

Stadt Süßen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„ORTSKERN“

Entwurf vom 07.04.2014

Redaktionell ergänzt am 30.06.2014

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand und Konzeption
- 4 § 13 BauGB: Umweltbelange
- 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 7 Flächenbilanz
- 8 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den alten Ortskern von Süßen. Bei der Stadt gehen für diesen Bereich immer wieder Anträge zur Errichtung von großflächiger Werbeanlage ein. Diese sind hier aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Um künftig städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen soll nun eine entsprechende Regulierung der Werbeanlagen für den Bereich „Ortskern“ getroffen werden.

Aus demselben Grund hat der Gemeinderat der Stadt Süßen bereits für den südlich des vorliegenden Plangebietes gelegenen Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße, Grünenberger- und Lindenstraße“ mit gleicher Zielsetzung aufgestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Süßen hat daher am 11.11.2013 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplan „Ortskern“ beschlossen. Zusätzlich gilt für den Bereich der Baulinienplan von 1870 welcher auch weiterhin Bestand hat. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,35 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1984 ist das Planungsgebiet größtenteils als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein kleiner Teilbereich ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, stellt die vorliegende Planung eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes dar.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan in die Darstellungen im Flächennutzungsplan übernommen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1984

Ortsbauplan

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt auch weiterhin der Ortsbauplan vom 09.09.1870.

Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden nach den Festsetzungen des Ortsbau- und Baulinienplans sowie nach § 34 BauGB beurteilt.

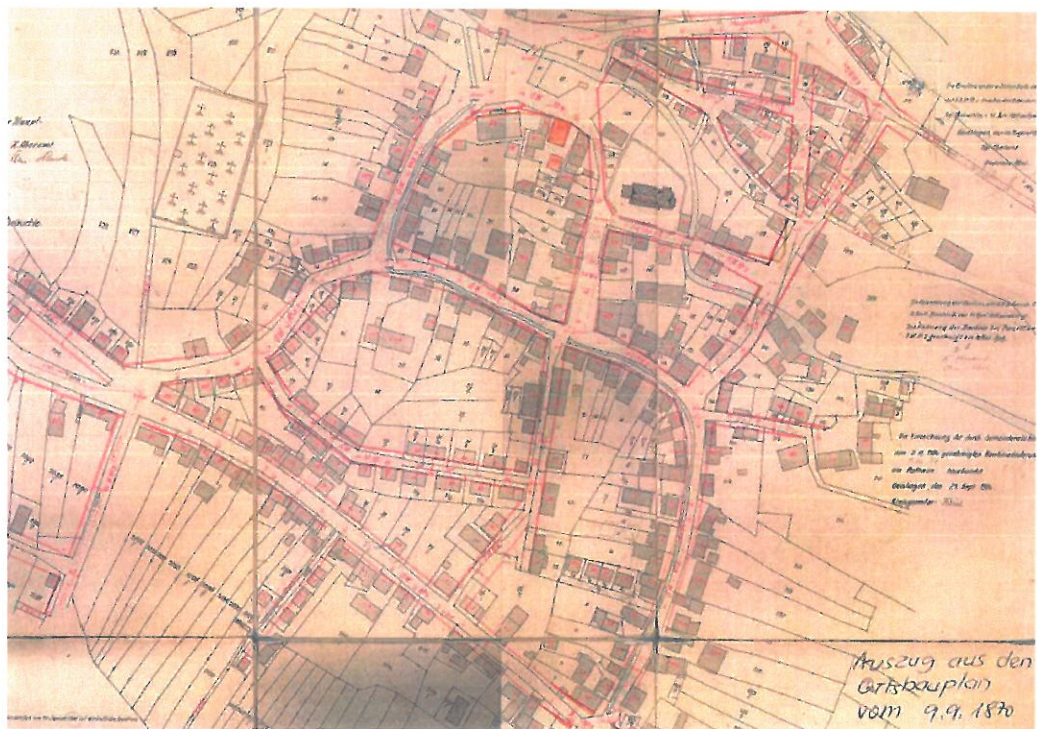


Abbildung 2: Auszug aus dem Ortsbauplan vom 09.09.1870

3 Bestand und Konzeption

Lage im Siedlungsraum



Abbildung 1: Luftbild, Quelle Stadt Süßen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den alten Ortskern von Süßen. Das Plangebiet wird im Süden durch die Hauptstraße begrenzt, im Westen verläuft die Heidenheimer Straße. Nördlich wird der Bereich durch den Mühlbach begrenzt, im Osten verläuft die Johann-Georg-Fischer-Straße und die Bachstraße. Das Gebiet ist größtenteils bebaut. Lediglich im Inneren des Geltungsbereichs, zwischen der Bachstraße und der Gartenstraße befindet sich noch eine größere Freifläche, welche jedoch nicht durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen ist.

Bestehende Nutzung

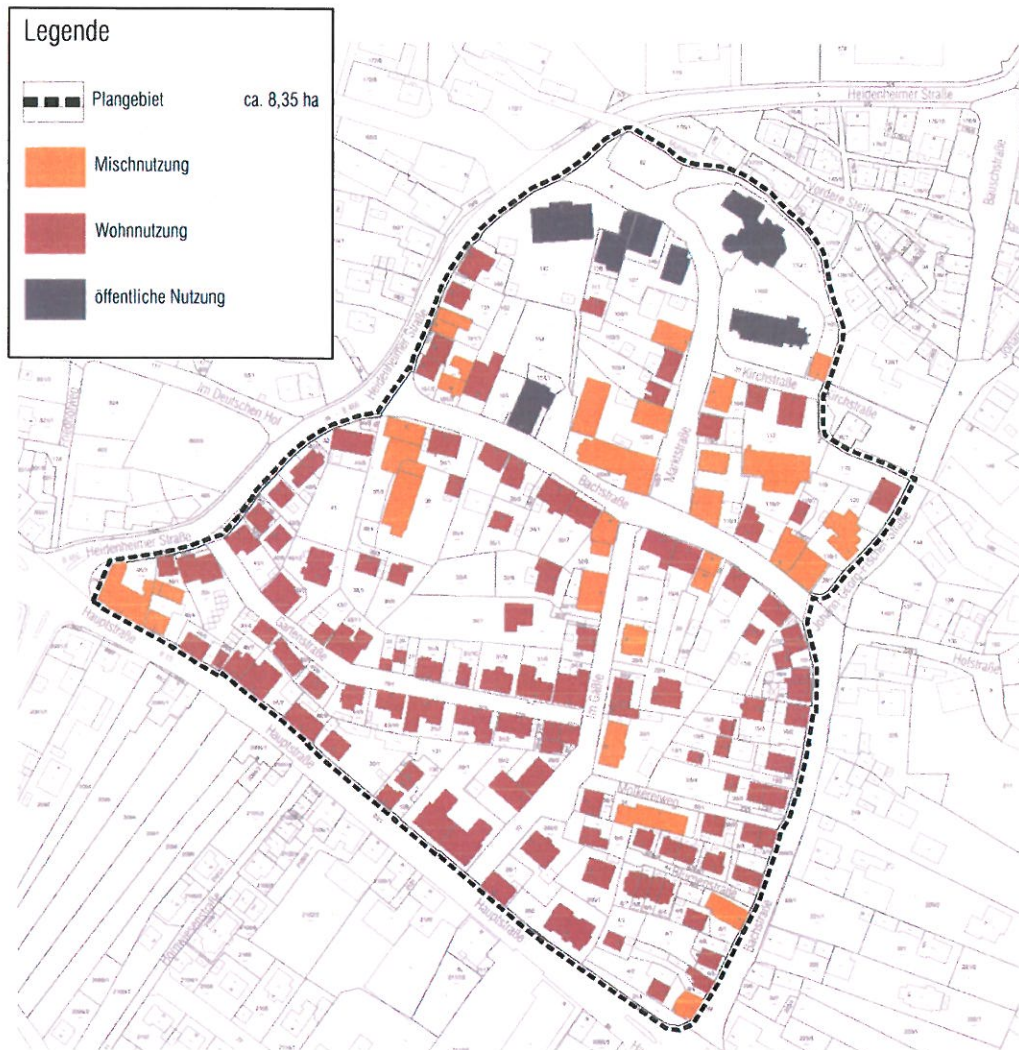


Abbildung 2: Erhebung der Stadt Süßen, Stand Oktober 2013

Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 § 13 BauGB: Umweltbelange

Die Voraussetzungen für das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB sind erfüllt. Das Plangebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt, durch die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung, sowie Regelungen zu den zulässigen Werbeanlagen getroffen. Diese Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an dem, was im Bereich schon bisher städtebaurechtlich zulässig und verträglich ist.

Gemäß §13 Abs.3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung/Umweltbereich 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 von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Gemäß § 1a 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.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung konkretisiert und Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen festgesetzt. Dadurch entstehen keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig gewesen sind.

5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Durch die getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Besondere Bedeutung kommt dabei den als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Bereichen zu. Diese Bereiche umfassten den größten Teil des alten Ortskerns von Süßen. Zusätzlich liegen sie teilweise an der stark befahrenen Durchgangsstraße und haben aus diesen Gründen eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen für Eigen- und/oder Fremdwerbung. Aufgrund der Werbewirksamkeit im Ortskern herrscht hier ein vermehrter Druck. Da die Errichtung von Werbeanlagen als sehr stadtbildprägend bewertet werden muss, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen und den sensiblen Ortskern zu schützen.

Außerdem wird durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen Rechnung getragen und einer möglichen Fehlentwicklung entgegengewirkt.

Die Stadt Süßen möchte im vorliegenden einfachen Bebauungsplan keine detaillierten Regelungen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen treffen. Für das gesamte Stadtgebiet gilt das „Einzelhandelskonzept der Stadt Süßen“, Imakomm Akademie, Stand Mai 2012 (Beschluss vom 13.05.2013). Sollte es in Zukunft einen Regelungsbedarf (insbesondere in Bezug auf die Agglomerationsregelung im Regionalplan Stuttgart) geben zieht die Stadt Süßen auf Grundlage des „Einzelhandelskonzept der Stadt Süßen“ die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes in Betracht.

A1.1 MI – Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der umgebenden Bebauung nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen, Vergnügungsstätten und selbständige Werbeanlagen werden aufgrund der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarten Wohnen und das Ortsbild nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

A2 Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf bilden die Bereiche im Plangebiet ab in denen heute schon öffentlich wirksame Nutzungen etabliert sind. Hier befinden sich unter anderem das Rathaus, die evangelische Kirche sowie eine Musikschule. Da diese Nutzungen im Ortskern erhalten und eventuell zukünftig weiterentwickelt werden sollen wurde die entsprechende Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf getroffen.

6 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Werbeanlagen

Den stadtbildprägenden Effekten von Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund ist es besonders für hochfrequentierte Bereiche wichtig regulierend einzugreifen um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Insbesondere der Bereich entlang der Hauptstraße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit unter dem Druck dort Werbeanlagen zu errichten. Der nördlich gelegene Teilbereich bildet den alten Ortskern und beherbergt prominente Nutzungen wie Rathaus und evangelische Stadtkirche und hat deshalb eine besonders hohe Schutzbedürftigkeit von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Durch die differenzierten Festsetzungen für Werbeanlagen als Fremdwerbung (Regelung über die Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet) und die Regelungen für Eigenwerbung über die örtlichen Bauvorschriften kann eine verträgliche Entwicklung gewährleistet werden. Die den ansässigen Gewerbetreibenden trotzdem die Möglichkeit bietet in verträglichem Maße auf ihren Standort und ihre Produkte aufmerksam zu machen.

Die Festsetzung soll die Art (Fremd- und Eigenwerbung) und Größe der Werbeanlagen im Mischgebiet (MI) regeln. Dabei ist die Größe der Werbeflächenansicht – hier als Gesamtwerbefläche bezeichnet – von Bedeutung, der Rahmen, bzw. Die Konstruktion um die Werbefläche herum muss dabei nicht bei der Flächenbeschränkung berücksichtigt werden.

Lichtwerbungen sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. So können Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnhäuser, den Straßenverkehr und für Kleintiere und Insekten vermieden werden. Insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht sollten im Plangebiet nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs) verwendet werden.

7 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 8,35 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Mischgebiet (MI)	ca. 62 430 qm
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 10 210 qm
Verkehrsfläche	ca. 10 920 qm

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des einfachen Bebauungsplans werden im Plangebiet auch weiterhin die Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Es werden lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Werbeanlagen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie weitere planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften werden nicht geregelt.

Hinweis: Gem. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Süßen, den 01. JULI 2014


.....
Marc Kersting,
Bürgermeister

