

**STADT SÜBEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„IM DEUTSCHEN HOF  
- 3. ÄNDERUNG“**

**VOM 18.06.2012**

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand und Konzeption
- 5 Gutachten / Untersuchungen
- 6 Umweltbelange
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Bereits seit einigen Jahren strebt die Stadt Süßen an, den, dem Bebauungsplan zugrunde gelegten, Bereich neu zu ordnen. Für das Grundstück des Renault-Autohauses wurden dabei bereits mehrere Bauanfragen gestellt. Diese entsprechen jedoch nicht der städtebaulichen Entwicklung, die sich die Stadt Süßen für diesen Bereich vorgestellt hat. Da auch der bestehende Bebauungsplan „Im Deutschen Hof – 2. Änderung“ nicht mehr die aktuellen Planungsziele der Stadt Süßen repräsentiert, hat sich die Stadt Süßen dazu entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Die Stadt Süßen hat daher am 16.01.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Deutschen Hof – 3. Änderung“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,03 ha.

# 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Stadt Süßen. Das Verfahren nach § 13a 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 Bebauungsplan „Im Deutschen Hof – 3. Änderung“ verfolgten Planungsziele.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Nr.1 Satz 1 BauGB). Da der Bebauungsplan insgesamt nur eine Größe von ca. 1,03 ha hat, wird der genannte Schwellenwert auch durch die darin beinhaltet zulässige überbaubare Grundstücksfläche nicht erreicht. Auch ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht erforderlich.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Nr. 1 Satz 2 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Da jedoch auch hier die entsprechenden Schwellenwerte nicht erreicht werden, entsteht auch hierdurch kein Grund, der die Verwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausschließt.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens

nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB 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.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“ (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird jedoch verzichtet.

### **3 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 „Im Deutschen Hof – 3. Änderung“ als gemischt Baufläche ausgewiesen. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Für den Planbereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Deutschen Hof – 2. Änderung“, beschlossen am 18.04.2005, in Kraft getreten am 28.04.2005. Die darin getroffenen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt Süßen. Der Bebauungsplan wird daher durch die vorliegende 3. Änderung überarbeitet.

### **4 Bestand und Konzeption**

Bei dem Bebauungsplanbereich handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich in der Ortslage Süßens. Direkt angrenzend befinden sich die Bundesstraße B 10 sowie die Bundesstraße B 466. Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes wurde als große zusammenhängende Fläche von einem Renault-Autohaus genutzt. Diese Fläche soll nun zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie für Dienstleistungsbetriebe und andere typische Mischgebietsnutzungen zur Verfügung stehen. Die westlich angrenzenden, ebenfalls im Bebauungsplan enthaltenen, Nutzungen sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert und ergänzt werden können.

Die technische Erschließung ist bereits durch den Bestand gesichert. Mit den Ver- und Entsorgungsleitungen kann an die bestehenden Leitungen und Kanäle angeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke: Flurstück Nr. 822/3, 823, 824, 825, 831/1, 831/3 – 831/7 sowie 2672. Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flurstücksnummern 117 (Im Deutschen Hof), 118 (Friedhofsweg) sowie 79/8 (Fußwegefläche entlang der B 466). Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 5 Gutachten / Untersuchungen

### Potentialanalyse

Im August 2011 wurde durch die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, eine Potenzialanalyse für den Einzelhandelsstandort Stadt Süßen erstellt. Diese beinhaltet eine Analyse der Ist-Situation des Einzelhandelsstandortes Süßen, Prognosen der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Süßen inklusive Berechnung von Ansiedlungspotenzialen sowie erste Handlungsempfehlungen zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes. Dabei wurde festgestellt, dass aktuell noch Branchenlücken bestehen in den Bereichen Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung (v.a. hochwertige, junge Mode) und Schuhe. Bei der Prognose zur Kaufkraftsituation für 2020 wird mit einer Steigerung gegenüber dem Vergleichsjahr 2010 um ca. 5-6% gerechnet, das bedeutet ein Kaufkraftpotenzial in der Höhe von ca. 52,8 Mio. Euro. Bezüglich des Einzelhandelsumsatzes wird von einer Erhöhung auf ca. 55 bis 58 Mio. Euro ausgegangen. Dies entspricht einem Umsatzwachstum in Höhe von ca. 10-16% gegenüber dem Vergleichsjahr 2010 (ca. 5 bis 8 Mio. Euro zusätzliche Umsatzleistung).

Die prognostizierte Umsatzausweitung hat u.a. Auswirkungen auf den künftigen Flächenbedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen am Standort Süßen. Bis zum Jahr 2020 besteht in Süßen daher ein zusätzliches theoretisches Ansiedlungspotenzial bzw. Potenzial an Verkaufsfläche im gesamten Einzelhandel in Höhe von ca. 2.000 bis ca. 2.800 m<sup>2</sup>. Im Food-Bereich besteht theoretisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahr 2020 in Höhe von ca. 200 m<sup>2</sup> bis ca. 300 m<sup>2</sup> im Non-Food Bereich beläuft sich das Potenzial auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> bis ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der im Bereich Lebensmittel nur noch sehr begrenzt vorhandenen Ansiedlungspotenziale muss eine langfristige, sinnvolle Steuerung der Lebensmittelstandorte erfolgen. Dafür ist die Festsetzung einer begrenzten Anzahl zukünftiger Lebensmittelstandorte, die die Gesamtstadt Süßen versorgen, zu empfehlen. Mit dem Standort Heidenheimer Straße / Im Deutschen Hof kann ein bisher nicht genutzter Potenzialstandort in Wert gesetzt werden, um den südlichen und südwestlichen Stadtteilen eine bessere Nahversorgung bieten zu können. Weitere großflächige Ansiedlungen sind darüber hinaus nicht als sinnvoll zu bewerten.

Als weiteren wichtigen Aspekt zur Gesamtstärkung des Standortes Süßen gilt es, eine räumliche Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt weiter zu fördern.

## 6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt. Durch die Planung wird unmittelbar angrenzend an vorhandene Baustrukturen eine Neubebauung vorgesehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Das Gelände war bereits bebaut und wäre auch nach bestehendem Planungsrecht nachverdichtbar, jedoch nicht gemäß den Planungszielen der Stadt Süßen. Bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind auf den in die Planung einbezogenen Grundstücken derzeit keine erhaltenswerten bestehenden Pflanzungen vorhanden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aber verschiedene Pflanzzwänge und Maßnahmen für den Bereich vorgesehen, die eine Verbesserung der Situation gegenüber dem Bestand bedeuten.

Die Schutzgüter Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden durch die Neuordnung des Gebietes nicht stärker beeinträchtigt als durch die bestehende Bebauung und Nutzung des Gebietes derzeit. Zum Teil werden durch die getroffenen Festsetzungen „Pflanzzwänge“ und „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ...“ geringfügige Verbesserungen gegenüber dem Bestand erzielt.

Durch die Planung wird die Möglichkeit einer Neubebauung des Gebietes geschaffen. Neben der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen wird auch die Versorgungssituation der westlichen Stadtteile verbessert. Gesundheitliche Gefahren durch die Realisierung der Planung können ausgeschlossen werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- die Verpflichtung, bei flach geneigten Dächern, auf Garagen und Hauptdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- Einschränkungen zur Dachdeckung,
- Der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und privaten Erschließungsflächen
- Verschiedene Pflanzverpflichtungen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebietes stand im Bereich des Autohausgrundstücks ein als „Deutscher Hof“ bezeichnetes landwirtschaftliches Anwesen, an das noch heute der Straßename erinnert. Es zählte zu den am frühesten bezeugten bäuerlichen Anwesen in Großsüßen. Die weitere Geschichte des „Deutschen Hofes“ ist bislang nicht erforscht. 1969 wurde der aus mehreren Wohn- und Wirtschaftsge-



bäuden bestehende Hof abgebrochen. Man kann jedoch von der Existenz archäologischer Zeugnisse ausgehen. Sie stellen nicht nur Quellen zur Entstehungszeit und zur weiteren Baugeschichte des Hofes selbst dar, sondern dokumentieren darüber hinaus auch Siedlungsentwicklungen in einer Randzone des mittelalterlichen Großsüßens. Bei diesen Bodenerkundungen handelt es sich somit um ein Kulturdenkmal aus heimatgeschichtlichen Gründen, an dessen Erhalt wegen seines dokumentarischen und seines Originalitätswertes ein öffentliches Interesse besteht. Auf der Fläche ist durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Stellplatzfläche geplant. Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan, der für diesen Bereich eine überbaubare Grundstückfläche vorsah, ist die Fläche durch die neue Planung deutlich weniger beeinträchtigt.

## **7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 und A1.2 MI – Mischgebiet**

Gemäß den Aussagen des Flächennutzungsplanes und auch entsprechend der umliegenden Bebauung wurde für den Bereich des Bebauungsplanes die Festsetzung Mischgebiet getroffen. Dabei wurde das Mischgebiet in zwei verschiedene Bereiche aufgeteilt. Während im westlichen Bereich der Einzelhandel, gemäß der 2011 erarbeiteten und oben aufgeführten Potenzialanalyse gänzlichst ausgeschlossen wurde, ist im östlichen Bereich Einzelhandel in Form eines Lebensmitteleinzelhandels möglich, um, ebenfalls gemäß den Aussagen der Potenzialanalyse, die Grundversorgung des Gebietes zu ermöglichen. Dabei werden für den vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandel bestimmte Einschränkungen getroffen. So ist durch die Festsetzungen nur ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt möglich auf einer gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (Gliederung des Baugebietes) gekennzeichneten Fläche und nur im Erdgeschoß (gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO). Der restliche Bereich soll durch andere mischgebietstypische Nutzungen belegt werden.

In Anlehnung an die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes wurden für den westlichen Bereich zudem Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Im östlichen Teilbereich soll dagegen die Ansiedlung eines Cafés ermöglicht werden. Auch Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen weiterhin im gesamten Gebiet nicht zulässig sein, wie es auch der bisherige Bebauungsplan vorsah.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Aus städtebaulichen Gründen möchte die Stadt Süßen im Bereich der ehemaligen Autohausfläche eine mindestens zweigeschossige Bebauung, drei Geschosse sind jedoch auch vorstellbar. Daher wurde für diesen Bereich eine Mindest-Zweigeschossigkeit bis Dreigeschossigkeit festgesetzt. Im übrigen westlichen Bereich sind bis zu drei Geschosse, in Anlehnung an den bislang bestehenden Bebauungsplan, zulässig. Neben der Zahl der Vollgeschosse sind auch die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Obergrenzen der Grundflächenzahl festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe im westlichen Teilbereich und der Gebäudehöhe im östlichen Teilbereich der Bebauungsplanfläche.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich dabei an den zulässigen Höchstwerten gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde damit abgeleitet aus den angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Strukturen sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

### **A3 Bauweise**

Prinzipiell ist gemäß der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise im Bebauungsplanbereich vorgesehen. Um aber auf dem Grundstück des Autohauses einen möglichen Lebensmitteleinzelhandel in Kombination mit verschiedenen Dienstleistungen anbieten zu können, wurde hier, entsprechend einer der Stadt vorliegenden Planung, eine größere überbaubare Grundstücksfläche gewählt, die zur Folge hat, dass für diesen Bereich eine Ausnahme von der Längenbeschränkung der offenen Bauweise getroffen werden muss. Daher wurde in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Längenbeschränkung von maximal 80 m statt der üblichen 50 m beinhaltet.

### **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. Gleichzeitig wird die archäologisch wertvolle Fläche unterhalb der festgesetzten Stellplatzfläche von Bebauung frei gehalten. Die Festlegung einer Baulinie im südlichen Bereich des MI 2 wurde getroffen, um gegenüber dem Kreuzungspunkt der beiden Bundesstraßen B 10 und B 466 bzw. gegenüber der Bundesstraße B 466 die städtebaulich notwendige Raumkante zu erhalten.

### **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes. Sie orientiert sich dabei am Bestand.

### **A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücksflächen. Dabei sind im Mischgebiet 1 Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, im Mischgebiet 2 dagegen wird nur die Anlage von Stellplätzen zugelassen. Die dort erwartete Nutzung bedarf keiner Garagen oder Carports.

### **A7 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Zu-/Abfahrtsverbote sowie die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

### **A8 Freihalten von Sichtfeldern**

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Dachdeckungen**

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

### **A9.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

### **A9.3 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

## **A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bzw. der angrenzenden Gebiete.

## **A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

### **Pflanzzwang – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und zum anderen der Auflockerung der Bebauung, Gliederung von Freiflächen sowie der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen auf großen Parkierungsflächen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Des Weiteren dienen sie als Lebensraum für Vögel und Insekten.

### **Pflanzzwang – Eingrünung**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.



## **A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Um die angrenzenden Nachbarn durch erforderliche Kühlaggregate und lufttechnische Anlagen etc. des geplanten Lebensmittelmarktes nicht zu stark lärmtechnisch zu beeinflussen, wurde diese Festsetzung getroffen.

# **8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

## **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **B1.1 Dachgestaltung**

#### **Dachform / -neigung**

Bei der Wahl der Dachform wurde im westlichen Teilbereich der Bestand berücksichtigt sowie die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes. Damit fanden aber auch weitere Faktoren Berücksichtigung: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde eine modernere Dachform gewählt.

#### **Dachdeckung**

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende oder reflektierende Farben werden daher nicht zugelassen. Dies bietet zudem einen gewissen Blendschutz.

Die Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Siehe hierzu auch Begründung zu A9.2.

## **B2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind stadtbildprägend, es ist daher wichtig, diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und Regelungen zu finden. Die hier getroffenen Regelungen ermöglichen den Gewerbetreibenden auf ihre Unternehmen aufmerksam zu machen, jedoch auf eine Weise, dass die Werbung im Straßenraum nicht überhand nimmt. Damit werden auch die nachbarlichen Belange berücksichtigt. Gerade Lichtwerbungen können zudem für den Verkehr sowie für Fauna und Flora eine starke Beeinträchtigung darstellen. Sie werden daher ausgeschlossen.

### **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes. Sie soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

### **B4 Außenantennen**

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.  
Die Informationsfreiheit bleibt dabei gewährleistet.

## **9 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,03 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Mischgebietsfläche (brutto):	ca. 8.180 qm
davon	
überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca. 4.022 qm
Fläche mit Pflanzzwang	ca. 571 qm
Straßenverkehrsfläche:	ca. 2.170 qm
davon	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkierungsfläche)	ca. 314 qm

## **10 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bereich erfährt durch die getroffenen Festsetzungen eine Neuordnung entsprechend den aktuellen Planungszielen der Stadt Süßen. Dabei werden auch bestehende archäologische Kulturdenkmale berücksichtigt. Durch die Realisierung der Festsetzungen ist es, neben einer Aufwertung dieses Bereiches möglich, auch die Versorgung der Bevölkerung dieses Stadtteils mit den Waren des täglichen Bedarfs gemäß der vorliegenden Potenzialanalyse sicherzustellen.

Stadt Süßen, den 19.06.2012

Marc Kersting  
Bürgermeister

