

STADT SÜßEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„ZWISCHEN HEIDENHEIMER
STRAßE UND MÜHLBACH“**

VOM 09.11.2009

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand und Konzeption
- 4 § 13 BauGB – Umweltbericht
- 5 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen
- 6 Lärmimmissionen
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher bauleitplanerisch nicht geordnet. Er befindet sich in dem Dreieck zwischen der Hauptverkehrsstraße „Heidenheimer Straße“ und der innerörtlichen Erschließungsstraße „Bauschstraße“. Der Bereich ist von öffentlichen Einrichtungen wie Grundschule, Bürgerhaus, Rathaus, evangelisches Gemeindezentrum und Kindergarten sowie Zehntscheuer umgeben. Um die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich zu lenken und zu ordnen und dabei auch die Belange der öffentlichen Einrichtungen, insbesondere der Grundschule zu berücksichtigen, ist es erforderlich, die Zulässigkeit künftiger Bebauung bzgl. der Art der baulichen Nutzung durch einen einfachen Bebauungsplan zu regeln. Der durch vorhandene Wohnnutzung geprägte Bereich soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden; der Randbereich zu den beiden Verkehrsstraßen, soll einer Mischgebietsnutzung vorbehalten sein, bei der jedoch solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die für den gesamten Bereich standortfremd sind und die mit den pädagogischen Belangen der Grundschule nicht harmonieren. Besondere Bedeutung kommt dabei der Nutzung entlang der Heidenheimer Straße zu.

Dieser Bereich entlang der Heidenheimer Straße erhält zudem eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht im Ortskern entlang einer stark befahrenen Straße vermehrt der Druck, Werbeanlagen dort errichten zu wollen. Da solche Werbeanlagen jedoch sehr stadtbildprägend sind, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen.

Die Stadt Süßen hat daher am 15.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan "Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,27 ha.

Eine Veränderungssperre wurde für diesen Bereich ebenfalls am 15.12.2008 beschlossen, diese trat am 18.12.2008 in Kraft.

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind erfüllt. Das Plangebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert. Mit diesem Bebauungsplan soll lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie eine Begrenzung von Werbeanlagen geregelt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung/ Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

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 „Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach“ als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Abweichung vom Flächennutzungsplan lässt sich jedoch

damit rechtfertigen, dass es sich um eine Randkorrektur handelt, die das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht verletzt.
Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV „Mittlere Fils – Lautertal“ vom 21.09.1984

Für den Planbereich existiert ein Ortsbauplan aus dem Jahr 1870 mit Festlegung der Baulinien. Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches werden nach den Festsetzungen dieses Baulinienplans sowie nach § 34 BauGB beurteilt.

3 Bestand und Konzeption

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Entlang der Heidenheimer Straße und der Bauschstraße entspricht die Nutzungscharakteristik der eines Mischgebietes: Geschäfte, Bistros, Gasthäuser und Bürogebäude sind mit Wohnnutzungen durchmischt. Im rückwärtigen Bereich sind in erster Linie Wohngebäude errichtet.



Abbildung 2: Luftbild

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der Nähe zur Grundschule städtebaulich aufgewertet werden. Im unmittelbaren Umfeld der Grundschule sollen insbesondere keine Betriebe (Dienstleistung sowie Einzelhandel) mit erotischem Einschlag sowie Vergnügungsstätten errichtet werden. Schank und Speisewirtschaften sollen künftig entlang der Bauschstraße konzentriert werden.

4 § 13 BauGB – Umweltbericht

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind erfüllt. Das Plangebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert. Mit diesem Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Sie orientiert sich im Wesentlichen an dem, was in dem Bereich schon bisher städtebaurechtlich zulässig war.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung/ Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

5 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB sowie § 19 und § 21 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne verursacht werden, auszugleichen. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung neu fest und gibt Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen. Dadurch entstehen keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig waren.

6 Lärmimmissionen

Im Plangebiet kann es aufgrund der stark befahrenen Heidenheimer Straße insbesondere bei Wohnnutzungen zu Überschreitungen der Lärmschutz-Orientierungswerte kommen. Bei Neubau-/bzw. Umbaumaßnahmen der Gebäude ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, welche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

In absehbarer Zukunft soll der Neubau der B10 und der B466 als Ortsumfahrung von Süßen erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass durch diese Maßnahme der Verkehr auf der Heidenheimer Straße drastisch reduziert wird und sich die Lärmproblematik dadurch entspannt.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Mit dieser Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden und dabei sollen auch die Belange der öffentlichen Einrichtungen, insbesondere der Grundschule berücksichtigt werden. Daher sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die für den gesamten Bereich standortfremd sind und die mit den pädagogischen Belangen der Grundschule nicht harmonisieren. Besondere Bedeutung kommt dabei der Nutzung entlang der Heidenheimer Straße zu.

Dieser Bereich entlang der Heidenheimer Straße erhält zudem eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht im Ortskern entlang einer stark befahrenen Straße vermehrt der Druck, Werbeanlagen dort errichten zu wollen. Da solche Werbeanlagen jedoch sehr stadtbildprägend sind, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen.

Zudem soll dem Bestand - dem Wohnen im rückwärtigen Bereich sowie der Mischgebietsnutzung im Randbereich entlang der beiden Verkehrsstraßen – Rechnung getragen werden.

- Das Gebiet gliedert sich durch die Nutzungsregelung in 3 verschiedene Bereiche:
- WA: Allgemeines Wohngebiet im rückwärtigen Bereich, welches bereits der vorhandenen Nutzung entspricht und diese sichern soll.
 - MI 1: Unmittelbare Umgebung der Grundschule. In diesem Bereich sind neben dem Ausschluss von erotischen Betrieben und Vergnügungsstätten auch Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Der vorhandene Döner-Betrieb an der Heidenheimer Straße wird durch den Bebauungsplan auf den Bestandsschutz reduziert. Eine Betriebserweiterung ist künftig nicht zulässig. Sie widerspricht der Zielsetzung, die Heidenheimer Straße von derartigen Betrieben wegen der Nähe zur Grundschule freizuhalten.
 - MI 2: Im Bereich entlang der Bauschstraße sind ebenfalls aus Rücksichtnahme auf die Nähe zur Grundschule erotische Betriebe und Vergnügungsstätten unzulässig, Schank und Speisewirtschaften sind jedoch entsprechend dem Bestand zulässig und sollen hier konzentriert werden.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, sie sind sehr stadtbildprägend. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Insbesondere der Bereich entlang der Heidenheimer Straße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Ortskern, stark befahrene Straße) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes im Ortskern zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Die Festsetzung soll die Art und die Größe der Werbeanlagen in den unterschiedlichen Gebietstypen (WA und MI) im Plangebiet regeln. Dabei ist die Größe der Werbefläche ansich - hier als Gesamtwerbefläche bezeichnet - von Bedeutung, der Rahmen, bzw. die Konstruktion um die Werbefläche herum muss dabei nicht bei der Flächenbeschränkung berücksichtigt werden. Lediglich die Höhe bei freistehenden Werbeanlagen wird begrenzt.

Dies gilt auch für Fahnenmasten, die Höhe der Fahnenmasten sowie die Größe und Anzahl der Fahne als Werbefläche wird begrenzt. Maximal ist hier eine Fläche von insgesamt 12m² pro Baudrundstück zulässig, diese kann entweder mit zwei Fahnen mit jeweils 6m² erzielt werden, oder mit 3 Fahnen je 4m².

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.

9 Flächenbilanz

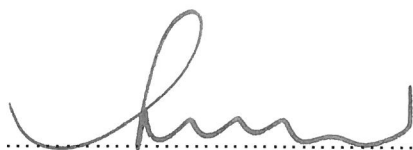
Die geplanten Flächen innerhalb des 1,27 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

| | |
|------|--------------|
| WA | ca. 5.785 qm |
| MI 1 | ca. 2.260 qm |
| MI 2 | ca. 4.690 qm |

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird für einen bislang unbeplanten Innenbereich, in dem die Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, die Art der baulichen Nutzung vorgeschrieben, das Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen sowie Örtliche Bauvorschriften werden nicht geregelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines solchen einfachen Bebauungsplanes richtet sich „im Übrigen“, das heißt soweit dieser Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält, nach § 34 BauGB.

Süßen, den 10.11.2009



Wolfgang Lütznert
Bürgermeister



Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser