

Stadt Süßen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„RABENWIESEN IV, 4. ÄNDERUNG, FLURSTÜCK 3584“

vom 15.10.2018

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliche Gesamtsituation
- 6 Erschließung/ Technische Infrastruktur
- 7 Umweltbelange
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 12 Kosten, Planverwirklichung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen des Kinderbetreuungskonzeptes in der Stadt Süßen werden dringend weitere Plätze für Kinder in einer Kindertagesstätte benötigt.

Für das Flurstück 3584 im Westen der Stadt Süßen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flurstück 3584“ vom 30.01.2014 eine Gemeinbedarfsfläche „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ fest. Da die Fläche jedoch momentan nicht kirchlich genutzt wird und sich durch die Aufsiedlung des umgebenden Wohnbaugebiet Rabenwiesen ein erhöhter Bedarf an Kindergartenplätzen ergeben hat, soll auf der Brachfläche eine städtische Kindertagesstätte entstehen.

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wäre die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig gewesen, aufgrund der Zweckbestimmung jedoch nur mit einem kirchlichen Betreiber. Da die Kindertagesstätte jedoch städtisch betrieben werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

In der Folge hat der Gemeinderat am 23.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 4. Änderung Flurstück 3584“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,31 ha.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit aufzustellen.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die Umnutzung einer innerörtlichen Fläche ermöglicht werden. Damit wird eine Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche erzielt und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 4. Änderung, Flurstück 3584“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 0,31 ha und liegt damit deutlich unterhalb des angegebenen Schwellenwertes. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche beschränkt.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Vereinfachtes Verfahren nach §13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs.2 u. 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet 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. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 7).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Planungsgebiet „Rabenwiesen IV, 4. Änderung, Flurstück 3584“ als geplante Wohnfläche ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

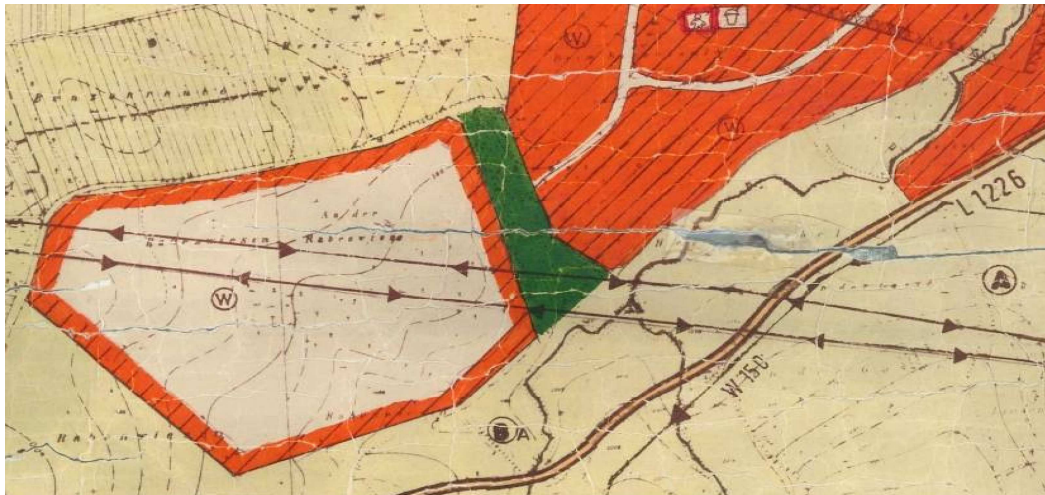


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 21.09.1984

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rabenwiesen IV, Änderung, nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flurstück 3584“.

Südlich des Geltungsbereiches schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“ an.



Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst 3584“, vom 30.01.2014

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Sülben liegt im Landkreis Göppingen. Die Gesamtgemarkungsgrenze umfasst fast 1.300 ha und hat ca. 10.000 Einwohner.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Sülben an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige. Darüber hinaus liegt Sülben in der Region Stuttgart und wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes mit Satzungsbeschluss vom 22.07.2009 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.

Die Stadt ist Standort vielfältiger Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit einem auch für das Umland bedeutenden Arbeitsplatzangebot. Sülben liegt verkehrsgünstig an der B 10 und B 466 zwischen Ulm und Stuttgart.

Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt südwestlich des Zentrums der Stadt Sülben. Das unbebaute Grundstück, welches daher momentan als Wiesenfläche brach liegt, wird nördlich, südlich und westlich von Wohnbebauung umgeben mit vorwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern. Auf der östlichen Seite schließt ein Grünzug an.



Abbildung 3: Übersicht Luftbild [Quelle: www.google.de/maps/]

4.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 3584 und 3635, die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

5 Städtebauliche Gesamtsituation

Als Grundlage zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flurstück 3584“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Süßen am 23.07.2012 das städtebauliche Konzept „Rabenwiesen IV“ (Restfläche) beschlossen. Entsprechend diesem Konzept und dem daraus entwickelten Bebauungsplan ist das Gebiet mittlerweile zum Großteil bebaut.

Lediglich die dreieckige Fläche südlich des Nikolaus-Groß-Wegs ist bisher noch unbebaut. Das als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesene Grundstück wird durch die Straßen Nikolaus-Groß-Weg, Törökbalinter Straße und den Dietrich-Bonhoeffer-Weg erschlossen werden. Diese Fläche soll nun mit diesem Bebauungsplan in eine städtische Gemeinbedarfsfläche umgewandelt werden um der Nachfrage nach Kindergartenplätzen zu begegnen.

6 Erschließung/ Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen Nikolaus-Groß-Weg sowie die Törökbalinter Straße erschlossen und an das Straßennetz der Stadt Süßen angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser ist über das bestehende Netz gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im modifiziertem Trenn-/Mischsystem: Das Regenwasser der Dachflächen wird zum größten Teil im Gesamtgebiet Rabenwiesen IV über Retentionszisternen, Regenwasserleitungen und offene Gräben dem Schweinbach zugeleitet. Private Hof- und Gehwege und offene Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt, um die Versiegelung einzuschränken. Das Oberflächenwasser der Straßen wird gemeinsam mit dem häuslichen Schmutzwasser im Mischwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet.

7 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Fläche wird anstatt der rechtsverbindlichen Nutzung Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zweckend dienende Gebäude und Einrichtungen die Gemeinbedarfsnutzung einer städtischen Kindertagesstätte erhalten. Der Flächenbedarf wird somit nicht zusätzlich ausgeweitet sondern bleibt entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, Änderung

nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flurstück 3584“ gleich. Auch die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden demgemäß für die Fläche übernommen. Lediglich die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ändert sich und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ergänzt, was im Folgenden näher erläutert wird.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flurstück 3584“ sieht eine GRZ von 0,6 vor, was in der 4. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten bleibt. Das ermöglichte Bauvolumen wird im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse und durch die Beschränkung der Gebäudehöhe eingeschränkt.

Ökologische Festsetzungen wie die Verpflichtung, bei flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen, die Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers, die Verpflichtung, Oberflächenbeläge von Stellplätzen und Erschließungswegen wasserdurchlässig auszubilden und die Festsetzung zur Begrünung privater Grundstücksflächen bleiben weiterhin bestehen.

Da lediglich geringfügige Änderungen in Bezug auf die Versiegelung auf dem Gebiet stattfinden, sind kaum Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt anzunehmen. Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern zugute.

Die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ändern sich somit im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flurstück 3584“ setzt für den vorliegenden Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Da die Fläche jedoch zu kirchlichen Zwecken bisher keine Verwendung gefunden hat und Kindertagesplätze aufgrund der Aufsiedelung angrenzender Wohngebiete benötigt werden, soll auf der Fläche eine Kindertagesstätte entstehen.

Zwar ist für die umgebende Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 festgesetzt, jedoch soll die Kindertagesstätte als besonderes städtebauliches Element erkennbar sein und städtebauliche Qualitäten erfüllen. Durch die gewünschte Nutzung der Fläche und die dazu erforderlichen Flächen wurde die GRZ auf einen Wert von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht außerdem den Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung und die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden getroffen, um hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung ausreichend Spielraum zu geben und die besondere städtebauliche Situation zu sichern. Da die konkrete Nutzung für das Grundstück bekannt ist, wird diese explizit festgesetzt. Der Standort wird bewusst an dieser Stelle geplant, da die Fläche recht mittig im Neubaugebiet „Rabenwiesen“ liegt und damit auch gut erreichbar ist.

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Diese Drosselung kann auch über die festgesetzte Dachbegrünung erzielt werden. Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Auch der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die festgesetzte Dachbegrünung verzögert durch die Wärmespeicherung des Substrates 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.

Auch die Festsetzung zur Begrünung privater Grundstücksflächen dient ökologisch und auch gestalterisch angestrebten Qualitäten. Um eine übermäßige Versiegelung des recht großen Grundstückes zu vermeiden und eine angemessene Durchgrünung des Bereichs zu gewährleisten, wurde die Festsetzung zur Begrünung privater Grundstücksflächen getroffen.

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur Dachdeckung berücksichtigen die nachbarlichen Belange. Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Da innerhalb des Plangebietes ein Höhenunterschied von etwa 3m vorliegt, wird eine Regelung zu Stützmauern festgesetzt zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

Diese Festsetzung zu den Müllbehälterstellplätzen dient der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des **0,31 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gemeinbedarfsfläche GBD	ca.	3.143 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)</i>	ca.	2.552 qm
<i>davon gem. GRZ 0,6 überbaubar</i>	ca.	1.886 qm

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der innerstädtischen Flächen bei, indem die zulässige Bebaubarkeit an heutigen Bedürfnisse angepasst wird. Durch die Realisierung der geplanten Kindertagesstätte wird die Versorgung mit erforderlichen Kindergartenplätzen sichergestellt.

12 Kosten, Planverwirklichung

Das Grundstück ist durch den Nikolaus-Groß-Weg sowie die Törökbalinter Straße bereits vollständig erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Süßen, den 16.10.2018

.....
Marc Kersting, Bürgermeister