

Stadt Süßen
Kreis Göppingen

Begründung zum Bebauungsplan Rabenwiesen IV

1.0 Lage des Planungsgebietes:

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen des Zentrums der Stadt Süßen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt: Im Nord-Westen durch den Feldweg Flst. Nr. 1698, im Süden durch die Kreisstraße K 1426 in Richtung Schlat und im Osten z.T. durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rabenwiesen III".

Das Baugebiet umfaßt in seiner maximalen Längenausdehnung ca. 280 m in Ost-West-Richtung und ca. 450 m in Nord-Süd-Richtung.

2.0 Bestehende Situation:

2.1 Topographie:

Das Gelände fällt von 396 m ü. NN (Gewann Benzenreute), auf 374 m ü. NN (Schweinbach) ab, wobei der nördlich Bereich relativ eben und nach Süden mit 5,9 % zur K 1426 geneigt ist.

2.2 Flächennutzung:

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünland und in geringerem Umfang als Streuobstwiesengelände genutzt.

2.3 Naturräumliche Lage:

Durch die Planung wird weder ein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet noch ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Flora und Fauna sind durch die gärtnerische Nutzung bzw. die intensive Bewirtschaftung geprägt und nicht von großer Bedeutung bis auf die Streuobstwiese, die sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufend, zum Teil auf einer Feuchtwiese befindet. Entlang des Schweinbachs besteht ein ökologisch wichtiger geschlossener Gehölzbestand.

3.0 Flächennutzungsplan:

Für den Gemeindeverwaltungsverband ist ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt, der das Plangebiet als Wohngebiet ausweist. Die Gesamtmaßnahme "Rabenwiesen" ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits mit einer Fläche mit ca. 23 ha dargestellt.

4.0 Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung:

4.1 Planungsursachen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Rabenwiesen IV" kann der Bevölkerung von Süßen wieder zu sozial verträglichen Konditionen Baugelände zur Verfügung gestellt werden, da die derzeit zur Verfügung stehenden Bauflächen weitgehend ausgeschöpft sind.

Um Abwanderungen der Bevölkerung zu verhindern und eine langfristige Entwicklung zu sichern, wird die Bebauung von den "Rabenwiesen" nun in Angriff genommen.

4.2 Städtebauliche Gestaltung:

Das Baugebiet ist als Wohngebiet und in gewissem Maße als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen:

5.1 Art der baulichen Nutzung:

Für das Plangebiet wurde allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Daneben ist noch Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Baufenster sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes fixiert. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festlegung der Dachneigung und der Traufhöhen eingegrenzt. Zusätzlich ist im Bereich der Baufenster A bis H die maximale Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

5.3 Bauweise und Bebaubarkeit der Grundstücke:

Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

6.0 Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt:

Im Zuge der Planung ist eine Bebauung von großen Teilen der vorhandenen Streuobstbestände, der Schilf- und Riedflächen parallel zur K 1426 und entlang der offenen Gräben nicht vorgesehen.

Soweit es in der Planung möglich war, bleiben bestehende Bäume erhalten.

Die integrierten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes bzw. der Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht sorgen dafür, daß der Eingriff minimiert wird.

Dem Bebauungsplan wird eine Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinzugefügt.

7.0 Erschließung, Versorgung und Entsorgung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über eine von der K 1426 (Schlater Straße) abzweigende Straße. Davon abzweigend sind Wohnstraßen angelegt, an denen Tiefgarageneinfahrten und Stellplätze liegen.

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Der Anschluß an die Rabenwiesenstraße ist nur für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV vorgesehen.

Durch gestalterische Maßnahmen wie Versätze im Straßenraum wird der Autofahrer zur langsamen Fahrt beeinflusst; gleichzeitig soll durch diesen Ausbau mit starker Durchgrünung das Umfeld einen erhöhten gestalterischen Rang erhalten.

Die nach Westen führenden Wohnwege können bei Bedarf eine Gebiets-erweiterung ermöglichen.

Oberhalb des Schweinbachs, parallel zur K 1426 verläuft auf halber Höhe am Hang ein Radweg in Richtung Stadtmitte.

Ein Spielplatz ist im östlichen Teil des Planbereiches vorgesehen.

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie sowie die Entwässerung ist zur Schlater Straße möglich.

8.0 Planverwirklichung und Folgeverfahren:

Das Gebiet ist ausschließlich in gemeindlicher Hand.

Ortsbauamt Süßen, den 5. Mai 1996