

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Alte Spinnweberei“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Spinnweberei“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Am Rand der Uhinger Innenstadt befindet sich das Gelände der ehemaligen, 1894 gegründeten „Spinnweberei Uhingen“. Nachdem der Betrieb 2017 eingestellt wurde ist es der Stadt gelungen, das gesamte Betriebsgelände zu erwerben. Da eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude nicht möglich war, wurden diese im Jahr 2019 abgebrochen.

Die Größe des Geländes bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, auch mit Auswirkungen auf die gesamte Uhinger Innenstadt. In vielfältigen Prozessen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden konkrete Wünsche und Zielsetzungen für das Quartier entwickelt und auf dieser Grundlage ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Mit dem Ergebnis dieses Wettbewerbs sowie dessen Weiterentwicklung besteht die Grundlage hinsichtlich der Erschließung des Geländes, der Kubaturen der geplanten Gebäude und der Gestaltung der sich ergebenden Freiräume. Ebenso besteht ein Konzept hinsichtlich der im Quartier vorgesehenen Nutzungen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Stadt Uhingen ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet (PS 2.1.1 (N) Regionalplan) und die Kernstadt als Kleinzentrum eingestuft (PS 2.3.4 (Z) Regionalplan). Kleinzentren sind nach Maßgabe des Regionalplanes so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Bedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereiches decken können.

Darüber hinaus ist die Stadt Uhingen als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ festgelegt (PS 2.4.1.4 (Z) Regionalplan). Die Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen.

In Unterzentren ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) bei Neuerschließungen eine Bruttowohndichte von 70 EW/ha vorgegeben (PS 2.4.0.8 (Z) VRS). Da die vorliegende Planung nicht ausschließlich Wohnzwecken dient, sondern eine Durchmischung von unterschiedlichen innerstädtischen Nutzungen angestrebt wird, ist diese Vorgabe jedoch nur bedingt einzuhalten.

Nördlich des Plangebietes liegt die Bahnstrecke Stuttgart-Ulm (DB Streckennummer 4700). Gemäß PS 4.1.2.1.4 (Z) ist diese als Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG) gekennzeichnet. Als konkretes Ziel wird der Bau eines dritten Gleises im Abschnitt zwischen Plochingen und Geislingen genannt. Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Gleistrasse wird dieses Ziel nicht beeinträchtigt.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uhingen-Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbeflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet im Bereich der Oberen Bahnhofstraße in geringem Umfang an den Bebauungsplan „Schrankenäcker“ (Rechtskraft 26.04.2008). Dieser setzt dort öffentliche Verkehrsflächen der Oberen Bahnhofstraße fest. Weitere angrenzende Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

3.2 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet existieren zwei Baulinien, einmal entlang der Oberen Bahnhofstraße vom 17.08.1895 und einmal entlang der Ulmer Straße vom 14.03.1894. Diese beiden Baulinien stellen das heutige Planungsrecht dar. Zur verbindlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung sind sie jedoch nicht ausreichend, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich am östlichen Rand der Uinger Innenstadt am Übergang zu den Gewerbegebieten entlang der Ulmer Straße.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnlinie Stuttgart-Ulm und im Süden durch die Ulmer Straße begrenzt. Die westliche Abgrenzung bildet die Obere Bahnhofstraße. Im Osten wird das Gebiet wiederum durch bestehende Gewerbebetriebe begrenzt.

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

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, war selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Uhingen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 12.415 m² und umfasst somit eine überbaubare Grundfläche welche weit unterhalb der Schwellenwerte liegt, bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind daher nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im weiteren Verfahren ermittelt, da zum jetzigen Zeitpunkt das städtebauliche Gesamtkonzept noch nicht abschließend festgelegt ist.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet selbst ist, nachdem die bestehende Bebauung bereits abgebrochen wurde weitgehend eine brachliegende Schotterfläche. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt die Bahntrasse Stuttgart-Ulm an.

Im Nordwestlichen Eck befindet sich das Tanklager eines örtlichen Brennstoffhandels. Dieses bleibt auch weiterhin bestehen. Gegenüber dem Plangebiet ist dieses bereits durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Auf diesem Grundstück befindet sich zudem ein Strommast der Deutschen Bahn AG, welcher über eine Freileitung mit weiteren, ebenfalls außerhalb des Plangebietes befindlichen Strommasten verbunden ist. Da diese Leitung das Plangebiet überquert wird von Seiten der Stadt eine Verlegung des Masten angestrebt.

Im Osten grenzen bestehende Gewerbebetriebe an das Plangebiet. Im Süden und Westen ist das Ortsbild entlang der Straßen überwiegend durch Wohnbebauung mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen bzw. Dienstleister geprägt.

7.2 Topographie

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist, auch aufgrund der vorherigen baulichen Nutzung, nahezu eben.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

7.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Ulmer Straße (L 1192) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Bahnhof Uhingen ist mit einer Entfernung von ca. 300 m bequem fußläufig erreichbar. Ebenso kurze Wege bestehen zu den in direkter Nähe gelegenen Bushaltestellen „Schulstraße“ bzw. „Alemannenstraße“. Das Plangebiet verfügt somit über eine ausgezeichnete fußläufige Anbindung an den ÖPNV.

7.6 Altlasten

Im Zuge des Abbruchs der vorhandenen Betriebsgebäude im Jahr 2019 wurden auch sämtliche vorgefundene Bodenverunreinigungen ordnungsgemäß beseitigt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im direkten Plangebiet derzeit keine weiteren Altlasten vorhanden.

Nördlich davon schließt sich eine Fläche an, die als Altablagerung „Nördlich der Spinnweberei Uhingen“ (Flächen-Nr. 02353-000) erfasst ist (Handlungsbedarf: B – Entsorgungsrelevanz).

Es handelt sich um eine ehemalige Gleisanlage bzw. Lager- und Umschlagsflächen des früheren Bahnhofareals.

7.7 Denkmale

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

7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung im Hinblick auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Konflikte mit den Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind. Demnach ist zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabensbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Aus diesem Grund wurden im Jahr 2023 artenschutzrechtliche Untersuchungen des Plangebietes durchgeführt. Dabei wurde in einem ersten Schritt Anhand der Habitatausstattung geprüft, welches Artenspektrum in Frage kommt und für diese im Anschluss vertiefende Untersuchungen durchgeführt.

Dies betrifft insbesondere die Artengruppen Reptilien (Zauneidechse) sowie Tagfalter (Großer Feuerfalter). Trotz günstiger Bedingungen konnte jedoch kein Nachweis für ein Vorkommen der beiden Artengruppen erbracht werden. Für die sonstigen Artengruppen fehlen die entsprechenden Habitateigenschaften.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

9 Schallimmissionen / Schallschutz

Das Plangebiet ist von einer Vielzahl an Schallquellen umgeben. Von Norden her wirken Schallimmissionen der angrenzenden Bahnlinie und von Süden die Schallimmissionen der angrenzenden Ulmer Straße auf das Gebiet ein. Darüber hinaus bestehen in unmittelbarer Nachbarschaft Gewerbebetriebe, von denen ebenfalls Lärmemissionen auf das Plangebiet ausgehen können.

Um die Belastung des Plangebietes durch Schalleinwirkungen beurteilen zu können wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Neben der Prognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde geprüft, wie eine sinnvolle Bauabschnittsbildung unter Berücksichtigung des notwendigen Schallschutzes aussehen kann. Das vollständige Gutachten (rw bauphysik, Bericht B22690_SIS_01 vom 22.05.2023) liegt der Begründung als Anlage bei.

Das Gutachten gelangt dabei zu folgender Einschätzung:

„Verkehrslärm (Teil A)“

- *In 2,5 m über Grund wird der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tag bei freier Schallausbreitung nur im Kernbereich des Plangebietes eingehalten. In den Randbereichen des Plangebietes wird der Schwellenwert für eine etwaige Gesundheitsgefährdung überschritten bzw. es liegen gesundheitsbedenkliche Beurteilungspegel im Sinne des Kooperationserlasses des Landes Baden-Württemberg vor. In 7,5 m über Grund wird der Orientierungswert für urbane Gebiete (MU) im gesamten Plangebiet überschritten.*
- *Der Orientierungswert der DIN 18005 für urbane Gebiete (MU) zur Nachtzeit wird bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet überschritten.*
- *Die Schwelle einer etwaigen Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird im Norden des Plangebietes ebenfalls deutlich überschritten und im Süden erreicht. Im gesamten Plangebiet liegen bei freier Schallausbreitung gesundheitsbedenkliche Beurteilungspegel im Sinne des Kooperationserlasses des Landes Baden-Württemberg vor.*
- *Durch eine 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie verbessert sich die Lärmsituation in 2,5 m über Grund im Norden des Plangebietes deutlich. In 7,5 m über Grund ist die Wirkung naturgemäß geringer.*
- *In Bezug auf die höchsten Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung ergeben sich keine maßgeblichen Pegelminderungen, da die Gebäude teilweise deutlich höher sind als die 5 m hohe Lärmschutzwand*
- *Weitere Details zur Verkehrslärmbelastung im Plangebiet können [...] den Lärmkarten A1 bis A24 entnommen werden.“*

Im Hinblick auf den Verkehrslärm kommt daher der im Norden des Plangebietes vorgesehene Bebauung (siehe auch Planungsziele/Planungskonzeption) eine wesentliche Funktion als abschirmende Bebauung zu. Diese erfüllt im Hinblick auf den Schallschutz durch die geplante Höhe des Gebäudes eine wichtige Funktion und ist im Gegensatz zu einer Lärmschutzwand geeignet, das Plangebiet wirkungsvoll gegenüber dem Bahnlärm abzuschirmen.

„Gewerbelärm (Teil B)“

- *Da die beiden betrachteten Betriebe nur im Tagzeitraum arbeiten, wurde nur die Lärmsituation am Tag beurteilt.*
- *Im Tagzeitraum kommt es im Plangebiet nicht zu Immissionskonflikten durch die vorhandenen Betriebe.*
- *Es sind keine kritischen Maximalpegel bzw. schädliche tieffrequente Geräuschimmissionen zu erwarten.“*

Da von den Gewerbebetrieben ausgehend keine Immissionskonflikte zu erwarten sind müssen im Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zum Schallschutz im Hinblick auf Verkehrslärm getroffen werden. Dieser besteht neben der Schallschutzbebauung im Norden im wesentlichen aus passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst. Eine Umsetzung der Planung, auch in einzelnen Bauabschnitten ist wie im Gutachten aufgezeigt möglich.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Innere Erschließung/Fußwegführung/ruhender Verkehr

Die städtebauliche Gesamtkonzeption sieht mittel- bis langfristig ein autofreies Quartier vor. Aus diesem Grund sind die für die Erschließung notwendigen Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt. Vorgesehen ist eine befahrbare Verbindung in zentraler Lage von der Ulmer Straße aus in Richtung Norden mit einer Anbindung an die Obere Bahnhofstraße. Diese Trasse soll überwiegend dem Ver- und Entsorgungsverkehr sowie dem Lieferverkehr des Gewerbes dienen. Um diese untergeordnete Funktion für den Verkehr zu betonen ist es vorgesehen, die Fahrbahnfläche nicht als klassische Asphaltstraße herzustellen sondern diese vielmehr nahtlos in das Freiraumgestaltungskonzept zu integrieren.

Die für das gesamte Quartier zunächst notwendigen Stellplätze sollen zentral in einem Parkhaus am nordöstlichen Gebietsrand untergebracht werden. Für dieses soll am östlichen Gebietsrand eine separate Zufahrt entstehen, so dass ein PKW-Verkehr im Quartier selbst nicht stattfindet. Aus diesem Grund sollen innerhalb der einzelnen Baufelder keine Stellplätze (ober- und unterirdisch) vorgesehen werden.

Im südwestlichen Bereich wird in einem vermutlich ersten Abschnitt eine Teilrealisierung angestrebt. Hier wird eine autarke Parkierung mittels Tiefgarage geprüft.

Langfristig sieht das Mobilitätskonzept für das Quartier vor, dass der Stellplatzschlüssel reduziert wird und nur noch die tatsächlich notwendigen Stellplätze vorgehalten werden.

10.2 Bebauung/Gebäudetypologie

Die städtebauliche Planung sieht vor, entlang der Ulmer Straße sowie der Oberen Bahnhofstraße durch die Platzierung der Baukörper neue, klar definierte Raumkanten zu schaffen. Diese sollen überwiegend 3-4 Vollgeschosse mit Flachdächern sowie parallel angeordneten Satteldächern, welche eine kleinteilige, giebelständige Bebauung vermitteln, ausgeführt werden. An der Ecke Ulmer Straße / Obere Bahnhofstraße ist als Auftakt des Quartiers ein prägendes, 6-geschossiges Gebäude vorgesehen.

Im inneren Bereich des Quartiers soll die Bebauung durch weitere, 4 geschossige Gebäude ergänzt werden. Dadurch bilden sich kleinere Quartiere mit klar definierten öffentlichen und privaten Bereichen heraus.

Im Quartier ganz im Norden des Plangebietes soll eine ebenfalls 4-geschossige Bebauung eine geschlossene Abgrenzung zum Bahngelände bilden. Diese dient somit gleichzeitig dem Lärmschutz im Quartier. Der östliche Teil des Gebäudes soll zunächst als Parkhaus ausgebildet werden. Das Gebäude soll baulich jedoch so entwickelt werden, dass eine spätere Umnutzung für andere Zwecke möglich ist.

Das Konzept sieht vor, die Erdgeschosszonen der Gebäude für kleinteilige, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen oder Einzelhandel zu nutzen. Die darüber liegenden Geschosse sind hingegen für Wohnzwecke vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist darüber hinaus die Einrichtung einer Sozialstation sowie einer Pflegeeinrichtung angedacht.

10.3 Bauabschnitte

Die Umsetzung der Planung soll in Bauabschnitten erfolgen. Die Reihenfolge der einzelnen Quartiere ist dabei von der Umsetzung des notwendigen Lärmschutzes abhängig. Ein erster Bauabschnitt ist daher an der Ecke Ulmer Straße und Bahnhofstraße mit 3 Gebäuden vorgesehen.

10.4 Freiraumplanerische Konzeption

Es ist vorgesehen, die öffentliche Räume einschließlich des Straßenverkehrsraumes einheitlich zu gestalten. Dazu zählen auch ergänzende Baumpflanzungen zur Gliederung und Gestaltung. Im zentralen Quartiersbereich soll darüber hinaus eine öffentliche Platzfläche entstehen. Die konkrete Ausgestaltung und zu verwendende Materialien stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend fest.

10.5 Entwässerung

Der städtebauliche Entwurf sah zunächst eine Retention des Niederschlagswassers im Bereich des zentralen Quartiersplatzes vor. Die geologischen Untersuchungen im Plangebiet haben in der Zwischenzeit jedoch ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit und hoher Grundwasserstände nicht möglich ist.

Das Entwässerungskonzept sieht daher ein Mischsystem vor. Durch den Einsatz von Dachbegrünungen soll das Niederschlagswasser jedoch gepuffert und der Abfluss in die Kanäle verzögert werden. Der Anschluss erfolgt an den bestehenden Mischkanal in der Ulmer Straße.

11 Bodenordnung

Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Uhingen befindet ist eine Bodenordnung nicht notwendig. Die Flächen werden entsprechend der geplanten Grundstücksaufteilung vermessen.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 12.415 m² (ca.1,2 ha).

Gefertigt:



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