

STADT SÜSSEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**BÜHLSTRASSE
ERWEITERUNG I - SÜD
2. ÄNDERUNG**

VOM 17.12.2012

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Planerisches Konzept
- 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 6 § 13 a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
- 7 Schalltechnische Untersuchung
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Kosten, Planverwirklichung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Bühlstraße Erweiterung I - Süd", in Kraft getreten am 09.10.2003. Eine 1. Änderung für den westlichen Teil des Plangebietes wurde im Jahr 2008 durchgeführt.

Der bestehende Bebauungsplan sieht bereits ein Mischgebiet mit unterschiedlichen Akzentuierungen bzw. Gliederungen der Nutzungen vor. Die zwischenzeitlich vorangetriebenen Planungen des Bauvorhabens für den östlichen bisher unbebauten Bereich des Gebietes weichen jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der unterschiedlichen Flächenabgrenzungen, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Höhenfestsetzungen notwendig wird.

Die Stadt Süßen hat daher am 08.11.2010 beschlossen, den Bebauungsplan "Bühlstraße Erweiterung I - Süd" erneut zu ändern und den Bebauungsplan "Bühlstraße Erweiterung I - Süd, 2. Änderung" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,60 ha.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung im Innenbereich erzielt werden soll, sind die Voraussetzungen des **beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB** erfüllt. Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung**, von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung wird demnach abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Durch den Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Der Bebauungsplan dient somit der Versorgung der Bevölkerung mit Flächen für Läden, Dienstleistung und Wohnen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Mittlere Fils – Lautertal“ (bestehend aus den Städten Donzdorf, Süßen, Lauterstein und der Gemeinde Gingen a.d.F.) vom 21.09.1984 ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen, umgeben von Mischgebiet.

Die geplanten Nutzungen entsprechen der Gebietscharakteristik des Flächennutzungsplanes. Die geordnete Städtebauliche Entwicklung, die mit dem Flächennutzungsplan erzielt werden soll, wird somit nicht beeinträchtigt und ist durch die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes weiterhin gegeben.

Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt, der Flächennutzungsplan wird **im Wege der Berichtigung angepasst**.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

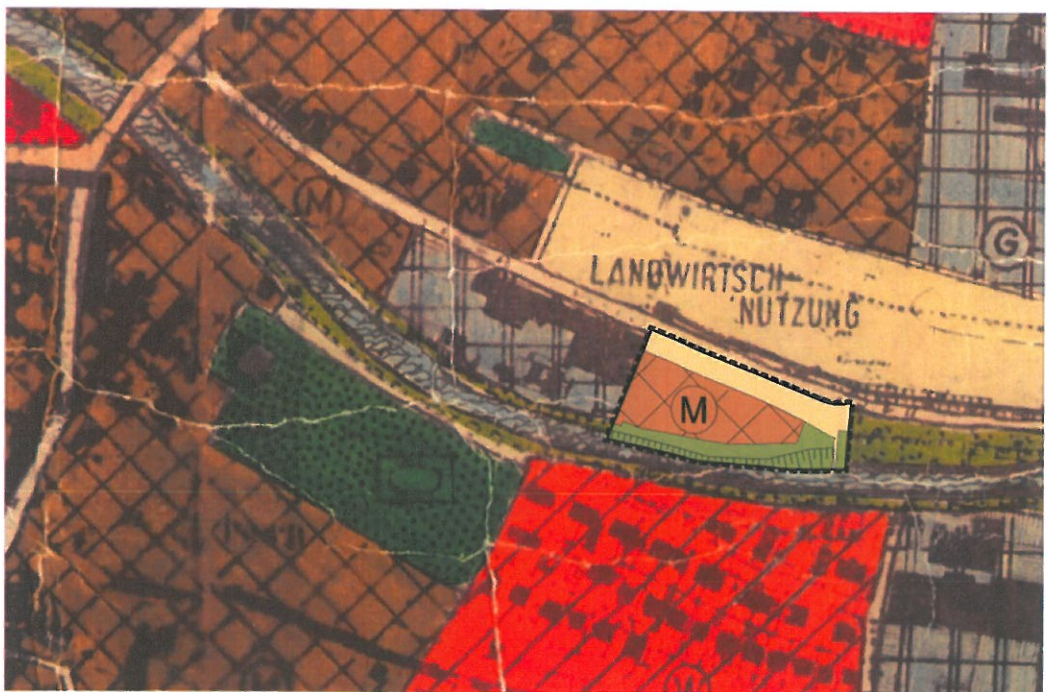


Abbildung 2: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Derzeit befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Im Entwurf des Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils - Lautertal ist das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen als Mischfläche ausgewiesen. Eine Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan wird künftig gegeben sein.

Für den Planbereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bühlstraße Erweiterung I - Süd " in Kraft getreten am 09.10.2003. Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebiet bereits eine Mischgebietsfläche mit unterschiedlicher Gliederung der Nutzungen fest.

Für den westlichen, zwischenzeitlich bebauten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde im Jahr 2008 eine 1. Änderung durchgeführt, diese trat am 18.09.2008 in Kraft. Für den Teilbereich, welcher durch die vorliegende Änderung nicht tangiert wird, bleiben die Festsetzungen unverändert bestehen.

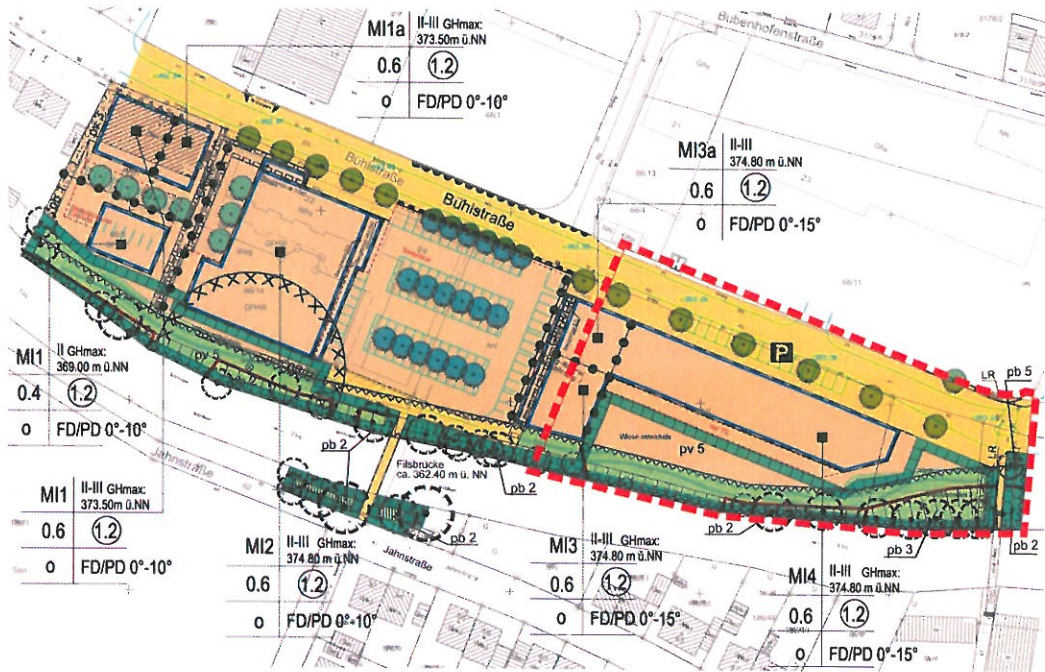


Abbildung 3: Bebauungsplan "Bühlstraße Erweiterung I - Süd ", in Kraft getreten am 09.10.2003
 — — — Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung

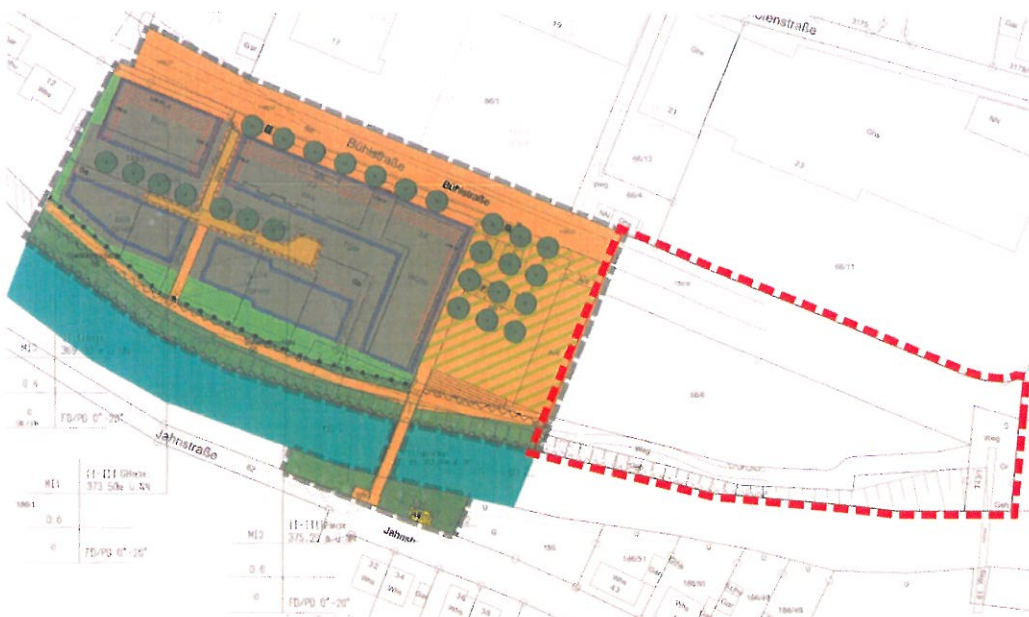


Abbildung 4: Bebauungsplan "Bühlstraße Erweiterung I - Süd 1. Änderung", in Kraft getreten am 18.09.2008
 — — — Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Süßen liegt im Landkreis Göppingen, Region Mittlerer Neckar. Die Gesamtmarkungsgrenze umfasst ca. 1200 ha und hat ca. 10.000 Einwohner.

Süßen ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1998 als Siedlungsbereich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen – Geislingen a.d.Steige (- Ulm / Neu-Ulm) ausgewiesen. Die Stadt ist Standort vielfältiger Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit einem auch für das Umland bedeutenden Arbeitsplatzangebot. Süßen liegt verkehrsgünstig an der B 10 und B 466 zwischen Ulm und Stuttgart.

Topographie

Das Plangebiet ist in West-Ost-Richtung nahezu eben. In Nord-Süd-Richtung weist das Gelände erhebliche Höhenunterschiede auf. Topografisch betrachtet fällt das Gelände von der Bühlstraße zur Böschungsoberkante der Fils zwischen 2,50 m und 4,50 m ab.

Bestehende Nutzung

Auf dem Gelände befanden sich früher Betriebsgebäude der Firma Schoeller Eitorf AG. Die Firma wurde aufgegeben, das Gelände an die Stadt Süßen verkauft und die Bestandsgebäude wurden rückgebaut, sodass das Plangebiet seither brach liegt.



Abbildung 5: Bestand, Luftbildaufnahme (Orthofoto) von 2008

Geltungsbereich

Die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft entlang der Bühlstraße. Im Osten wird das Gebiet durch die Brücke über die Fils begrenzt. Die südliche Begrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenze zur Fils und entspricht weitgehend der Böschungunterkante. Westlich wird das Plangebiet durch die Grenze der 1. Bebauungsplanänderung begrenzt.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgendes Flurstück, welches sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befindet: 743/1 (Weg/Steg).

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 66 (Bühlstraße), 66/6, 66/9 (Weg).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Planerisches Konzept

Das Bebauungsplangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen und soll an das Gebiet des Bebauungsplan „Bühlstraße Erweiterung II - Nord“, das teilweise als Misch- und Kerngebiet ausgewiesen wird, anschließen. Es ist angedacht, das Gebiet in zwei Bauabschnitten zu erschließen.

Im ersten Bauabschnitt (im westlichen Bereich des Plangebietes) ist die Nutzung einer Bäckerei mit Cafe und Außenbestuhlung angedacht, eine ähnliche Nutzung wie ein Bistro, etc. ist ebenso vorstellbar. Die Verkaufsfläche mit Bewirtungszone der möglichen Bäckerei ist mit ca. 150 bis 200m² vorgesehen.

Im Gesamtgebiet - im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Bühlstraße-Erweiterung II Nord - sind die Einzelhandelsflächen zur Vermeidung überörtlicher Wirkungen begrenzt. Aus städtebaulichen Gründen sind diese vorwiegend um die beiden großen Plätze (Parkplätze) angeordnet. Eine Bäckerei würde zu diesen begrenzten Einzelhandelsflächen zählen, eine weitere Einzelhandelnutzung im Plangebiet ist aus den oben genannten Gründen nicht zulässig.

Daher sind außer der möglichen Bäckerei in den restlichen Bauabschnitten nur Wohnungen geplant. Im 1. BA sind 17 Wohneinheiten vorgesehen, im zweiten und dritten Bauabschnitt zusammen ca. 22 Wohneinheiten, sodass für das Plangebiet insgesamt ca. 39 Wohneinheiten mit einer mittlere Wohnungsgröße von ca. 85 qm geplant sind.

Das städtebauliche Konzept sieht eine dreistöckige Bebauung vor. Der vordere Bereich des obersten Geschosses des Bäckereigebäudes ist zur Akzentuierung und Auftakt in das Plangebiet mit einem 4. OG als "Turmgoschoß" angedacht. Die Gebäude sind mit einem begrünten Flachdach vorgesehen. Die Dachbegrünung dient als Pufferung des Regenwassers, bevor dieses gedrosselt in die Fils eingeleitet wird. Auf den Flachdächern soll ebenfalls die Möglichkeit der Aufstellung von Kollektoren zur Warmwasserbereitung vorgesehen werden.

Stellplätze

Es ist eine Tiefgarage mit mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt zentral an einer Stelle von der Bühlstraße aus, mit getrennter Ein- und Ausfahrtsspur. Es ergeben sich unterschiedliche Tiefgaragenbereiche auf getrennten Grundstücken deren jeweilige Erschließung über Wege gerechte gesichert werden muss.

Die Tiefgarage erhält in den Bereichen, wo sie aus dem Haus herausragt und keine Terrassen vorgesehen sind, eine Intensivbegrünung mit 30 cm Erdauflage.

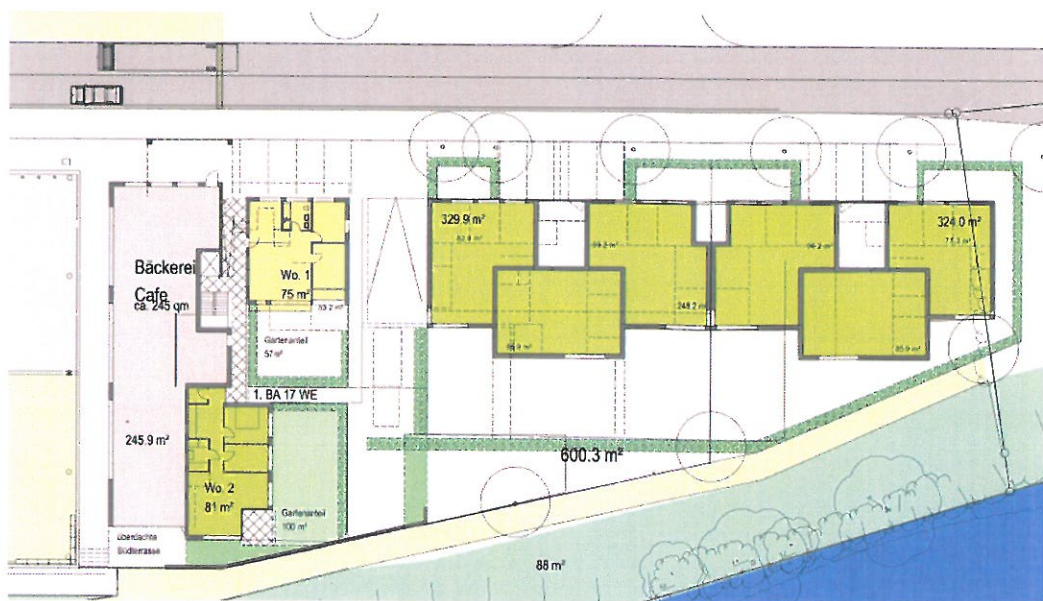
Zusätzlich zur Tiefgarage sind entlang der Bühlstraße offene Stellplätze geplant, die mit Rasenfugenpflaster angelegt werden sollen.

Geländegestaltung

Die Höhenlage der Tiefgarage ist so geplant, dass eine weitgehende Anböschung der aufragenden Wände möglich ist. Lediglich im westlichsten Bereich des geplanten Filswegs ist der Tiefgaragensockel Bestandteil des Gebäudekörpers und der Fassade und setzt sich von dort nach Osten fort.

Die Grünflächen auf und neben der Tiefgarage werden zu größeren Teilen als privat betriebene Gartenanteile genutzt, an einem zentralen Punkt ist ein großzügig dimensionierter Kleinkinderspielplatz mit Bäumen vorgesehen.

Die Tiefgarage ist komplett erdüberdeckt. Die Höhenlage im Bereich der privaten Gärten ist einschließlich Erdauflage auf EFH oder geringfügig darunter. Die EFH der EG-Wohnungen im 1. BA ist auf ca. + 0,70 im 2. und 3. BA auf ca. +0,80 - +0,90 in Bezug zur Bühlstraße gedacht.





Grünkonzept

Das Grünkonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes soll weiterhin beibehalten werden. Dieses sieht differenzierte Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes vor. Die Öffnung des Baugebietes zur Fils, die landschaftsgerechtere Ufergestaltung mit ökologischer Aufwertung von Flora und Fauna korrespondiert mit der strengen auf das Baukonzept abgestimmten Gestaltung im Inneren des Planungsgebietes. Großbaumüberstellte Parkplätze, Gründächer, Fassadengrün und verschieden starke Pflanzungen dienen nicht nur der optischen Aufwertung des Stadtraumes, sondern tragen auch zur Verbesserung des Klimas bei.

Das „Herz“ der Bebauung ist der die Bühlstraße übergreifende Platz. Während der südliche Teil überwiegend städtischen Aktivitäten, wie Treffen – Flanieren – Feste feiern, etc. gewidmet ist und nur teil- und zeitweise dem Parken von PKW, ist der nördliche Platzteil überwiegend Parkplatz.

Die Verknüpfung der Erholungsflächen entlang der Fils wird durch die Durchblicke zwischen den Bauten südlich der Bühlstraße betont.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch über die Bühlstraße erschlossen.

Die Bühlstraße wurde zwischenzeitlich an die Auenstraße angebunden. Ab dem geplanten Kreisverkehr an der Schnittstelle Brunnenstraße/Auenstraße entsteht derzeit eine Anbindung - Querspange - an die Bundesstraße B10.

Die Anbindung der Bühlstraße an die Heidenheimer Straße wurde durch den Ausbau des Kreuzungsbereiches im Jahre 2010 in ihrer Leistungsfähigkeit und Sicherheit erhöht.

Entlang der Bühlstraße entsteht ein Fuß- und Radweg. Zwei Fußgängerbrücken über die Fils dienen der direkten Anbindung der südlichen Wohnbebauung an den Versorgungsbereich der Bühlstraße.

Die Regenwasserentwässerung der Dachflächen sowie der Tiefgaragendecke erfolgt gedrosselt in die Fils. Die notwendige Drosselung wird über eine entsprechende Dachbegrünung mit einer mindestens ausreichenden Speicherkapazität gemäß Entwässerungskonzept erzielt, eine zusätzliche Retentionseinrichtung ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung der untergeordneten befestigten Vorflä-

chen zur Bühlstraße erfolgt in die angrenzenden Grünflächen, das Regenwasser wird dort versickert.

Auf die Genehmigung des Wasserrechtsgesuchs für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.10.2003 und 19.04.2004 des Landratsamtes Göppingen wird verwiesen.

6 § 13 a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Das Verfahren nach § 13 a BauGB kann auch zur Änderung bestehender Bebauungspläne angewandt werden, sofern die Änderung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient, wie die durch den vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Planungsziele der Neuordnung des Grundstücks zur Nachverdichtung und besseren Vermarktbarkeit.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,6 ha, damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 m², der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erkannt.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Neuordnung des Grundstücks nur bedingt stärker als bisher geplant belastet. Auf dem Gelände befanden sich früher Betriebsgebäude der Firma Schoeller Eitorf AG, diese sind zwischenzeitlich abgebrochen, sodass das Gelände brach liegt. Der Uferbereich der Fils ist stark begrünt, dieser soll aber erhalten bleiben. Der Eingriff in Boden und den Naturhaushalt nach Umsetzung des Bauvorhabens wird nicht höher liegen als früher bebaut oder bisher geplant. Zudem bleiben durch die Nachverdichtung Flächen außerhalb des Ortsgefüges, dem so genannten Außenbereich, unangetastet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird nur geringfügig geändert, die bestehende Bebauung wird abgerundet.

Aus den oben genannten Gründen wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Gleichermaßen muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

7 Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde eine Kurzstellungnahme zur Lärmbelastung vom Ingenieurbüro Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg erarbeitet und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

In der schalltechnischen Untersuchung wurde für den Umgriff und den Einwirkungsbereich des Bebauungsplans Bühlstraße Erweiterung I Süd der Stadt Süßen, die zukünftig zu erwartende Geräuschsituation durch Verkehr und gewerblichen Anlagen überschlägig ermittelt und beurteilt.

Zur Lösung der festgestellten Lärmkonflikte wurden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und Formulierungsvorschläge für die Satzung des Bebauungsplans ausgearbeitet.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die potentiellen Lärmkonflikte durch entsprechende Maßnahmen gelöst werden können und unter dieser Voraussetzung keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten sind.

(siehe Anlage zum Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung: Kurzstellungnahme zum Bebauungsplan Bühlstraße Erweiterung I - Süd - 1. Überarbeitung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 15.10.2012)

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MI 3a – Mischgebiet

Die Nutzungen werden geschossweise festgesetzt, um die von der Gemeinde angestrebte intensive Nutzungsmischung zu erreichen. Damit soll die städtebauliche Integration des Standortes in den Stadtkern hergestellt werden. 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. Vergnügungsstätten sind generell nicht zulässig, da eine Beeinträchtigung der angestrebten hochwertigen Nutzungsmischung befürchtet wird, und eine mit Vergnügungsstätten verbundene höhere Verkehrsbelastung vermieden werden soll.

Räume für freie Berufe, gem. §13 BauNVO sollen im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen zulässig sein. Dazu gehören Berufe im Bereich der Heilkunde (Ärzte, Krankengymnastik, Masseur, u.a.), im Bereich der rechts- und wirtschaftsberatenden Tätigkeit (Rechtsanwälte, Steuerberater, Makler, u.a.), oder auch Berufe mit technischem und naturwissenschaftlichem Schwerpunkt (Architekten, Statiker, u.a.), sowie Kulturberufe (Schriftsteller, Fotograf, u.a.). Diese sollen auch in den Obergeschossen, die vorwiegend für Wohnzwecke geplant sind, ermöglicht werden, da diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

Erdgeschoss:

Um eine hohe Publikumsfrequenz und Belebung des Gebietes zu erreichen, ist geplant im Erdgeschoss ein Handwerksbetrieb/Einzelhandelsbetrieb mit Gastronomie wie eine Bäckerei oder eine ähnliche Nutzung zu errichten. Auch sind Büro- und Geschäftsnutzungen, sowie sonstige Gewerbebetriebe hier zugelassen. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können unter dieser Prämisse als Ausnahme zugelassen werden.

Im Gesamtgebiet – im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Bühlstraße-Erweiterung II – Nord - werden die Einzelhandelsflächen zur Vermeidung überörtlicher Wirkungen begrenzt. Aus städtebaulichen Gründen werden diese vorwiegend um die beiden großen Plätze bzw. Parkplätze angeordnet.

Aus diesem Grunde sind Einzelhandelsbetriebe lediglich im MI3a-Gebiet und lediglich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal auf 80 m² zulässig.

Wohnen ist aufgrund der zentralen Lage an der Platzfläche mit einem zu erwartenden hohen Publikumsverkehr im Erdgeschoss unzulässig. Um einer überörtlichen Bedeutung der Versorgungseinrichtungen in diesem Bereich der Kernstadt entgegenzuwirken, werden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in ihren Ansiedlungsmöglichkeiten beschränkt.

Obergeschoss:

Zur Erzielung einer städtebaulich angestrebten innenstadtgerechten Nutzungsmischung werden Einzelhandelsbetrieb und Gastronomie ausgeschlossen. Zur Belebung des Zentrums außerhalb der Geschäftszeiten wird gewünscht, dass Wohnbevölkerung sich ansiedelt und Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier Raum finden.

A1.2 MI4 – Mischgebiet

Die Nutzungen werden geschossweise festgesetzt um die von der Gemeinde angestrebte intensive Nutzungsmischung zu erreichen. Damit soll die städtebauliche Integration des Standortes in den Stadtkern hergestellt werden. 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. Vergnügungsstätten sind generell nicht zulässig, da eine Beeinträchtigung der angestrebten hochwertigen Nutzungsmischung befürchtet wird, und eine mit Vergnügungsstätten verbundene höhere Verkehrsbelastung vermieden werden soll.

Räume für freie Berufe, gem. §13 BauNVO sollen im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen zulässig sein. Dazu gehören Berufe im Bereich der Heilkunde (Ärzte, Krankengymnastik, Masseur, u.a.), im Bereich der rechts- und wirtschaftsberatenden Tätigkeit (Rechtsanwälte, Steuerberater, Makler, u.a.), oder auch Berufe mit technischem und naturwissenschaftlichem Schwerpunkt (Architekten, Statiker, u.a.), sowie Kulturberufe (Schriftsteller, Fotograf, u.a.). Diese sollen auch in den Obergeschossen, die vorwiegend für Wohnzwecke geplant sind, ermöglicht werden, da diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

Erdgeschoss: Um eine hohe Publikumsfrequenz und Belegung des Gebietes zu erreichen, werden im Erdgeschoss neben Wohnungen lediglich Geschäfts- und Büronutzungen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Unter den sonstigen Gewerbebetrieben entsprechen bestimmte Betriebe bzw. Ladenbetriebe wie Uhrmacher, Friseur etc. in ihrer Zweckbestimmung und ihrem Störungsgrad durchaus der Eigenart des Gebiets und sind daher ausnahmsweise zulässig.

Im Gesamtgebiet – im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Bühlstraße-Erweiterung II – Nord - werden die Einzelhandelsflächen zur Vermeidung überörtlicher Wirkungen begrenzt. Aus städtebaulichen Gründen werden diese vorwiegend um die beiden großen Plätze bzw. Parkplätze (außerhalb angrenzend an das Plangebiet) angeordnet. Dabei werden in Absprache mit dem Verband Region Stuttgart zusätzlich Lebensmitteleinzelhandelsflächen gesondert gegliedert. Aus diesem Grunde ist hier Einzelhandel ausgeschlossen. Wohnen ist im Erdgeschoss ebenfalls zulässig, da eine Orientierung der Wohnungen nach Süden zur Fils hin möglich ist.

Obergeschoss: Zur Erzielung einer städtebaulich angestrebten innenstadtgerechten Nutzungsmischung werden Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie ausgeschlossen. Zur Belegung des Zentrums außerhalb der Geschäftszeiten wird gewünscht, dass Wohnbevölkerung sich ansiedelt und Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier Raum finden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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 durch Stellplätze und Tiefgaragen 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. Aus diesen Gründen wurde auch die Festsetzung zur Geschossflächenzahl getroffen, Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen, wie hier die Tiefgaragen, brauchen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht berücksichtigt werden. Auch kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche der notwendigen Garagen in der Tiefgarage erhöht werden. Diese Festsetzungen sollen das gewünschte Städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich ermöglichen. Zudem wird im gesamten Gebiet die Geschossflächenzahl auf 1,8 erhöht, um in diesem Bereich die gewünschte städtebauliche Dichte und insbesondere die Gebäude-Akzentuierung am Auftakt des Planbereiches zu erzielen.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen zur Erhöhung der Geschossfläche nicht beeinträchtigt. Der verdichtete Bereich grenzt direkt an die Grünfläche der Fils, welche als Naherholungsgebiet genutzt werden kann.

A3 Bauweise

Eine abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzbau wurde festgesetzt, um das detailliert ausgearbeitete Konzept für diesen Bereich zu ermöglichen. Auf dem Areal sollen keine allzu großen Gebäudekomplexe entstehen, sondern eine aufgelockerte Bebauung entlang des Filsufers. Es sind drei getrennte Gebäudekörper geplant, die in drei Bauabschnitten realisiert werden können. Daher wurde auch die Längenbeschränkung festgesetzt, so soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet mit Baukörpern mit einer maximalen Länge von 30m bebaut wird. Im Konzept sind die Abstände zwischen den Gebäuden nicht ausreichend dimensioniert, um die Mindestabstandsflächen zu gewährleisten. Die abweichende Bauweise wurde daher festgesetzt, um für diesen Bereich die gewünschte bauliche Dichte zu erzielen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Der nicht überbaubare Teil des Grundstückes liegt im südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereich.

A5 Garagen und Stellplätze

Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, damit Straßenräume nicht durch kleine Bauten beeinträchtigt werden. Weiterhin verlangt die angestrebte städtebauliche Qualität eine bewusste Anordnung der offenen Stellplätze auf einsehbaren Grundstücksflächen. Auch der Uferbereich der Fils soll weitestgehend von Stellplätzen und Tiefgaragen freigehalten werden.

A6 Nebenanlagen

Im Plangebiet ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll aus städtebaulichen wie auch aus ökologischen Gründen nicht weiter überbaut werden.

A7 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche trägt zu der Hochwertigkeit des Gebietes bei. Einerseits ermöglicht sie die Öffnung des Baugebietes zur Fils, andererseits eine landschaftsgerechte Ufergestaltung mit ökologischer Aufwertung von Flora und Fauna. Die Fläche steht für Erholungszwecke zur Verfügung und kann mit freigeführten Fuß- und Radwegen erschlossen werden.

Die mit ÖG gekennzeichnete öffentliche Grünfläche soll als begrünte Freifläche gestaltet werden, wasserdurchlässig befestigte Stellplätze sind dort ebenfalls zulässig.

A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Entwässerung

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

A8.2 Dachdeckung

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

A8.3 Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser 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.

A8.4 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.

pv5: Wiese entwickeln

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes sowie dessen ökologischer Aufwertung.

pv6: Heckenanpflanzung

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes sowie dessen ökologischer Aufwertung, zudem soll die Hecke die Wand der Tiefgarage in diesem Bereich eingrünen.

A8.5 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.

A8.6 Oberflächenbelag Erschließungswege

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.

A9 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Gehrecht (GR) sichert die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung: Einzelbäume

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

A10.2 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.

Pflanzverpflichtung: Einzelbäume

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

A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Durch den Verkehrslärm im Bebauungsplangebiet ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Tages- und Nachtzeitraum an der der Bühlstraße zugewandten Gebäudefassade.

Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Daher wird gem. Gutachten für Wohnungen festgesetzt, eine Grundrissorientierung auf die dem Verkehrslärm abgewandten südlichen Gebäudeseiten vorzunehmen: schützenswerte Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnnutzungen sollten möglichst auf die der jeweils nächsten Verkehrslärmquelle abgewandten südlichen Gebäudeseite orientiert werden.

Da selbst bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts bei gekipptem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, sollen zum Schlafen genutzte schutzbedürftige Räume von Wohnungen, deren Fenster Beurteilungspegel über 50 dB(A) durch Verkehrslärm ausgesetzt sind, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, sofern kein weiteres Fenster desselben Raumes an einer Fassade mit Beurteilungspegeln von weniger als 50 dB(A) angeordnet ist. Für Schlaf- und Aufenthaltsräumen ergeben sich die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) nach den Vorgaben der DIN 4109. Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes nach DIN 4109 sind die Belüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen.

(siehe Anlage zum Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung: Kurzstellungnahme zum Bebauungsplan Bühlstraße Erweiterung I - Süd - 1. Überarbeitung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 15.10.2012)

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Dachform

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.

B2 Werbeanlagen

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 1 m Höhe sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

B3 Gestaltung der Einfriedungen

Die Festsetzung zu Einfriedungen soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Nicht geschlossenen Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße.

B4 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze

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

B5 Außenantennen

Die Festsetzung von nur einer Außenantenne je Gebäude soll einer etwaigen Verunstaltung der Fassaden und Dachflächen durch ein Übermaß von Antennenanlagen entgegenwirken und eine größtmögliche Gestaltungsqualität sicherstellen.

B6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

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


10 Kosten, Planverwirklichung

Die Stadt Süßen hat im Jahre 2000 den größten Teil des ursprünglichen Bebauungsplangebietes von der Firma Schoeller Eitorf AG erworben.

Die bereits bebauten Flächen des ursprünglichen Gebietes wurden vor der Bebauung an die entsprechenden Investoren verkauft. Die städtischen Brachflächen im Plangebiet sollen ebenfalls an Investoren verkauft werden, die dann nach den städtebaulichen Vorgaben die Bebauung durchführen.

Die Erschließung der Fläche ist bereits durchgeführt, es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Süßen, den 18.12.2012


.....
Marc Kersting, Bürgermeister

