

STADT SÜSSEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„EHEMALIGE
KAMMGARNSPINNEREI
TEILGEBIET I - SÜD“**

ENTWURF VOM 05.05.2003, GEÄNDERT 14.07.2003

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge des Strukturwandels in der deutschen Textilindustrie der letzten Jahrzehnte wurde die Produktion in mehreren großen Betrieben in Süßen aufgegeben und sind ausgedehnte Industriebrachen im Stadtkern entstanden. Dies betrifft auch das Gelände der ehemaligen Kammgarnspinnerei. Am 23.07.2001 wurde für die zusammenhängenden Flächen der ehemaligen Textilindustrie entlang der Fils ein förmliches Sanierungsgebiet „Gewerbebrachen entlang der Fils“ beschlossen. Ziel ist die Umwandlung und Neuordnung der innenstadtnahen Gelände für eine vielfältige Nutzungsmischung. Während entlang der Bühlstraße ein in den Stadtkern integriertes Versorgungszentrum mit Handel, Dienstleistung und Wohnen entsteht, wird das Areal der ehemaligen Kammgarnspinnerei zum größten Teil einer kleinteiligen, gewerblichen Nutzung dienen, ergänzt durch Mischflächen für nicht störendes Gewerbe und Wohnen. Das Areal muss ebenfalls eine neue innerstädtische Verbindungsstraße aufnehmen, die über eine dringend benötigte zweite Filsbrücke führt. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Die Bebauungspläne Bühlstraße – Erweiterung I und II übernehmen diese Aufgabe für den Bereich nördlich der Fils. Das Gelände der Kammgarnspinnerei wird in zwei Teilgebieten (Nord und Süd) in unterschiedlichem Tempo und mit unterschiedlichen Voraussetzungen weiterentwickelt. Im südlichen Teilbereich werden in erster Linie bestehende gewerbliche Anlagen weitergenutzt bzw. unbebaute Flächen erschlossen, so dass dieser Teil im vorliegenden Bebauungsplan vorgezogen wird. Für einen Teil des Planungsgebietes besteht ein Bebauungsplan, der am 28.11.1996 in Kraft trat und in der Zwischenzeit nur teilweise verwirklicht wurde. Aufgrund der Planung der neuen Nord-Süd-Verbindung in Süßen, die durch das Plangebiet führt, sind Teile der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans überholt. Hierdurch wird eine Neuordnung der gewerblichen Flächen sowie die Planung des Übergangs zur benachbarten Nutzung notwendig.

Die Stadt Süßen hat daher am 23.09.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet I – Süd“ aufzustellen.

2 Einfügung in übergeordnete Planungen

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

Das FNP-Änderungsverfahren für das Plangebiet wird parallel durchgeführt. Eine Verabschiedung des Flächennutzungsplanentwurfs ist zeitlich noch nicht absehbar. Die Flächen werden künftig entsprechend der Planung als Misch- und Gewerbeflächen ausgewiesen, die Anpassung der Grenze zwischen der Gewerbefläche und der Mischfläche, wie sie der Bebauungsplanvorentwurf vorsieht, wird erfolgen. Für die bisherige Gewerbefläche südöstlich des Plangebietes ist die Darstellung als gemischte Baufläche beantragt.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Zwischen Auenstraße und Fils“, der am 28.11.1996 in Kraft trat. Er sieht ein Mischgebiet zwischen der Auenstraße und der Fils vor und wurde nur teilweise verwirklicht. Durch die Planung der neuen Erschließungsstraße in Richtung Bühlstraße wird eine Neuordnung der bisher nicht bebauten Flächen erforderlich und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie früheren baupolizeilichen Vorschriften werden durch den Bebauungsplan „Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet I – Süd“ aufgehoben.

Das Plangebiet ist gleichzeitig Teil des Sanierungsgebietes „Gewerbebrachen entlang der Fils“. Die förmliche Festlegung erfolgte am 23.07.2001.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft entlang des Mühlbachs, die östliche entlang der Fils. Im Westen wird der nördliche Teil durch die Auenstraße begrenzt, südlich durch die August-Eisele-Straße. Zwischen den beiden Straßen bildet das Flurstück 190/10 die südliche Begrenzung. Im Süd-Osten begrenzt das Flurstück 190/7 das Plangebiet, das an eine bisher gewerblich genutzte Fläche angrenzt.

Das Plangebiet ist bis auf eine Fabrikhalle auf Flurstück 192, sowie ein Gebäude auf Flurstück 190/7 unbebaut. Die Grundstücke befinden sich weitgehend im Besitz der Kammgarnspinnerei Stahl bzw. teilweise im Besitz der Stadt Süßen.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Topographie

Das überplante Gebiet kann bis auf die Uferböschungen als eben bezeichnet werden; es müssen bei der Planung keine topografischen Besonderheiten berücksichtigt werden.

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Stadtbereichs in Innenstadtrandlage, in dem ein Nebeneinander von großen und kleinen Gewerbetrieben und Wohnen historisch entstanden ist. Städtebauliches Ziel ist die Beibehaltung und Stärkung der besonderen Qualität des Quartiers bei gleichzeitiger Entschärfung der Konflikte.

te. Die Neuordnung, die mit dem Bebauungsplan angestrebt wird, sieht eine Abstufung der gewerblichen Nutzung von dem am Bestand orientierten nicht eingeschränkten großflächigen Gewerbegebiet im Nordwesten über das zwischen Sommerauweg und Fils angeordnete nutzungs- und flächenmäßig eingeschränkte Gewerbe zu einer kleinteiligen Mischnutzung zwischen Auenstraße und Fils, die wiederum an eine bereits bestehende gewerbliche Nutzung angrenzt, für die ebenfalls eine gemischte Nutzung angestrebt wird.

Eine reine Wohnnutzung wird im MI-Quartier nicht angestrebt, sondern eine gemischte bauliche Nutzung, wie es auch südlich der Auenstraße der bestehenden Situation entspricht. Die bauliche Gliederung soll jedoch kleinteiliger sein und in jedem Falle Freiräume (Korridore) zur Fils freihalten.

Das städtebauliche Konzept sieht die neue Erschließungsstraße (Sommerauweg) durch das Planungsgebiet vor. Von dieser neuen Straße und von der bereits bestehenden August-Eisele-Straße aus führt eine einfache Erschließung mit Stichen in den Bereich des Mischgebietes. Die neue Planung des Mischgebietes weist eine süd-ost-orientierte Bebauung mit Übergang zur Fils auf.

Der im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Kinderspielplatz wird in den Süden des Plangebietes verlegt und bildet somit den südlichen Abschluss.

Als Übergang zur gewerblichen Nutzung im Nordwesten wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet eingefügt. In diesem Gebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören. Um eine aufgelockerte Bebauung entlang des Filsufers zu erreichen wird eine offene Bauweise festgelegt. Auf dem westlich der neuen Erschließungsstraße liegenden Gewerbegebiet besteht eine große ehemals von der Kammgarnspinnerei genutzte Halle. Diese soll bestehen bleiben und weiterhin gewerblich genutzt werden.

6

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die August-Eisele-Straße sowie die Auenstraße erschlossen. Von der August-Eisele-Straße führen zwei Stichstraßen in das neu geplante Mischgebiet an der Fils. Zudem entsteht eine neue Nord-Süd-Verbindung durch das Plangebiet, durch die das Gebiet im Norden an die Bühelstraße angeschlossen wird; südlich wird die neue Erschließungsstraße (Sommerauweg) an die Auenstraße angebunden. Über einen Kreisverkehr Brunnenstraße/Auenstraße ist eine Weiterführung mit Anschluss an die im Süden verlaufende B 10 vorgesehen. Diese Verbindung stellt den seit langem erforderlichen zusätzlichen innerstädtischen Erschließungsstrang mit einer zweiten Querung der Fils dar. Er verbessert gleichzeitig die schwierige Erschließungssituation für das Quartier selbst.

Das straßenbegleitende Fußwegenetz wird durch den neu ausgebauten Fußweg entlang der Fils ergänzt. Über die bestehende Brücke über den Mühlbach ist das nördliche Plangebiet „Ehemalige Kammgarnspinnerei – Nord“ erreichbar. Fußläufige Verbindungen von der August-Eisele-Straße durch das Mischgebiet ermöglichen die Anbindung an die Fils. Entlang der Fils ist teilweise bereits ein das Ufer begleitender Fußweg vorhanden.

7

Grünkonzept

Das Grünkonzept gestaltet und gliedert das Planungsgebiet. Die Grünordnung fasst den Rahmen für die bauliche Neuordnung des Gebietes und gliedert die Bereiche unterschiedlicher Nutzungen. Die einzelnen Baugebietsbereiche und Erschließungstraßen werden mit dem Grünkonzept aufgenommen und geführt.

Vorrangige Aufgaben der Grünordnung sind:

- a) Sorgfältige Einfügung der geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene umgebende Situation der Ortsrandlage
- b) Gliederung und Strukturierung des Planungsgebietes;
- c) Erhalt und Weiterentwicklung noch vorhandener Landschaftselemente,
- d) Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Minderung von negativen Auswirkungen der Bebauung und Bodenversiegelung
- e) Schaffung von Lebensräumen für Tiere, soweit als möglich;

Die Eingriffe in das Potential Boden und Wasser werden durch Festsetzungen von Dachbegrünung, Versickerung bzw. Rückhaltung und Einleitung in den Vorfluter minimiert bzw. ausgeglichen.

Fassadenbegrünung und Dachbegrünung zur Minimierung für das Potential Klima wird festgesetzt

Bestimmende Pflanzenstandorte werden durch Pflanzbindung erhalten. Ein Ersatz von entfallenden Gehölzstrukturen wird durch eine durchgängige umschließende Eingrünung des gesamten Gebietes mit heimischen Feldgehölzhecken ausgeglichen.

Die Einbindung in das Ortsbild und der Übergang zur freien Landschaft wird durch die intensive Begrünung am Rand und innerhalb des Gebietes als Festsetzungen dauerhaft erreicht.

8

Abwägung der Eingriffsproblematik nach § 1a BauGB

Jeder Eingriff in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen stellt einen Konflikt in sich dar, weil dadurch eine mindestens temporäre Störung ökologisch einigermaßen ausgewogener Komponenten entsteht. Je nach Art und Umfang des Eingriffes besteht weiterhin die Gefahr der nachhaltigen Störung und Vernichtung von Arten und deren Lebensräumen. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes muss daher Ziel der Bauleitplanung sein, über den Grünordnungsplan auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben einen nachhaltigen Eingriff zu finden und darzustellen.

Durch seine Lage innerhalb eines bestehenden gültigen Bebauungsplanbereiches ist jedoch aus dem Verhältnis zum Baurecht das Verfahren zur Eingriffsermittlung nicht anzuwenden.

Zur Minderung der Eingriffe in den Potentialen Klima und Landschaftsbild / Erholung sind grünordnerische Maßnahmen vorzusehen, um die Qualität des Gebiets innerhalb und im Übergang zu den angrenzenden naturnahen Bereichen zu verbessern.

Wegen der exponierten Lage der geplanten Nutzungen im Randbereich hat die Grünordnung einen hohen Stellenwert. Hier muss ein neues, stark durchgrüntes Erscheinungsbild gestaltet werden, als wirksamer Minderungsfaktor der Beeinträchtigungen gegenüber und um auch psychologisch eine positive Wirkung zu erzielen.

Die geplante Bebauung ist mit einhergehender Versiegelung und Oberflächenabdichtung verbunden. Neben der Unterbrechung von Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen, durch topographische Veränderungen, Verdichtung und Erdarbeiten werden insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht des Bodens gestört. Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind für das Potential Grundwasser rechtlich festzusetzen zur nachhaltigen Gewährleistung der geplanten Maßnahmen.

Es muß erreicht werden, daß die Maßnahmen zur Grünordnung des Gebietes nicht als Auflagen im Sinne von unnötigen und unrentablen Kosten angesehen werden sondern für die nachhaltige Entwicklung des Gebietes dienen und einen wirksamen Ausgleich bedeuten.

Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen mit Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes können die Beeinträchtigungen gemindert werden.

Ein Ausgleich im Sinne der Bilanzierung des Eingriffes wird durch die geringe Fläche für grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht erreicht, jedoch ist nach § 8a (2) des Bundesnaturschutzgesetzes auf Grund des bestehenden rechtlichen Status des Bebauungsplanes keine Eingriffsregelung anzuwenden.

Trotzdem ist es notwendig und für eine wirkungsvolle Grünordnung wichtig, die durch die geplante bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe in den einzelnen Schutzgüter durch grünordnerische Maßnahmen zu mindern und zum Teil auszugleichen.

9 Umweltverträglichkeit, Immissionen, Altlasten

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet I - Süd“ wurde am 23.09.2002 von der Stadt Süßen gefasst. Auf Grundlage der Bestimmungen des zwischenzeitlich novellierten Baugesetzbuches (BauGB 98) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.9.2001 und des ebenfalls novellierten Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5.9.2001 muss geprüft werden, ob für den Bebauungsplan aufgrund der neuen Gesetzeslage eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde. Gemäß der Überleitungsvorschrift für UVP pflichtige Vorhaben (§ 245 c der novellierten BauGB) sind die Regelungen des neuen Baugesetzbuches anzuwenden.

Bei dem Bebauungsplan „Ehemalige Kammgarnspinnerei Teilgebiet I - Süd“ handelt es sich um ein Vorhaben

- gem. Anlage 1 des UVPG Nr. 18.8.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt:

für die Zonen MI	ca. 2.084 qm
für die Zone GE	ca. 13.181 qm
für die Zone GEE	<u>ca. 4.650 qm</u>

Die gesamte Grundfläche beträgt somit ca. 19.915 qm

1. Prüfung der UVP-Pflicht (§3a UVPG)

- *Aufgrund von Art, Größe und Leistung des Vorhabens (§3b UVPG)*
- *Absatz 1:*
Aufgrund von Art, Größe und Leistung des Vorhabens ist gem. Anlage 1 des UVPG Nr. 18.7.1 (**Vorhaben über 100000qm Grundfläche insgesamt**) eine UVP durchzuführen.
Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.
- *Absatz 2*
Gemäß § 3b Absatz 2 UVPG ist bei Gleichzeitigkeit und engem technischen, baulichen, räumlichen Zusammenhang mehrerer Vorhaben, die zusammen den Prüfwert (**Vorhaben über 100000qm Grundfläche insgesamt**) überschreiten und die jedes für sich den Wert zur allgemeinen Vorprüfung überschreitet, eine UVP durchzuführen.
Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.
- *Absatz 3*
Gemäß § 3b Absatz 2, Satz 4 UVPG ist bei der erstmaligen Überschreitung des Wertes (**Vorhaben über 100000qm Grundfläche insgesamt**) durch die Erweiterung bestehender bisher nicht UVP-pflichtiger Vorhaben (**Bestand von Industriezonen und Städtebauprojekten**) eine UVP notwendig.
Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

Es ist aufgrund der obigen Bestimmungen **keine UVP-Pflicht** für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben.

2. Prüfung der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung (§3c UVPG)

- *aufgrund geringer Größe und Leistung der Vorhaben (§3c UVPG)*
- Aufgrund von Art, Größe und Leistung des Vorhabens ist gem. Anlage 1 des UVPG Nr. 18.7.2 (**Vorhaben über 20000qm bis unter 100000 qm Grundfläche insgesamt**) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

Es ist aufgrund der obigen Bestimmungen **keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** für den vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

Altlasten

Eine historische Erkundung zur Lokalisierung von altlastverdächtigen Bereichen der ehemaligen Kammgarnspinnerei wurde 1998 durchgeführt (IUT) und hat keinerlei Hinweise für den Bereich südlich des Mühlkanals ergeben. Eine vertiefende Untersuchung 2000 (Geotechnik Aalen) betraf lediglich die Verdachtsbereiche nördlich des Mühlkanals und erbrachte nur unauffällige Ergebnisse.

Lärmimmissionen

Im Hinblick auf den vom künftigen Gewerbe emittierten Lärm werden im GE flächenbezogene Schalleistungspegel 60 dB(A)/qm tags und 50 dB(A)/qm nachts als Obergrenzen festgesetzt, um die empfindlichen Nutzungen in der Umgebung (nichtstörendes Gewerbe und Wohnen) zu schützen. Die GEE- und MI-Flächen sind ohnehin diesbezüglich eingeschränkt. (Gutachten Brenner+Münnich, April 2003)

Untersucht wurden die Verkehrslärmimmissionen, die insbesondere von der künftigen neuen innerstädtischen Verbindungsstraße über die Fils (Sommerauweg) zu erwarten sind. Darüber hinaus ist der Lärm von der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart berücksichtigt worden (Gutachten Dr. Brenner+Münnich, April 2003). Aus diesen beiden vorliegenden Pegelkarten wurden für den Bebauungsplan die ungünstigsten Fälle als Grenzen der Lärmpegelbereiche übernommen und entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Luftschadstoffimmissionen

Eine vorläufige Abschätzung ergibt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch zusätzliche Schadstoffimmissionen entstehen werden. Eine endgültige Klärung erfolgt im weiteren Verfahren.

Grundwasser, Hochwasser

Die Wehranlage am Triebwerkskanaleinlauf wird modernisiert und eine Automatik erhalten, die eine Überschwemmungsgefahr erheblich reduziert. Das gegenüberliegende Filsufer und das anschließende Gelände nördlich der Fils ist niedriger und so würde etwaiges Hochwasser nach Norden ausweichen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weist darauf hin, dass der Flurabstand zum Grundwasser gering sein dürfte. Zusätzliche Anhaltspunkte geben hierzu Untersuchungen (1995 Geotechnik Aalen, sowie 2003 Ingenieurgesellschaft Straub mbH, einzusehen bei der Stadtverwaltung Süßen), die auf der Trasse des geplanten Sommerauwegs durchgeführt wur-

den. Darin wird ein Grundwasserstand von ca. 4 m unter Gelände beobachtet, bei Hochwasser ein relativ rascher Anstieg auf ca. 2m unter Gelände. Es wird in den Hinweisen auf diese Untersuchungen verwiesen und auf die Notwendigkeit, ggf. den Grundwasserstand zu erkunden und eine wasserdichte Wanne zum Schutz der Kellerräume auszubilden. In den Hinweisen ist festgehalten, dass eine Ableitung von Grundwasser nur kurzfristig möglich ist.

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 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtischen Zielsetzung, diese Nutzungen an anderer Stelle in der Stadt Süßen vorzusehen, begründet. Der Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden auch ausgeschlossen bzw. eingeschränkt, um erhöhten Publikumsverkehr in das Gebiet und damit verbundene Störungen zu vermeiden. Des Weiteren resultiert die Einschränkung der Mischgebietsnutzung aus der Rücksichtnahme auf die im angrenzenden Gebiet vorhandene Wohnnutzung.

zu A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Die Lage des Plangebietes neben einem Mischgebiet mit möglicher Wohnnutzung im Süden erfordert Festsetzungen, die die Nutzung dahingehend einschränken, dass die nahegelegenen Wohnnutzungen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund werden Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen ausgeschlossen. Zudem resultiert die Nichtzulässigkeit von Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen, Lagerhäuser und selbständiger Lagerplätze aus der hohen Standortgunst des Gebietes, in dem die Stadt eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte sicherstellen möchte.

Die Stadt orientiert ihre Bauleitplanung bezüglich des Einzelhandels an einem Marktgutachten (GMA-Gutachten Mitte 2000), das die Aufgaben der Innenstadt und die der übrigen Bereiche definiert und dazu die Sortimente festlegt. Die Einzelhandelsnutzung wird in diesem Bebauungsplan für innenstadtrelevante Sortimente und Lebensmittel gemäß Gutachten ausgeschlossen. Sie soll lediglich an der Stätte der Produktion, der Verarbeitung bzw. der Dienstleistung in flächenmäßig sehr untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit diesen umfassenden Bemühungen will die Stadt Süßen die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher stellen. Dies dient auch der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und des auf Empfehlung eines Marktgutachtens abgegrenzten Stadtkernerweiterungsgebiets an der Bühlstraße.

Vergnügungsstätten sind generell nicht zulässig, da eine Beeinträchtigung der benachbarten, angestrebten hochwertigen Nutzung befürchtet wird, und eine mit Vergnügungsstätten verbundene höhere Verkehrsbelastung vermieden werden soll.

zu A1.3 **GE1 – Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen wie Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie Tankstellen ist notwendig, um das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich einzuschränken. Die Umgebung hat einen hohen schützenswerten Wohnanteil. Außerdem sollen diese stadtkernnahen Flächen arbeitsplatzintensiven Betrieben vorbehalten werden. Zur Regelung der innerstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen: siehe die Ausführungen zu A1.2. Da an das Gebiet auch höhere städtebaulich-gestalterische Anforderungen gestellt werden als künftige Zufahrt zum Stadtkern, werden selbständige Lagerplätze ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen im Plangebiet ausnahmsweise als Ergänzung zur gewerblichen Nutzung im Plangebiet zulässig sein.

Die Unzulässigkeit der Ausnahmen im Gewerbegebiet wird damit begründet, dass diese Nutzungen aus städtebaulichen Gründen in diesem Stadtbereich nicht erwünscht sind. Sie finden an anderer Stelle geeignetere Standorte.

zu A1.4 **GE2 – Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

Wie vor, jedoch im Gegensatz zum angrenzenden Gewerbegebiet GE1 sind Gewerbebetriebe, die ihre Betriebsarbeiten im Freien ausführen nicht zulässig. Diese Festlegung dient den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bezogen auf das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet.

zu A2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Die GRZ orientiert sich an den Grenzwerten der BauNVO. In Teilen des Mischgebiets ist jedoch die Gliederung der Bebauung und die Durchlässigkeit der Baustruktur zum Filsufer und ihre Kleinteiligkeit in Anlehnung an die umgebende städtebauliche Struktur von großer Bedeutung, so dass die GRZ reduziert wird.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Trauf- und Firsthöhen orientiert sich am Bestand und gewährleistet eine städtebauliche Verbindung zwischen der voraussichtlich kleinteiligeren Mischnutzung und den reinen Gewerbeflächen mit voraussichtlich großflächigen Gebäuden.

zu A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die offene Bauweise ist für die als Mischgebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzte Baufläche festgesetzt um sicherzustellen, dass durch eine aufgelockerte Bebauung entlang des Filsufers dieser Landschaftsraum erlebbar bleibt.

Die abweichende Bauweise ist für die Bereiche festgesetzt, in denen großflächige Nutzungen vorhanden sind und aus städtebaulichen Gründen weiterhin möglich sein können.

zu A4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für die gewerbliche Nutzung entsprechend großzügig festgesetzt. Im Mischgebiet ist die Bebauung kleinteiliger gewünscht in Anlehnung an die umgebende städtebauliche Struktur und es sollen von Bebauung freigehaltene Korridore zum Filsufer erhalten werden.

zu A5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauNVO)

Garagen und Carports werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Stellen zugelassen, damit die neuen Straßenräume nicht entgegen den städtebaulichen Zielen durch kleine Bauten verstellt und gestalterisch beeinträchtigt werden.

zu A6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

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

zu A7 Pflanzverpflichtung und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO)

zu A7.1 Pflanzbindung

pb1 Pflanzbindung: Grünflächen

Die Baum- und Strauchgruppen entlang des Mühlkanals, der Fils und an der Außenstraße sind wertvolle Elemente für die Begrünung des Gebietes und als Lebensraum für Vögel und Insekten, daher sind die mit pb1 gekennzeichneten Flächen zu erhalten.

pb Pflanzbindung: Einzelbaum

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 und gekennzeichneten Bäume im Filsuferbereich sollen geschützt werden, damit sie diese Aufgabe erfüllen können.

zu A7.2 **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 zur Grundwasserneubildung bei und sind förderlich für den Klimaschutz.

pv1, pv3, pv4: Grünstreifen

Die Festsetzung dient der ansprechenden Gestaltung privater Grundstücksflächen am Rande öffentlicher Wege. Dies ist insbesondere entlang der neuen Straße (Sommerauweg) notwendig, die eine Zufahrt zum Stadtkern darstellen wird. Parkierungsflächen und Zufahrten sind in der pv-Fläche bis zu einer Größe von maximal 30% der Gesamtpflanzverpflichtungsfläche erlaubt. Lagerflächen sind hier ausgeschlossen um die Grünflächen hier möglichst zusammenhängend zu gestalten. Durch die Baumreihen entlang des Sommerauwegs und der Auenstraße wird dieser Zusammenhang optisch erhöht.

pv2: Grünstreifen

Die Festsetzung dient der ansprechenden Gestaltung privater Grundstücksflächen am Rande öffentlicher Wege. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind an den hier ausgewiesenen Stellen feldheckenartig angelegte Grünflächen erwünscht. Sie dienen der Gebietsdurchgrünung, der Bewältigung der Übergänge zu benachbarten Gärten und Grünflächen. Parkierungs- und Lagerflächen und Nebenanlagen sind hier bis auf wenige Ausnahmen ausgeschlossen um die Grünflächen auch hier möglichst zusammenhängend zu gestalten.

Pv5: Einzelbaum

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 3m verschoben werden. Innerhalb der mit pv1 gekennzeichneten Flächen sind die Baumstandorte zur optischen Führung, Einbindung und Aufwertung des Straßenbildes verbindlich festgelegt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

zu A8.1 **Entwässerung**

Das Entwässerungskonzept (Ing.-Büro Brenner+Münnich, April 2003) wurde mit der Wasserbehörde des Landratsamts abgestimmt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Gebiet ist gesichert. Nach dem AKP Süßen vom 4.9.2001 ist das Gebiet bei der Berechnung des Kanalnetzes berücksichtigt worden. Die durchgeführte Kanalnetzberechnung ergab jedoch für das 5-jährige Regenereignis einen Einstau des Kanals bis unter die Geländeoberkante. Um diesbezüglich mehr Sicherheit zu erlangen, ist es erstrebenswert, Dachflächen und befestigte Grundstücksflächen in einem separaten System in die Fils einzulei-

~~ten. Zumindest von den Gebäuden und Grundstücksflächen, die an der Seite der Fils liegen, ist das möglich. .~~

Die Beseitigung des Niederschlagswassers in die Kanalisation nach der oben dargelegten Weise ist technisch ohne Gefahrensituation möglich. Von der Versickerung, der Einleitung in die Kanalisation und der Einleitung in die Fils sind keine Schäden an benachbarten Baugebieten zu erwarten.

Die in Rede stehenden Grundstücksflächen (GEE-, Mi-Gebiete) haben Zugang über öffentliche Flächen zum Filsufer **bzw. direkt in den Mühlkanal**. Die möglichen Einleitungsstellen **in die Fils** liegen auf öffentlichem Grund. **Die Erschließung und Entwässerung für die im Plan mit Flurstück 190/10 bezeichneten Fläche ist fertig gestellt und kann nicht mit verhältnismäßigem Aufwand verändert werden**

Angaben über die Pufferung von Niederschlagswasser, das in den Kanal geleitet wird, und weitere Einzelheiten können dem Entwässerungskonzept für das Bauungsplangebiet entnommen werden.

zu A8.2 **Dachdeckung**

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

zu A8.3 **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 A8.4 **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 A9 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

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

zu A10 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche trägt zu der Hochwertigkeit des Gebiets bei. Einerseits ermöglicht sie die Öffnung des Baugebietes zur Fils, andererseits eine Sicherung der Ufergestaltung. Das Filsufer wird auch in ein System von Fuß- und Radwegen einbezogen, das der Naherholung dient. Der Kinderspielplatz wird in den erweiterten Uferbereich integriert, wodurch eine kleinteilige Vernetzung von öffentlichen Grünräumen entsteht, weitergeführt durch lineare Grünflächen entlang des bisher verdolten Barbarabaches außerhalb des Geltungsberichts.

zu A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

Im Hinblick auf den durch vom künftigen Gewerbe emittierten Lärm werden im GE flächenbezogene Schalleistungspegel 60 dB(A)/qm tags und 50 dB(A)/qm nachts als Obergrenzen festgesetzt, um die empfindlichen Nutzungen in der Umgebung (nichtstörendes Gewerbe und Wohnen) zu schützen. Die GEE- und MI-Flächen sind ohnehin diesbezüglich eingeschränkt. (Gutachten Brenner+Münnich, April 2003)

Untersucht wurden die Verkehrslärmimmissionen, die insbesondere von der künftigen neuen innerstädtischen Verbindungsstraße über die Fils (Sommerauweg) zu erwarten sind. Darüber hinaus ist der Lärm von der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart berücksichtigt worden (Gutachten Brenner+Münnich, April 2003). Aus diesen beiden vorliegenden Pegelkarten wurden für den Bebauungsplan die ungünstigsten Fälle als Grenzen der Lärmpegelbereiche übernommen und entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt. Einen besonderen Fall stellen die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dar. Diese sind gegenüber den sonst im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen besonders empfindlich und werden daher mit einem besonderen Richtwert bedacht.

11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

zu B1 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Festsetzung dient einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes, das am Rande der Innenstadt liegt, das Naherholungsgrün an der Fils berührt und auch dem Wohnen dient. 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.

zu B2 Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die vorhandene großflächige gewerbliche Bebauung besteht überwiegend mit flach geneigten Dächern. Diese Vorgabe wird aufgegriffen und daher werden im gewerblich genutzten Bereich Dachneigungen auf Werte zwischen 0 und 8 Grad beschränkt. Die Mischgebietsflächen werden als Übergang zu der benachbarten vorhandenen Mischgebietsbebauung südlich der August-Eisele-Straße und Auenstraße gesehen und dort daher geneigte Dachflächen zwischen 10 und 25 Grad festgesetzt.

zu B3 Gestaltung der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum. Die Höhenbegrenzung entspricht im Gewerbegebiet den größeren Gebäuden und Grundstückszuschnitten, sowie dem Anliegen, störende Situationen und größere Höfe und Zwischenräume städtebaulich einzubinden, während im kleinteiligen Mischgebiet der Zusammenhang der Freiräume mit dem Filsufer im Vordergrund steht.

zu B4 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

zu B5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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.

zu B6 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 Grundstücke im Bebauungsplangebiet stehen überwiegend im Eigentum der ehemaligen Kammgarnspinnerei Süßen Gebr. Stahl GmbH & Co. Die Firma befindet sich seit Ende 1998 in Insolvenz.

Teilflächen im Gebiet sind im Eigentum der Stadt Süßen (Straßenfläche, Spielplätze nach früherer Planung). Die Neuordnung des Gebiets ist mit dem Insolvenzverwalter und den Banken besprochen. Für die gewerblichen Flächen sind Kaufinteressenten vorhanden.

Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt durchgeführt, sobald die erforderlichen Tauschverträge für die zusätzlich benötigten öffentlichen Flächen mit dem Eigentümer abgeschlossen sind. Die Erschließungskosten sollen mittels Vertrag abgelöst werden; sie betragen rd. 850.000 €, wobei auf den Ausbau der Außenstraße (bis Mühlbach) rd. 400.000 € entfallen.

Die Maßnahmen sind im Haushaltsplan ab 2003 finanziert; entsprechende Einnahmen aus Beiträgen bzw. Ablösungsverträgen sind zu erwarten.

Süßen, 16.07.2003


i. V. Wolfgang Lütznert
Der Bürgermeister


Dr.-Ing. Gerd Baldauf,
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Der Planverfasser