

GEMEINDE UNTERENSINGEN

BEBAUUNGSPLAN „OBERE AU-ERWEITERUNG“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB	am 11.09.2000
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 (1) BauGB	am 10.01.2001
frühzeitige Bürgerbeteiligung	(§ 3 (1) BauGB	am 16.01.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2) BauGB	am 21.05.2001
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	Am 30.05.2001
1. öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	vom 11.06.2002 bis 11.07.2002
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2),(3) BauGB	am 15.04.2002
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	am 24.04.2002
2. öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	vom 03.05.2002 bis 17.05.2002
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2),(3) BauGB	am 21.10.2002
3. öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	vom 18.11.2002 bis 02.12. 2002
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB	am 28.01.2003
durch Bekanntmachung in Kraft getreten	(§ 12 (3) BauGB	am 05.02.2003

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Die Planzeichnung M. 1:500 (Lageplan vom 28.01.2003).
- Die textlichen Festsetzungen (Textteil vom 28.01.2003).
- Beigefügt ist die Begründung vom 28.01.2003.

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Gemeinde Unterensingen, den 29.01.2003

.....
(Bürgermeister)



1. LAGE UND GRÖSSE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet „Obere Au-Erweiterung“ liegt am südlichen Ortsrand von Unteren-singen am Einmündungsbereich der Nürtinger Straße in die K 1219.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND BESTEHENDE RECHTS- VERHÄLTNISSE

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist im wirksamen FNP der Gemeinde als geplante bzw. bestehende Gewerbefläche, südlich des Dittenbachs als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Au-1.Änderung mit Änderung "Obere Au-2.Änderung".

Er setzt südwestlich des Feldweges 79 eine Fläche für die Landwirtschaft, im Bereich des querenden Dittenbachs eine Wasserfläche und im Einmündungsbereich der K 1219 in die Nürtinger Straße eine Verkehrsfläche fest.

Nordöstlich des Feldweges 79 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des BP „Obere Au-1.Änderung“ mit Änderung "Obere Au-2.Änderung", werden innerhalb des Geltungsbereichs des BP – „Obere Au–Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften vollständig durch dessen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

3. BESTAND IM BEBAUUNGSPLANGEBIET

3.1 Südwestlich des Feldweges 79

Es handelt sich um eine unbebaute Wiesenfläche, südwestlich des querenden Dittenbachs um eine gemeindeeigene Grünfläche mit 3 Einzelbäumen.

3.2 Nordöstlich des Feldweges 79

Der Gebietsteil nordöstlich des Feldweges wird als Parkplatzfläche bzw. als Lagerfläche genutzt.

3.3 Vegetation

Im Bereich des Dittenbachs und entlang der K 1219 erstreckt sich ein dichter Gehölzgürtel. Einzelbäume sind entlang der Kelterstraße und am nordöstlichen Rand des Feldweges 79 vorhanden.

4. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Unterensingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von in der Gemeinde und in der Region dringend benötigten neuen Gewerbeflächen und damit neuen Arbeitsplätzen im innerörtlichen Bereich.

Durch den Bebauungsplan soll durch die Umwandlung einer bisher als Wiesenfläche genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet eine sinnvolle Abrundung und ein Auftakt zum vorhandenen Gewerbegebiet entlang der K 1219 erreicht werden.

Ziel ist es ferner einen attraktiven südlichen Ortseingang aus Richtung Nürtingen zu schaffen.

5. ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG

Die geplante Gewerbefläche wird ausgehend von der Kelterstraße mittels eines ca. 50 m langen Erschließungsstichs zentral und wirtschaftlich erschlossen.

Der geplante Wendekreis von 20m berücksichtigt die Anfahrbarkeit und Wendemöglichkeit auch für größere Fahrzeuge.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich am nordöstlich anschließenden bestehenden Gewerbegebiet.

6. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet mit Einschränkung festgesetzt.

Im mit **GEE 1** bezeichneten Gebietsteil an der Kelterstraße sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Begründung:

Aufgrund der Nähe zum nordwestlich angrenzenden Wohngebiet sollen sowohl Lärm- als auch Geruchsemissionen, die das Wohnen wesentlich stören ausgeschlossen werden.

Im mit **GEE 2** bezeichneten Gebietsteil an der Einmündung Nürtinger Straße/ K 1219 bzw. entlang der K 1219 sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen durch luftfremde Stoffe und Gerüche nicht wesentlich stören.

Begründung:

Die Beschränkung in diesem Bereich lediglich auf Betriebe die durch Geruchsemissionen, also durch luftfremde Stoffe und Gerüche, das Wohnen nicht wesentlich stören wird damit begründet, dass wesentliche Störungen der nordwestlich angrenzenden Wohnnutzung durch Lärmemissionen im Bereich GEE 2 nicht zu erwarten sind:

- Mit ca. 70 m besteht ein relativ großer Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung im Nordwesten.
- Die Wohnbebauung wird zusätzlich durch einen vorgelagerten, relativ zur festgesetzten EFH ca. 1,60 m hohen, Lärmschutzwall geschützt.
- Die Hauptwindrichtung aus westlicher Richtung ist in Bezug auf die Lärmausbreitung günstig.
- Das GEE 2 liegt nahe zum ohnehin durch Verkehrslärm belasteten Einmündungsbereich der K 1219 in die Nürtinger Straße bzw. zur K 1219 selbst.
- Die Verkehrslärmbelastung, ausgehend von der K 1219, wird durch die lärmabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung voraussichtlich reduziert.

Die Ansiedlung von kleineren Handwerksbetrieben, wie z.B. des Malerhandwerks, soll im Gebiet ermöglicht werden, da von solchen Betrieben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Begründung:

Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Bauweise, der Ausrichtung der Gebäudeaußenkanten und der überbaubaren Grundstücksfläche wird somit eine harmonische Einbindung der künftigen Baustruktur in die vorhandene Umgebungsbebauung auch im Hinblick auf eine geplante durchgrünte Ortseingangssituation ermöglicht.

6.3 Höhenlage der Gebäudehauptkörper (EFH)

Die festgesetzte EFH berücksichtigt die empfohlene Lage der Untergeschossohle über dem im Gutachten des Büros BWU vom 29.11.2001 ermittelten Bemessungswasserstand von 264,40 m

6.4 Grünordnung

6.4.1 Grünordnungsplan

Für das Planungsgebiet wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Durch Baumpflanzungen und die Anlage von begrünten Vorzonen an der Nürtinger Straße und der Kelterstraße soll für Unterensingen eine "grüne Ortseingangssituation" aus Richtung Nürtingen erreicht werden.

Ferner werden Übergangsbereiche zum Dittenbach (5 m breiter Gewässerrandstreifen), zur K 1219 und zur "Silberdistel" grünordnerisch gestaltet.

Die festgesetzte Dachbegrünung der Gebäudehauptkörper soll den Regenwasserabfluss von Dachflächen verzögern und gleichzeitig eine ansprechende Dachaufsicht vom erhöht liegenden Ortskern aus sicherstellen.

Die wesentlichen Aussagen des GOP wurden in Text und Lageplan des Bebauungsplans übernommen und somit rechtlich gesichert.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die geplante Bebauung im Gebiet „Obere-Au-Erweiterung“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich dieses Eingriffs.

Eine Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplanes.

Als Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe in den Bodenhaushalt ist zusätzlich die naturnahe Umgestaltung des Dittenbachs im Planungsgebiet, d.h. Entfernung der Rasengittersteine und Herstellung eines flacheren Böschungskörpers, vorgesehen.

Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Gewässerdirektion Neckar, Bereich Kirchheim/ Teck.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen und der Gestaltung bzw. Nutzung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke getroffen. Diese betreffen vor allem die Dachgestaltung, und die Begrünung der unbebauten Flächen.

Begründung.

Eine harmonische Anbindung an das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet „Obere Au – 1. Änderung“ und eine ruhige Dachlandschaft vor dem Hintergrund der Ortssilhouette werden so gewährleistet.

Die Teilbegrünung der Baugrundstücke, vor allem im Randbereich und der Ausschluss dieser Bereiche als Lagerfläche soll zur Verwirklichung einer durchgrüneten Ortseingangssituation beitragen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung kann über die am nordwestlichen Rand verlaufende Kelterstraße erfolgen.

Abwasserableitung und Niederschlagswasserbehandlung

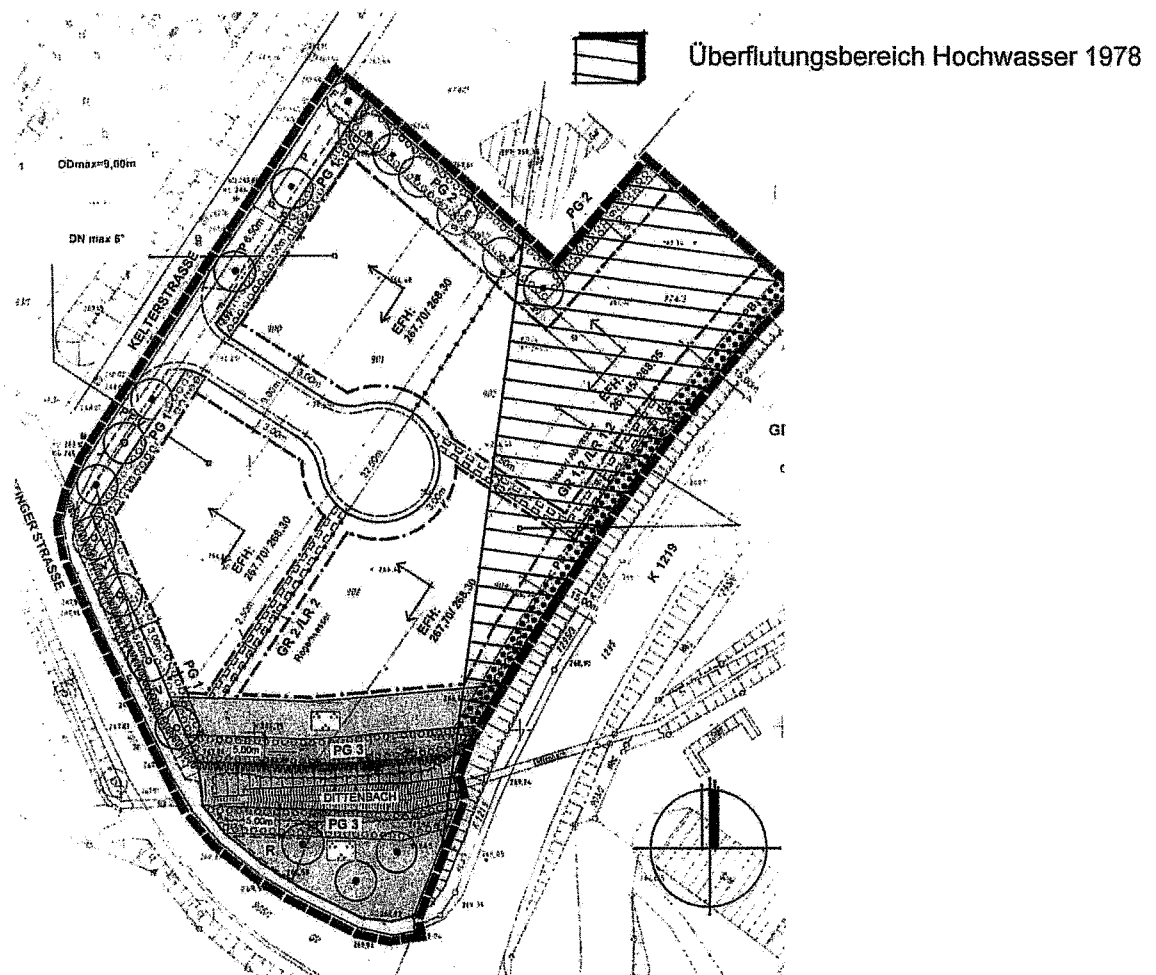
- Der Siedlungsbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird im RÜB 72 mitbehandelt.
- Gemäß Bodengutachten eignen sich die im Untersuchungsgebiet oberflächlich angebotenen Bodenschichten auf Grund ihrer geringen Durchlässigkeitsbeiwerte nicht zur Wiederversickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und des Dränagenwassers. Eine Schachtversickerung in der Wasserschutzzone III A ist nicht zulässig.
- Mischwasserkanal
Das Niederschlagswasser von den Straßenoberflächen und den befestigten Oberflächen der Baugrundstücke, einschließlich des anfallenden Trockenwetterabflusses, wird an den geplanten Mischwasserkanal angeschlossen.
- Regenwasserkanal
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der künftigen Gebäude wird an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen.
Der erdüberdeckte Regenwasserkanal führt von der geplanten Wendeplatte in südwestlicher Richtung über ein Leitungsrecht zum Dittenbach.
Zur Vermeidung von Rückstau bei Hochwasser im Dittenbach wird eine Rückstauklappe am Auslauf der Regenwasserleitung vorgesehen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Leitungen und Schächte, einschließlich der Regenwasserfallleitungen in den Gebäuden druckdicht auszuführen sind.

- Für die Dachflächen wird im Bebauungsplan eine Begrünung festgesetzt. (Verzögerter Abfluss).
- Auf die bei diesem Entwässerungskonzept günstigen Auswirkungen der künftig geltenden gesplitteten Abwassergebühr für die Anlieger wird hingewiesen.

8. HOCHWASSERSCHUTZ

Der nordöstliche Randbereich des Bebauungsplangebietes wurde beim Neckarhochwasser vom Mai 1978 überschwemmt. Die danach ausgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Neckars sind aufgrund ihrer Kronenhöhe und Standsicherheit nur in der Lage das geplante Baugebiet bis zu einem Wasserstand des Neckars zu schützen, wie es sich beim Hochwasser 1978 eingestellt hatte. Bei selteneren, d.h. noch extremeren Hochwasserereignissen mit höheren Pegelständen muss mit einem Versagen der Schutzfunktion infolge Dammüberströmung oder -bruch und mit einer Überflutung des angrenzenden Geländes, zumindest in den Ausmaßen von 1978, gerechnet werden (siehe untenstehende Skizze - schraffierter Bereich).



Hochwasserabfluss im Dittenbach

Die Rohrdurchlässe des Dittenbachs unter der K 1219 und der Nürtinger Straße weisen eine rechnerisch zu geringe Durchlasskapazität bei Starkregenereignissen auf. Austausch und Vergrößerung der vorhandenen Leitungen wäre mit unverhältnismäßig hohen Investitionskosten verbunden. Um dennoch einen kontrollierten Hochwasserabfluss des Dittenbachs zu gewährleisten werden im Zuge des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Sicherung des Hochwasserabflusses des Dittenbachs durchgeführt:

- Die vorhandenen Wiesenflächen nordwestlich der Nürtinger Straße stellen, in begrenztem Umfang, Retentionsflächen im Bereich des Dittenbachs dar.
- Das Bebauungsplangebiet wird an der Südecke durch eine Dammaufschüttung (Höhe ca. 1,80m) im nordöstlichen Anschluss an den linksseitigen Gewässerrandstreifen des Dittenbachs geschützt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet: ca. 11.284 m

Davon

Öffentliche Erschließung: ca. 1.725 qm

Öffentliches Grün mit Wasserfläche: ca. 2.084 qm

Nettobauland: ca. 7.475 qm

10. BODENORDNUNG

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

11. Kosten

Die voraussichtlichen Erschließungskosten betragen ca. 210.000 EUR.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Unterensingen,
Stuttgart, den 28.05.2001/ 20.02.2002/ 04.10.2002/ 28.01.2003

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart



Schneider