

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN **Bleicherei, 4. Änderung**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 24.07.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bleicherei“ im Jahr 2003 wurde das ehemalige Betriebsgelände der Bleicherei erstmalig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung öffentlicher Belange unterworfen. Die planerische Konzeption sah dabei vor, die Fabrikantenvilla nebst umgebender Parkfläche am westlichen Rand des Bleichereigeländes als solche zu erhalten, weshalb die Bebauungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt wurden.

Das betreffende Areal befindet sich im Eigentum eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Um diesen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wurde bereits im Jahr 2009 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bleicherei, 1. Änderung“ ein Teil der Parkflächen zur Bebauung freigegeben.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Betriebes in den vergangenen Jahren hat sich jedoch der Flächenbedarf wesentlich erhöht. Da der Standort in ein bestehendes Gewerbegebiet eingebettet ist und auf der Südseite durch die Fils begrenzt wird sind die Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld ausgeschöpft.

Da in Uchingen generell nur wenige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und der Grundsatz, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu stellen Vorrang genießt sollen nun weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der ehemaligen Parkanlage geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes „Bleicherei“ erforderlich.

2. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes zwischen der Fils im Süden und der Bleichereistraße im Norden. Im Osten grenzt das Gebiet an die heute durch eine Spedition genutzten Flächen der ehemaligen Bleicherei, im Westen schließt sich weitere gewerbliche Bebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 509, 510 und 512/4. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Die Flurstücke 510 und 512/4 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bleicherei“ (Rechtskraft 06.12.2003). Dieser setzt für die Grundstücke überwiegend eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage fest. Lediglich die bestehenden Gebäude (mit Nebenanlagen) sind als Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Das Flurstück Nr. 509 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bleicherei, 1. Änderung“ (Rechtskraft 04.07.2009). Dieser setzt für das Grundstück ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen fest.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bleicherei, 4. Änderung“ werden alle Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne im Plangebiet aufgehoben.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Uhing – Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als öffentliche Grünfläche – Parkanlage dargestellt. Lediglich auf dem Flst. Nr. 509 wird eine Gewerbefläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, gemäß § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

5. BESTAND

5.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Die Flurstücke 509 und 510 werden bereits heute intensiv als gewerbliche Lagerflächen genutzt. Eine Begrünung durch Bäume und Hecken ist nur in den Randbereichen vorhanden. Unmittelbar an der Bleichereistraße befindet sich zudem eine kleine Umspannstation für die öffentliche Energieversorgung.

Auf dem Flurstück 512/4 stehen eine ehemalige Fabrikantenvilla (Wohnhaus), Garagen und ein alter Schuppen. Um das Wohnhaus ist eine parkartige Fläche angelegt. Hier stehen alte, solitäre Laub- und Nadelbäume auf einer artenarmen Rasenfläche. Im Osten und Süden geht diese Parkfläche in einen waldartigen Bestand aus jüngeren zum Teil hochgewachsenen Koniferen, überwiegend Fichten, über. Im Süden wachsen ab der Böschungsoberkante, wo das angrenzende Flurstück beginnt, gewässerbegleitenden Gehölze der Fils.

5.2 TOPOGRAFIE

Das Plangebiet kann als nahezu eben beschrieben werden. Lediglich zur Fils hin fällt das Gelände im Gewässereinschnitt nennenswert ab.

5.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen im Sinne des Naturschutzrechtes.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5.4 EIGENTUM

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

5.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Bleichereistraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Anschluss der Bleichereistraße an die L 1192 (Stuttgarter Straße) verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

5.6 ATTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.7 DENKMALE

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

5.8 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft mit der Fils ein Gewässer I. Ordnung, deren gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen jedoch in das Plangebiet hineinragt. Dieser befindet sich jedoch vollständig innerhalb der im Plan dargestellten öffentlichen Grünfläche.

Bei einem Hochwasserereignis HQ100 können im Randbereich des Plangebietes geringfügige Überschwemmungen im Bereich der Grünflächen auftreten. Auf die Bebauung hat dies jedoch keine Auswirkungen. Bei einem Hochwasserereignis HQextrem wird das Plangebiet vollständig bis zu einer Höhe von 287,9 m ü. NHN überflutet. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist dies entsprechend zu berücksichtigen (hochwasserangepasste Bauweise).

Gemäß der kommunalen Starkregengefahrenkarte ist das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis ebenfalls von Überflutungen betroffen. Diese können Tiefen bis zu 0,5 m erreichen und sind bei der Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse können durch die Bauherren bei der Stadtverwaltung angefragt werden.

6. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist aktuell weitgehend als Grünfläche geprägt. Aufgrund seiner Lage ist die Fläche bereits von bestehender Bebauung (Gewerbenutzung) umgeben und liegt im durch Infrastruktur erschlossenen Innenbereich.

Die Planung dient der Nachverdichtung und funktionalen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs, indem eine bislang untergenutzte innerörtliche Fläche einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Dadurch wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden, die

vorhandene Erschließung effizient genutzt und die städtebauliche Entwicklung nach innen gelenkt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche des Bebauungsplans (vgl. städtebauliche Kenndaten) liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Damit ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Vorprüfung des Einzelfalls zulässig.

Durch die Planung wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH- oder Vogelschutzgebiete) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB.

7. UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZ

Auch wenn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird und kein Umweltbericht erforderlich ist, werden die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darüber hinaus 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.

Der Begründung liegt zu diesem Zweck ein gesonderter Umweltbeitrag als Anlage bei. In diesem werden die konkreten Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie den Artenschutz beschrieben.

8. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

Vor dem Hintergrund nur sehr begrenzt zur Verfügung stehender Entwicklungsflächen für Gewerbe soll die bislang als Parkanlage bzw. Grünfläche genutzte Fläche einer neuen Nutzung als Gewerbegebiet zugeführt werden. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Bleichereistraße.

Die zulässigen Nutzungen sowie die zulässigen Gebäudehöhen sollen entsprechend des Bestandes in der Umgebung des Plangebietes festgelegt werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich das Gebiet in den Bestand einfügt.

Die Entwässerung erfolgt über das bereits bestehende Kanalnetz (Mischsystem). Da es sich bei der Fläche im Bestand bereits um eingeschränkt baulich nutzbare Flächen handelt sind entsprechende Anschlüsse bereits vorhanden und das Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Wasser abzuleiten.

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet soll der Schaffung von Gewerbeflächen dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht auch der Festsetzung der angrenzenden Gebiete. Die städtebaulich nicht gewünschten und dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sind nicht auf eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet angewiesen und können auch in anderen Bereichen realisiert werden. Deshalb sind diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art werden ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen eines entsprechenden Gebietscharakters, der mit solchen Einrichtungen verbunden ist und in der Regel zu Trading Down Tendenzen führt, zu unterbinden.

Ziel der Stadt ist es, ein städtebaulich hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen. Aus diesem Grund soll verhindert werden, dass das Plangebiet durch Werbeanlagen dominiert wird. Hierzu werden die verzichtbaren Werbeanlagen, d.h. die Werbeanlagen, die nicht den im Plangebiet ansässigen Firmen dienen, ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls generell ausgeschlossen. Dadurch ist sichergestellt, dass keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann. Darüber hinaus wird so das Ziel der Stadt unterstützt, den Ortskern als Einzelhandelsstandort nicht zu schwächen.

9.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten (d.h. GE 0,8). Die Gebäudehöhen sind in Anlehnung an die angrenzenden Gewerbeflächen festgelegt und sollen gewährleisten, dass sich die Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt.

9.3 BAUWEISE

Gemäß BauNVO ist die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Im gewerblichen Bereich sind oftmals deutlich längere Gebäude erforderlich. In den angrenzenden Gebieten sind ebenfalls Gebäude über 50 m Länge vorhanden.

Um eine ähnliche Bebauung auch im Plangebiet zu ermöglichen ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

9.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BAUGRENZEN)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

9.5 NEBENANLAGEN

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

9.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im Plangebiet sind großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und den Übergang zu angrenzenden Freiflächen so weit wie möglich von Bebauung freizuhalten, sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Das gewässerbegleitende Ufergehölz der Fils erstreckt sich im südlichen Bereich des Plangebietes bis auf die privaten Grundstücksflächen. Aufgrund seiner Wertigkeit und Funktion für den Naturhaushalt soll dieses zwingend erhalten werden.

9.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Abwasserkanal der Stadt UHINGEN. Da dieser über privaten Grund verläuft wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan „Bleicherei“ ein Leitungsrecht festgesetzt. Dieses wird aufgrund der weiterhin bestehenden Notwendigkeit des Kanals beibehalten.

Darüber hinaus wird aus dem bestehenden Bebauungsplan „Bleicherei“ ein Geh- und Fahrrecht übernommen. Dies dient der Zugänglichkeit der Fils bzw. dem dort in die Fils einlaufenden Bleichereikanal für die Gewässerunterhaltung.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1 DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

Durch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen darüber hinaus zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen.

10.2 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung, zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert und eine, das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkung verhindert wird.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbung mit Leuchtfarben, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

10.3 EINFRIEDUNGEN

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

11. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 15.040 m² (ca. 1,5 ha). Abzüglich 2.070 m² für private Grünflächen sowie 36 m² als Fläche für Versorgungsanlagen verbleiben 12.934 m² Gewerbeflächen.