

STADT SÜSSEN

BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**“BÜHLSTRAÙE
ERWEITERUNG I -
SÜD”, 1. Änderung**

ENTWURF VOM 17.07.06

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5. Erschließung
6. Städtebauliches Konzept
7. Grünkonzept
8. Abwägung der Eingriffsproblematik nach § 1a BauGB
9. Umweltverträglichkeit
10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
12. Auswirkung des Bebauungsplans

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der von der Stadt Süßen am 14.07.2003 per Satzung beschlossen wurde. Durch die mittlerweile auch baulich umgesetzten Änderungen des Bebauungsplans Bühlstraße Erweiterung II - Nord vom 15.07.2004 hat sich auch die Erfordernis einer Neuüberplanung dieses südlichen Teilgebiets ergeben. Die im bestehenden Plan getroffenen Festsetzungen und die zugrunde liegenden Planungsziele haben sich insbesondere durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im nördlichen Teilgebiet überholt. Mit der Planänderung soll insbesondere die Wohnnutzung im südlichen Teilbereich, in privilegierter Lage an der Fils, gestärkt und die Einzelhandelsnutzung nur noch ergänzend zum nun schon ausreichend vorhandenen großflächigen Einzelhandel abgerundet werden. Durch die Verlagerung des großflächigen Einzelhandels in den nördlichen Teilbereich ergibt sich auch die Chance, die öffentlichen Freiräume in ihrer Aufenthaltsqualität und Bedeutung für die Stadt weiterzuentwickeln und zu sichern. Die Ausweitung der Wohnnutzung in zentraler Lage mit sehr hohem Versorgungsangebot ist auch als übergeordnete Zielsetzung im Hinblick auf sich verändernde demographische Strukturen notwendig. Auch die Einbindung und Belebung der neuen Handelsnutzungen in die Stadtstruktur wird durch eine Ausweitung des verdichteten Wohnungsbaus verbessert.

Die Stadt Süßen hat daher am 10.04.2006 in einer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans "Bühlstraße Erweiterung I - Süd" beschlossen.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Mittleres Fils- und Lautertal zum Teil noch nicht entsprechend der vorgesehenen Nutzung dargestellt.

Bisher ist die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

In der Zwischenzeit wurde für das Areal auf der Basis o. g. Zielsetzungen eine neue Planung entwickelt, die nun in diesem Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

Gleichzeitig ist das Plangebiet Teil des Sanierungsgebietes "Gewerbebrachen entlang der Fils". Die förmliche Festlegung erfolgte am 23.07.2001. Ziel der Sanierung ist u.a. die Stärkung von Dienstleistung und Einzelhandel im Stadtzentrum als Gegengewicht zu den Angeboten auf der "grünen Wiese" durch die Schaffung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums in der Bühlstraße und eine Neugestaltung des Filsufers. Diese Zielsetzung gilt auch noch für die Gesamtheit der beiden geänderten Bebauungspläne "Bühlstraße Erweiterung II - Nord" und "Bühlstraße Erweiterung I - Süd", da sich nur die internen Gewichtungen etwas verschoben haben.

Die Stadt Süßen hat am 10.04.2006 beschlossen, den Bebauungsplan "Bühlstraße Erweiterung I - Süd" entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Konzeption und auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft entlang der Bühlstraße. Im Osten wird das Gebiet durch die Abgrenzung der geplanten Platzfläche begrenzt. Die südliche Begrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenze zur Fils und entspricht weitgehend der Böschungsunterkante. Westlich wird das Plangebiet durch das Flurstück 739 begrenzt, das für Wohnzwecke genutzt wird.

Eine frühere Planung sah die Umnutzung der ehemaligen Betriebsgebäude der Firma Schoeller Eitorf AG vor. Nachdem das Umnutzungsprojekt aufgegeben und eine neue, dem bestehenden Bebauungsplan zugrunde liegende Planung entwickelt wurde, wurde der bauliche Bestand bis auf das Verwaltungsgebäude auf dem Flurstück 743/11 abgeräumt. Das vorhandene, gewerblich genutzte Gebäude soll umgebaut und teilweise erweitert werden.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Topographie

Das Plangebiet ist in West-Ost-Richtung nahezu eben; das Gefälle beträgt 1,35 m auf 360 m. In Nord-Süd-Richtung weist das Gelände erhebliche Höhenunterschiede auf. Topographisch betrachtet fällt das Gelände von der Bühlstraße zur Böschungsoberkante der Fils zwischen 2,50 m und 3,50 m ab.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bühlstraße und von dort ausgehend über innere Erschließungswege für den Fahrverkehr erschlossen.

Die Bühlstraße selbst ist über eine neue Querspange nach Osten an die Auenstraße angebunden. Ab dem geplanten Kreisverkehr an der Schnittstelle Brunnenstraße/Auenstraße wird eine Anbindung an die Bundesstraße B10 entstehen. Die genaue Planung ist im Bebauungsplan der "Ehemaligen Kammgarnspinnerei" festgehalten. Die Fertigstellung der neuen Straßenverbindung bis zur Brunnenstraße ist erfolgt.

Die Anbindung der Bühlstraße an die Heidenheimer Straße wurde durch den Ausbau des Kreuzungsbereiches im Jahre 2003 in ihrer Leistungsfähigkeit und Sicherheit erhöht.

Auf der Höhe der geplanten zentralen Platzfläche werden 2 Bushaltestellen für den ÖPNV integriert.

Entlang der Bühlstraße entsteht ein Fußweg und ein Radweg. Südlich des Plangebiets besteht eine Fußgängerbrücke über die Fils. Der Bau eines neuen Fußgängersteiges über die Fils zur direkten Anbindung der südlichen Wohnbebauung ist als Bestandteil dieses Verfahrens geplant.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine 3-stöckige Bebauung mit Staffeldachgeschoss entlang der Bühlstraße und der Platzfläche vor. Das Bebauungsplangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen und soll an das Gebiet des Bebauungsplans "Bühlstraße Erweiterung II - Nord", das teilweise als Misch- und Kerngebiet ausgewiesen ist, anschließen.

Im Westen des Plangebietes soll das vorhandene, gewerblich genutzte Gebäude auf Flurstück 743/11 umgebaut und teilweise erweitert werden. Auf dem angrenzenden Flurstück ist im westlichen Bereich an der Bühlstraße und am Platz Geschößwohnungsbau, im EG mit kleineren Läden und Dienstleistungen vorgesehen. Entlang der Fils, im geschützten Innenbereich, ist eine individuelle, nur 2-geschoßige, gegliederte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Der östliche Teil des bestehenden Plans ist zunächst noch nicht Gegenstand der Änderung. Die Platzfläche wird nur noch in geringem Umfang zur Parkierung genutzt und dient ansonsten als öffentliche, offene Platzfläche zum Verweilen, für Veranstaltungen und als räumliches Zentrum zwischen den Stadthälften.

Im Gesamtgebiet - im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Bühlstraße Erweiterung II-Nord" - werden die Einzelhandelsflächen zur Vermeidung

überörtlicher Wirkungen begrenzt. Aus städtebaulichen Gründen werden diese nun um die beiden großen Parkplätze im Norden angeordnet. Daher sind im südlichen Teil nun großflächige Einzelhandelsnutzungen auszuschießen. Es besteht aber nach wie vor oder sogar verstärkt Bedarf nach kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen, die das großflächige Angebot im Norden ergänzen. Diese sollen insbesondere beidseits der Platzfläche angesiedelt werden. In der Summe ergibt sich gegenüber dem vorherigen Planstand eher eine Verminderung der Einzelhandelsflächen, so dass die teilweise im bestehenden Plan vorhandenen Restriktionen in Teilbereichen entfallen können.

Der im Plangebiet geplante Platz erhält eine öffentliche Funktion mit einer Mehrfachnutzung für die Bevölkerung.

7. Grünkonzept

Das Grünkonzept hat das Städtebauliche Konzept beeinflusst und wurde zusammen mit diesem entwickelt. Es sieht differenzierte Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes vor. Die Ufergestaltungen an der Fils mit Erhalt und Pflege der Gehölzstreifen und Wiesenflächen stehen im Gegensatz zu der strengen, auf das Baukonzept abgestimmte Gestaltung im Inneren der Bauflächen mit Baumreihen und der Überstellung der Verkehrsfläche mit einem Baumquadrat.

Diese Maßnahmen dienen der optischen Aufwertung des Stadtbildraumes und verbessern das Kleinklima in der Innenhof- und Platzsituation. Die Baumreihen werten die Innenhöfe der Bebauung durch eine konsequente Linienführung in ihrer Gestaltung auf.

Die ökologischen Funktionen treten beim Grünkonzept im Bereich der Mischgebiets- und Verkehrsfläche in den Hintergrund, weil Vernetzungsmöglichkeiten der nördlich gelegenen Begrünung mit dem Biotop entlang der Fils kaum bestehen. Hauptsächlich übernimmt hier das Grünkonzept die Aufgabe der Einbindung und Gliederung der verschiedenen Bereiche mit der baulichen Gestaltung im Planungsgebiet.

Im Gegensatz dazu kommt dem festgesetzten Erhalt und der Weiterentwicklung des Biotops mit seinem vorgelagerten Wiesensaum und der Hainbuchenhecke eine hohe ökologische Bedeutung zu.

Die Festsetzungen, die der Bebauungsplan "Bühlstraße Süd" bezüglich der Grünstrukturen trifft, werden zum einen den gestalterischen wie auch den ökologischen Anforderungen an ein durchdachtes und an die konkreten Ansprüche eines Baugebiets angepasstes Grünkonzept gerecht.

8. Abwägung der Eingriffsproblematik nach § 1 a BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Maßgabe des Baugesetzbuches wird durch den vorliegenden Bebauungsplan erreicht.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden im Grünordnungsplan aufgezeigt und behandelt. Weitere Ausführungen sind dort erläutert.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist "ein Ausgleich (...) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Dieselbe Aussage trifft § 21 Abs. 2 Satz 1 BnatSchG: "Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden."

Für die Planung in Süßen bedeutet diese Gesetzeslage folgendes:

Im Bereich des Verwaltungsgebäudes ist der Eingriff bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans erfolgt und somit entfällt die Pflicht zum Ausgleich. Das restliche Bebauungsgebiet setzt ein Mischgebiet und eine große Verkehrsfläche fest. In diesem Bereich stand bis vor ca. fünf Jahren noch eine Wollgarnfabrik. Das Gebiet entsprach dem Charakter eines Gewerbegebiets. Dementsprechend stellt die Schaffung eines Mischgebiets an dieser Stelle eine Verbesserung der Gebietsqualität dar. Das Mischgebiet fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, in der sich sowohl Wohngebiete, Mischgebiete als auch Kerngebiete finden. Deshalb ist nach § 34 BauGB der Eingriff bereits zulässig.

Aus diesem Grund ist ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB für diesen Bereich der Planung nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, wie im Grünordnungsplan und Umweltbericht dargestellt wird.

Dem Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) kommt bei dieser Planung eine große Bedeutung zu, da im Planungsgebiet ein nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop besteht, das zu erhalten und weiterzuentwickeln ist. Alle Handlungen, die geeignet sind, das Biotop zu beeinträchtigen, müssen unterlassen werden. Deshalb ist abzuklären, ob der Bau der

Brücke zulässig ist.

Im Rahmen einer verantwortungsbewussten Planung und vor dem Hintergrund, dass der Grünordnungsplan nicht nur naturschutzfachliche sondern auch gestalterische Leistungen erbringt, wird auf die Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht verzichtet. Ein planexterner Ausgleich oder Ersatz muss hingegen nicht erbracht werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Grünordnungsplan ausführlich dargestellt und erläutert.

FFH- oder SPA-Gebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

9. Umweltverträglichkeit

Nach § 2 a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde bei Bauleitplanungen bereits für das Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Beigefügter Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wurde erstellt von:

Dipl. Ing. (FH) Klaus Saur
Fr. Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. (FH) Diana König
Bergstrasse 6, 88512 Mengen
Seitzenbachstraße 18, 73072 Donzdorf
Juli 2006

10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

zu A1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

zu A1.1 M1+2 - Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Das Gebiet gehört zum angestrebten neuen Versorgungszentrum im Stadtkern. Um eine höhere Publikumsfrequenz und Belebung des Gebietes zu erreichen, werden Gastronomie, Geschäfts- und Bürobetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Aus gleichem Grunde sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke an dieser städtebaulich exponierten Stelle nicht gewünscht. Sie sind an anderen geeigneteren Stellen im Gebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden bzw. zugelassen. Wohnen ist ebenfalls zulässig und soll gerade im Zusammenhang mit den Gewerbeflächen gestärkt werden, da die Wohnungen zur Fils orientierte, gute Standortbedingungen vorfinden und eine Belebung des Zentrums außerhalb der Geschäftszeiten städtebaulich gewünscht ist.

Großflächiger Einzelhandel ist, aus o.g. Gründen, im südlichen Teilgebiet ausgeschlossen. Sonstiger Einzelhandel ist, mit gewissen Einschränkungen, erlaubt.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe finden an anderer Stelle in Süßen besser geeignete Standorte und würden die städtebauliche Qualität des Standortes beeinträchtigen. Ihre Ansiedlung widerspricht daher der städtebaulichen Zielsetzung des Gebiets und wird nicht zugelassen. Unter den sonstigen Gewerbebetrieben entsprechen bestimmte Betriebe bzw. Ladenbetriebe wie Uhrmacher, Friseure etc. in ihrer Zweckbestimmung und ihrem Störungsgrad durchaus der Eigenart des Gebiets und sind daher ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind generell nicht zulässig, da eine Beeinträchtigung der angestrebten hochwertigen Nutzungsmischung befürchtet wird, und eine mit Vergnügungsstätten verbundene höhere Verkehrsbelastung vermieden werden soll.

zu A1.2 MI 3 - Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaul. Zielsetzung, diese Nutzungen an anderer Stelle in Süßen vorzusehen, begründet.

Das Teilgebiet soll einer gemischten Nutzung mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden.

zu A2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der vorhandenen sowie aus der angrenzenden Bebauung und im Hinblick auf die gewünschten städtebaulichen Strukturen in diesem Bereich modifiziert. Hierbei wird die unterschiedliche Nutzungsstruktur, die in dem Planungsgebiet

vorhanden ist durch die unterschiedliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der städtebaulichen Gestaltung.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im MI1- und MI2-Gebiet durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten bis maximal 1,0 beruht auf städtebaulichen Gründen. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ist eine sinnvolle und effektive Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücke gegeben, so dass eine angemessene Bebauung erzielt wird. Diese Festsetzung berücksichtigt somit

die städtebaulich erwünschte innerstädtische Bebauungsdichte und Nutzung der Freiflächen für Stellplätze, Wege und Plätze und eine damit einhergehende erhöhte Versiegelung.

zu A3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die offene Bauweise ist für die als Mischgebiet genutzte Baufläche festgesetzt um sicherzustellen, dass keine allzu großen Gebäudekomplexe in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung entstehen und um durch eine aufgelockere Bebauung entlang des Filsufers diesen Landschaftsraum gegenüber der bisherigen Industriebebauung zu entlasten und von außen erlebbar zu machen.

Im MI3-Gebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

zu A4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig festgesetzt, um die erforderliche Flexibilität zu sichern.

zu A5 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauNVO)

Garagen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch in der übrigen, als Mischgebiet definierten Fläche zugelassen. Der Uferbereich der Fils soll weitestgehend von Stellplätzen und Tiefgaragen freigehalten werden.

zu A6 **Pflanzverpflichtung und Pflanzbindung** (§9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

zu A6.1 **Pflanzbindung**

pb1 Pflanzbindung: Gehölzstreifen 1

Die vorhandene ausgewachsene Hainbuchenhecke ist ein wertvolles Element für die Begrünung des Gebiets, als Lebensraum für Vögel und Insekten und ist daher zu erhalten.

pb2 Pflanzbindung: Einzelbaum

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die vorhandenen Gehölze im Filsuferbereich sollen größtenteils geschützt werden, damit sie diese Aufgabe erfüllen können.

zu A6.2 **Pflanzverpflichtung**

Die Pflanzverpflichtungen dienen der Gestaltung im Gebiet, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Des weiteren tragen sie über die Minimierung der Flächenversiegelung zu einer Grundwasserneubildung bei und sind förderlich für den Klimaschutz.

pv1: Einzelbäume

In Gebieten mit dichter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad tragen großkronige Bäume wesentlich zur optischen Gestaltung und zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Um flexibel auf die Bedürfnisse der angrenzenden Nutzung reagieren zu können, dürfen die Baumstandorte im Bedarfsfall um bis zu 3 m verschoben werden.

pv2: Einzelbäume

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind an den hier ausgewiesenen Stellen nur Bäume mit dachförmig gezogener Krone erwünscht.

zu A7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

zu A7.1 Entwässerung

Die getrennte Erfassung des Oberflächenwassers dient der Entlastung der städtischen Kanalisation und gleichzeitig dem Schutz des Gewässers (Fils) vor schädlichen Verunreinigungen.

zu A7.2 Dachdeckung

Bei der Einleitung des Dachflächenwassers soll mit dieser Festsetzung eine schädliche Verunreinigung des Gewässers (Fils) vermieden werden.

zu A7.3 Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Extensivbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

zu A7.4 FNL - Filsufer

Mit der Inanspruchnahme von unverbautem Land ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden. Durch die Pflanzbindungen und die Pflanzverpflichtungen sollen diese Beeinträchtigung in Grenzen gehalten werden.

pb2/pv: Gehölzstreifen 2

Gehölzstreifen stellen vielfältige Lebensräume für diverse Tier- und Pflanzenarten dar. Als lineare Grundstruktur tragen sie zur Vernetzung von Einzelbiotopen bei und dienen somit dem Artenschutz.

pb3/pv: Gehölzstreifen 3

Gehölzstreifen stellen vielfältige Lebensräume für diverse Tier- und Pflanzenarten dar. Als lineare Grundstruktur tragen sie zur Vernetzung von Einzelbiotopen bei und dienen somit dem Artenschutz.

zu A7.5 Oberflächenbelag offener Stellplätze und Garagenvorplätzen

Die Festsetzung dient der Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags. Sie dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

zu A8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR/FR/LR) sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

zu A9 Zufahrtsverbot für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Im Bereich des zentralen Platzes sind aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrsführung Einfahrten für Tiefgaragen unzulässig.

zu A10 Umweltgefährdende Stoffe im Boden
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und 11 BauGB)

Anhand der Untersuchungsergebnisse des Ingenieurbüros Auras bezüglich des Schwerölschadens im Bereich des ehemaligen Schweröllagers sind die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden im Plan gekennzeichnet. In diesem Bereich ist Schweröl durch Einspülung im Zusammenhang mit Niederschlagswasser oder direkt durch Versickerung in den Untergrund gelangt.

Verwiesen wird auf das Gutachten "Standorterfassung des Betriebsgrundstücks der Fa. Schoeller Eitorf AG" der Auras Ingenieurgesellschaft für aktive Umweltberatung vom 22.03.1996, das umweltgeologische Gutachten der Geotechnik Aalen vom 19.11.1998, sowie weiterer Aktenvermerke der Geotechnik Aalen.

Weitere Einzelheiten zu dieser Verunreinigung des Untergrundes sind beim Landratsamt Göppingen zu erheben.

zu A11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung dient der Sicherung der Herstellung des im Plangebiet vorgesehenen Geh- und Radwegs.

zu A12 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung des Plangebiets.

11. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

zu B1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Festsetzung dient einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritationen ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden. Werbeanlagen mit Kastenkörpern über 0,50 m Höhe sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

zu B2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform und der Dachneigungsbereich entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen einer Nutzungsmischung im Plangebiet und dienen der einheitlichen Gestaltung. Des weiteren soll eine sinnvolle Ausnutzung des Daches ermöglicht werden.

zu B3 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes. Gleichzeitig soll die allgemeine Hygiene gewährt und etwaige Geruchsbelästigungen minimiert werden.

zu B4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Festsetzung dient der Pufferbildung für die Einleitung von Niederschlagswasser zur Vermeidung von Hochwasserereignissen und Vermeidung von Spitzenbelastungen für die Kanalisation.

12. Auswirkung des Bebauungsplans

Die Stadt Süßen hat im Jahre 2000 den größten Teil der Fläche (1,1 ha) von der Firma Schoeller Eitorf AG erworben. Das vom Bebauungsplan ebenfalls erfasste Grundstück Flst. Nr. 743/11, Bühlstr. 14, befindet sich noch im Eigentum dieser Firma. Von dem Bebauungsplan sind damit nur die Firma Schoeller Eitorf AG und die Stadt Süßen direkt betroffen.

Der Verkauf der städtischen Grundstücke soll an Investoren erfolgen, die nach den städtebaulichen Vorgaben die Bebauung durchführen. Die Verhandlungen werden bis Herbst 2006 abgeschlossen. Die Bebauung erfolgt in dem westlich gelegenen Teilbereich ab Herbst 2006. Es sind Wohnungen, Läden bzw. Dienstleistungen vorgesehen. Der vorgesehene Platz ist als Fortsetzung des Platzes auf der nördlichen Seite der Bühlstraße geplant. Zur besseren Erschließung des Platzes ist über die Fils ein Steg von der Jahnstraße her geplant. Entlang der Fils wird ein Fuß- und Radweg angelegt, die Parkplätze entlang der umgestalteten Bühlstraße sind öffentlich und von der Stadt anzulegen und zu unterhalten. Da die Flächen im Sanierungsgebiet liegen, erhält die Stadt Zuschüsse.

Die Finanzierung und Folgekosten sind im Haushaltsplan 2006 und in der Finanzplanung berücksichtigt.

Süßen, den 10.06.2008



Wolfgang Lützner
Bürgermeister