässerung des Niederschlagswassers in Verbindung mit der Renaturierung des Riedengrabens geregelt werden.

Die Lärmsituation wirkt sich zudem einschränkend auf den Planbereich aus, da sowohl Bahn- als auch KfZ-Lärm schutzbedürftige Nutzungen ausschließen.

Auch vor dem Hintergrund dieser Randbedingungen kann mit den nachfolgend erläuterten Festsetzungen eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als Gewerbefläche wird über die Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) näher ausgeformt.

Aufgrund der Lärmbelastungen im Gebiet wird den Empfehlungen der Geräuschimmissionsprognose gefolgt und nur solche Nutzungen zugelassen, die weniger schutzbedürftige Räume aufweisen. So sind Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich der Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe zugelassen. Vor diesem Hintergrund dürfen auch Geschäftsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke errichtet werden.

Schutzbedürftige Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen, werden nicht ermöglicht. Daher sind Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zugelassen. Da auch bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, von schutzbedürftigen Räumen auszugehen ist, werden diese vollständig ausgeschlossen.

Da großflächiger Einzelhandel – sofern er nicht der Grundversorgung dient - gemäß PS 2.4.3.2.2 des Regionalplanes nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren möglich ist, ist dem Entstehen großflächigen Einzelhandels in Uhingen als Kleinzentrum entgegenzuwirken. Insbesondere, da sich der Planbereich in Ortsrandlage befindet. Daher werden Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage des Planbereichs am heutigen und künftigen Ortsrand als Ortsauftakt werden Vergnügungsstätten im Bebauungsplan ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) geregelt. Punktuelle Überschreitungen der Gebäudehöhe sind dabei für technische Anlagen zulässig. Um den Höhenwirkung gestalterisch zu reduzieren wird für das oberste Geschoss ein Rücksprung an zwei Gebäudeseiten vorgegeben.

Aufgrund der Abstandsflächen zur Landesstraße und zu künftigen Erschließungsflächen lassen sich nur etwa 60 % der Fläche mit Gebäuden überbauen. Für eine weitere Nutzung durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO, wie beispielsweise Stellplätze ist die Überschreitung der GRZ von 0,6 bis auf 0,8 hingegen möglich. So wird im Plangebiet der Orientierungswert gem. BauNVO für die bauliche Nutzung der Grundstücke berücksichtigt und auch die städtebauliche Prägung der umgebenden Gewerbegebietsflächen wird aufgenommen.

10.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ausgehend von der offenen Bauweise, soll die Gebäudelängenbegrenzung im Planbereich nicht angewendet werden. Aufgrund der geringen Tiefe zwischen Stuttgarter Straße und Bahnlinie und vor dem Hintergrund, dass an der freien Strecke dieser Landesstraße nur die Zufahrtsmöglichkeit über den Kreisverkehr besteht, soll die Möglichkeit gewährt werden, lange, wenn auch schmale Baukörper realisieren zu können und so dennoch eine gute Eignung für die gewerbliche Nutzung zu erzielen.

Mit Blick auf die Umgebung ist diese Regelung vertretbar, da bereits Gebäude mit mehr als 50 m Länge im Umfeld vorhanden sind.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Ergänzend zur Bauweise wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen begrenzt. Damit wird einerseits der Abstand zur Landesstraße als auch zu vorhandenen Leitungsanlagen sichergestellt. Wie bereits im vorherigen Abschnitt beschrieben, wird trotz der eher ungünstigen Randbedingungen für eine gewerbliche Zwecke ein größtmöglicher Gestaltungs- und Nutzungsspielraum gewährt.

10.5 Stellplätze und Garagen

Da Teilflächen im Plangebiet von baulichen Anlagen freizuhalten sind, werden Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Offene Stellplätze werden zwar auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, sind jedoch aufgrund des Leitungsrechts, des Anbauabstands und der festgelegten Maßnahmenflächen nur eingeschränkt möglich.

10.6 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen

Durch die im Südwesten verlaufende Landesstraße L 1192 ist die Anbauverbotszone gem. § 22 StrG zu berücksichtigen. Diese beträgt, gemessen vom baulichen Fahrbahnrand 20 m. Um diesen Bereich von Bebauung freizuhalten, wird eine entsprechende Fläche im zeichnerischen Teil festgelegt und die Baugrenze an dieser orientiert. Vorbehaltlich einer Zustimmung des Straßenbausträger können hier offene Stellplätze zugelassen werden.

10.7 Verkehrsflächen

Um vom vorhandenen Kreisverkehr die Erschließung der künftigen Gewerbeflächen zu erreichen, wird hier der Bau eines weiteren Astes erforderlich.

Da außer dieser Zufahrtsmöglichkeit an der freien Strecke der Landesstraße keine weiteren Einzel-Grundstückszufahrten möglich sind, wird in der Planzeichnung ein Zu- und Abfahrtsverbot dargestellt.

10.8 Öffentliche und private Grünflächen

Im Bereich des Gewässerrandstreifens, der entlang des Riedenbaches einzuhalten ist, werden hier öffentliche Grünflächen festgelegt. Innerhalb dieser besteht die Möglichkeit die vorhandenen Verdolung des Gewässers zu entfernen und diesen Abschnitt naturnah zu gestalten.

Die private Grünfläche entlang der Bahnlinie dient dem Schutz der Flächen, auf welchen ein Zauneidechsenvorkommen angetroffen wurde und kann zudem für eine oberflächliche Entwässerung genutzt werden.

10.9 Flächen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Wesentlich dabei ist die Festsetzung der Dachbegrünung, die sich sowohl auf den Wasserhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild positiv auswirkt als auch einen Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bieten kann.

Des Weiteren sind zur Reduzierung des Wasserabflusses nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Auch wenn die Zauneidechsen im Bereich der Schotterflächen des Bahndammes außerhalb des Geltungsbereichs erfasst wurden, ist dennoch ein Abstandsstreifen zum Schutz dieser Tierart am Gebietsrand notwendig.

10.10 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im Abstand von 5-6 m zur Gebietsgrenze verläuft ein bestehender Mischwasserkanal durch den Planbereich, dessen Verlauf wird einschließlich seines Schutzstreifen über ein Leitungsrecht gesichert.

Da es sich um eine Hauptsammelleitung handelt, ist diese Fläche von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhalten. Eine Befestigung der Flächen in diesem Bereich wäre hingegen möglich.

10.11 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der dargelegten Schallimmissionen sind ergänzend zum Ausschluss bestimmter Nutzungen für die verbleibenden schutzwürdigen Nutzungen bzw. Räume passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Nach den Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose wird festgelegt, dass anhand der festgestellten Außenlärmpegel die Außenbauteile nach den Regelungen der DIN 4109 auszubilden sind. Ergänzend sind diese Räume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Da, wie bereits in Kapitel 8 ausgeführt, ist eine Grundrissorientierung aufgrund der beidseitigen Lärmbelastung nicht möglich. Dennoch ist bei den für das Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ein Vorkommen schutzbedürftiger Räume nicht gänzlich auszuschließen, da sowohl Gewerbebetriebe als auch Geschäftsgebäude diese in geringem Umfang umfassen zu können. Zum Schutz der künftig dort arbeitenden Personen dienen die getroffenen Regelungen.

10.12 Nachrichtliche Übernahmen

Durch die Lage des Riedenbaches innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt die nachrichtliche Darstellung des Gewässerrandstreifens, der für den Innerortsbereich nach dem Wassergesetz fünf Meter beträgt. Berücksichtigt wird dabei bereits die geplante Offenlegung und Umgestaltung des Gewässers.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung orientiert sich an den in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Dachformen. Um mit Blick auf die Wasserbehandlung eine Dachbegrünung sicherzustellen, wird auf die Möglichkeit von Sattel- oder Pultdächer verzichtet.

Durch die direkt angrenzend verlaufende Landesstraße wird zur Vermeidung der Blendwirkung eine Festsetzung zur Fassadengestaltung getroffen.

11.2 Werbeanlagen

Es wird geregelt, dass Werbeanlagen nur für im Gebiet ansässige Betriebe und deren Erzeugnisse errichtet werden dürfen. Dies stellt ergänzend den Ausschluss von Fremdwerbung sicher, wofür der vorliegende Standort am Ortsrand sicherlich attraktiv wäre.

Da neben der Blendfreiheit auch ein Ablenken der Verkehrsteilnehmer der L 1192 verhindert werden soll, werden bewegte Anlagen jeglicher Art nicht zugelassen.

Aufgrund der bereits großzügig gefassten Gebäudehöhe würden Werbeanlagen auf Dachflächen eine weithin sichtbare Wirkung entfalten, die aber unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit bzw. des Landschaftsbildes vermieden werden soll.

11.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Da bereits ein großer Teil des Gebietes versiegelt bzw. mit baulichen Anlagen versehen werden kann, soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass die verbleibenden Flächen als Grünflächen angelegt werden und beispielsweise Gestaltungen in Form von flächenhaften Steinschüttungen nicht entstehen.

11.4 Einfriedungen

Aufgrund der benachbarten Bahnstrecke ist zum Schutz von Personen und Fahrzeugen dauerhaft ein Zaun zu errichten. Nach den Vorgaben der Bahn sind in diesem Abschnitt keine Öffnungen an den Einfriedungen vorzusehen.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 7.780 m² (ca. 0,78 ha).

Abzüglich der Grün- und Verkehrsflächen verbleiben ca. 5.500 m² Gewerbefläche.

Gefertigt: Bad Boll, den 29.04.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18