

Stadt Süßen

Bebauungsplan

„RABENWIESEN V, 1. ÄNDERUNG GARAGEN/CARPORTS“

vom 14.10.2019

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht und Grünordnungsplan
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 1995 wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Gesamtbereich „Rabenwiesen“ erarbeitet. Auf dieser Grundlage konnten anschließend städtebauliche Konzepte für den Bereich „Rabenwiesen IV“ und den Bereich „Rabenwiesen V“ erstellt werden. Um das städtebauliche Konzept für den Bereich „Rabenwiesen V“ ins Baurecht zu übertragen, wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rabenwiesen V“ aufgestellt. Der Bebauungsplan trat am 25.06.2015 in Kraft.

Das Plangebiet „Rabenwiesen V“ grenzt südwestlich an das bereits vollständig bebaute Gebiet Rabenwiesen IV. Die Erweiterung des Baugebietes Rabenwiesen ist aufgrund der hohen Standortgunst von Süßen, die attraktive Wohnlage und dem damit einhergehende Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren notwendig geworden. Die Grundstücke des 1. Bauabschnittes sind bereits an Privatleute veräußert.

Im Zuge der Ausführungsplanungen stellte sich heraus, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die überbaubare Grundstücksfläche, die flexible Bebaubarkeit der Grundstücke in bestimmten Bereiche einschränkt. Die Lösung dieser Problematik durch Befreiungen einzelner Garagen von der Festsetzung ist nicht zielführend, da das städtebauliche Grundgerüst der Wohnstraßen mit Straßenräume, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben, erhalten bleiben soll. Daher muss spezifisch geregelt werden, in welchen Bereichen Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der gezielten Anpassung der Bauleitplanung an die notwendigen Flächen für Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und schafft klare Voraussetzungen für künftige Genehmigungen für Garagen. Somit wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets gewahrt und ausreichend Flächen für Garagen und Carports geschaffen.

Die Stadt Süßen hat daher am 22.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Rabenwiesen V, 1. Änderung Garagen/Carports“ einzuleiten und notwendige Anpassungen vorzunehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,17 ha.

Der Bebauungsplan soll lediglich Flächen für Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neu definieren, alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Rabenwiesen V“, in Kraft getreten am 25.06.2015 gelten weiterhin in seiner Form gleichermaßen.

Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit angewandt werden.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

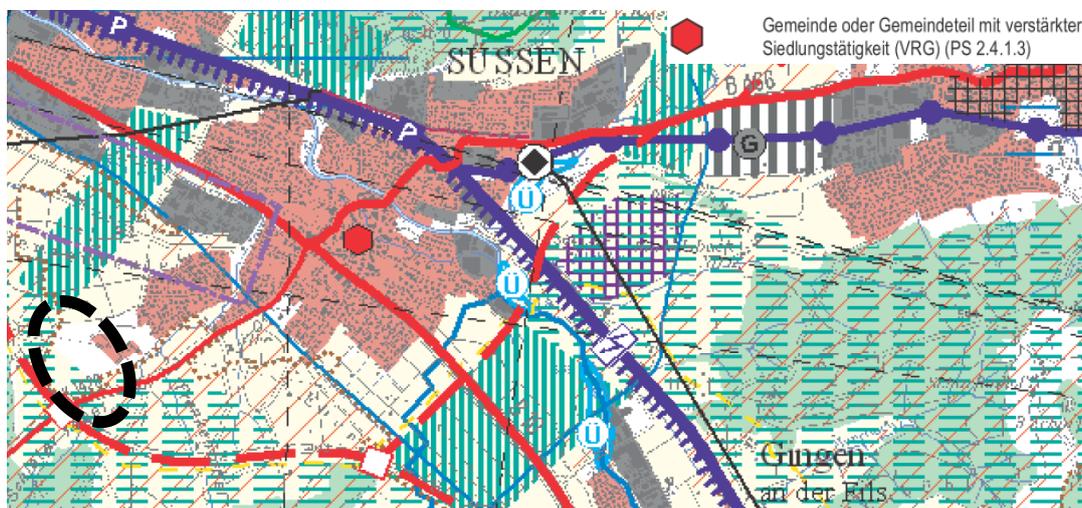


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan vom 22.07. 2009, Raumnutzungskarte

Die Stadt Süßen ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit nach den Plansätzen 2.4.1.1. (Z), 2.4.1.3 (G) und 2.4.1.4 (Z) dargestellt. Die Einteilung im Regionalplan wirkt einer im Kern der Region schon hohen Verdichtung mit sehr hohem Siedlungsflächenanteil und der Tendenz zu einer ringförmigen Verdichtung um das Oberzentrum und in die Räume zwischen den Entwicklungsachsen entgegen. Die ausgewiesenen Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf der Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungen.

Flächennutzungsplan

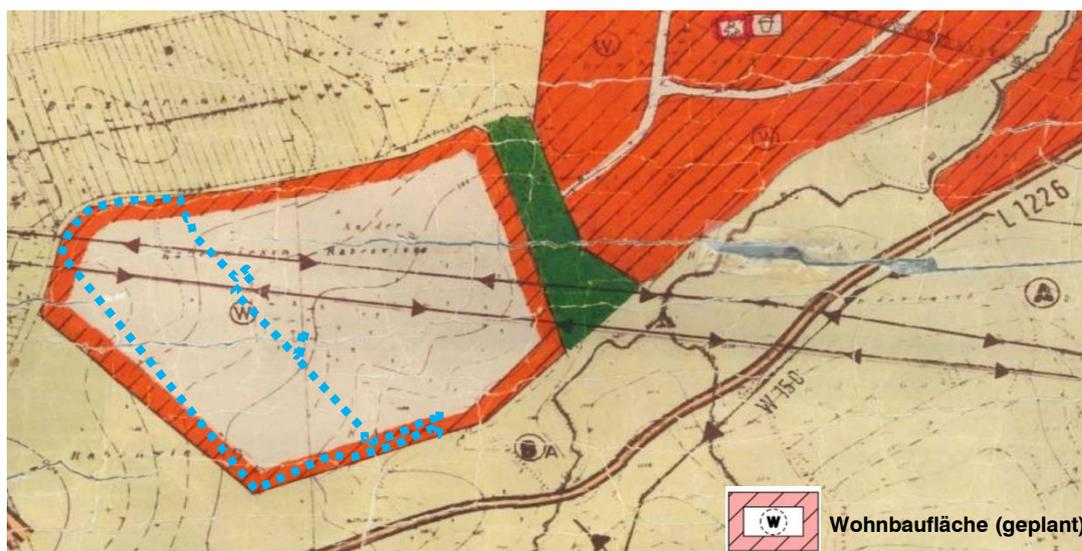


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1984, blau dargestellt ist das Plangebiet „Rabenwiesen V, 1. Änderung Garagen/Carports“

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1984 ist das Planungsgebiet „Rabenwiesen V“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

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

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, der am 25.06.2015 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet ein Wohngebiet hauptsächlich mit Einfamilienhäusern vor. Entlang der Haupteerschließungsachse sind zusätzlich verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser) vorgesehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die First- und die Traufhöhe festgesetzt. Als Dachform kann ein Satteldach, ein Pultdach oder ein Flachdach gewählt werden. Die Erschließung wird über mehrere Ringstraßen, Stichstraßen und Fußwege gesichert. Die Freiraumgestaltung und die ökologischen Belange finden in Form von Pflanzzwängen Berücksichtigung. Somit wird ein aufgelockertes Quartier geschaffen, dass sich harmonischen in die Umgebung einfügt.



Abbildung 3: rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, in Kraft getreten am 25.06.2015

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“ an. Nordöstlich, in direkter Anbindung an den Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 2. Änderung“ grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rabenwiesen IV, 2. Änderung nördlich des Nikolaus-Groß-Wegs und Flst. 3584“ an.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt südwestlich des Zentrums der Stadt Süßen. Östlich schließt der bestehende Siedlungsrand mit Wohnbebauung des Baugebietes Rabenwiesen an. Das Neubaugebiet besteht hauptsächlich aus Einfamilien- und Reihenhäuser. Im Norden, Westen und Süden wird das Gebiet von Landwirtschaftlicher Fläche umrahmt.

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 1426 und dann in Folge über die Bundesstraße B 10, die sich westlich des Plangebietes befindet.

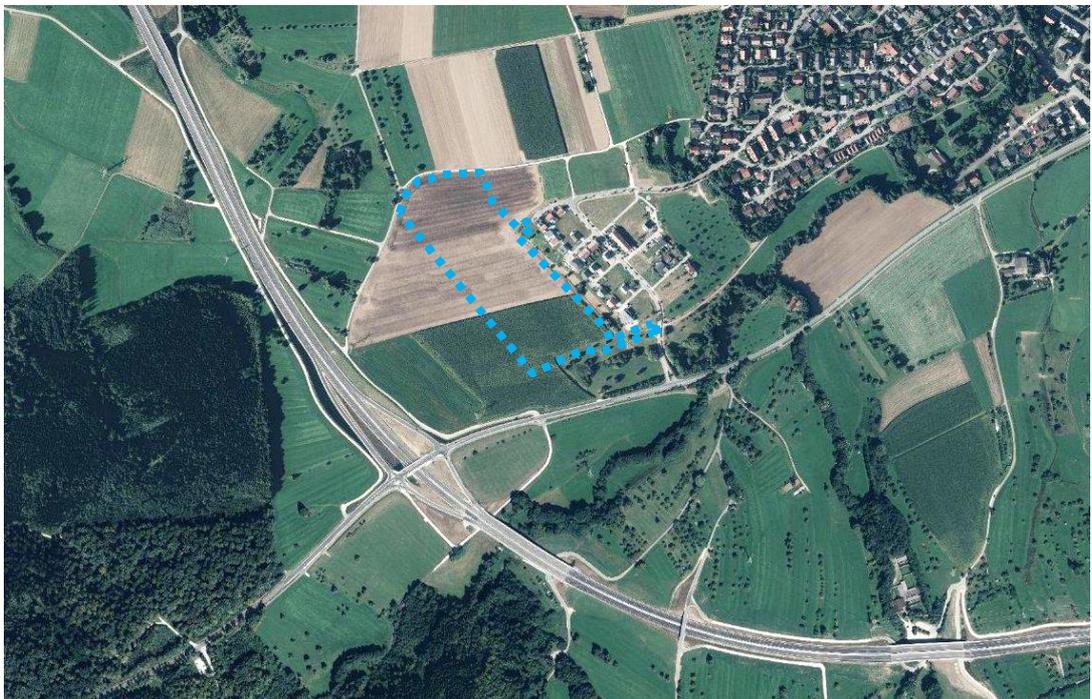


Abbildung 4: Luftbild, blau dargestellt ist das Plangebiet „Rabenwiesen V“

Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Das Baugebiet liegt auf einem nach Süd-Osten abfallenden Hang. Östlich neben dem Plangebiet besteht eine Geländemulde im Zusammenhang mit einem kleinen Fließgewässer. Südlich des Plangebietes verläuft die Talmulde des Schweinbaches.

Das Geländegefälle in Richtung Süd-Osten beträgt ca. 15 m.

Nach vorläufiger geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Ton- und Kalksandsteinen der Opalinuston-Formation (Mittel-Jura), die lokal von bindigen Deckschichten unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Nach Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart liegt der Planbereich außerdem in einer Kaltluftproduktionsfläche sowie einem Kaltluftsammelgebiet.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Derzeit werden Erschließungsstraßen entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rabenwiesen V“ hergestellt.

Östlich des Plangebiets, zwischen bestehender und geplanter Bebauung besteht eine Geländemulde mit Retentionsflächen die teilweise mit Ried und Schilf bewachsen sind. Südlich des Plangebietes liegt die geplante und noch nicht umgesetzte „Ökokontomaßnahme 4“ als Ausgleichsfläche mit dichter Baum- und Strauchstruktur. Dort verläuft auch die Talmulde des Schweinbaches.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1688/37, 1688/38, 1688/39, 1688/40, 1688/41, 1688/42, 1688/43, 1688/44, 1688/45, 1688/46, 1688/47, 1688/48, 1688/49, 1688/50, 1688/51, 1688/52, 1688/53, 1688/54, 1688/55, 1688/56, 1688/57, 1688/58, 1688/59, 1688/60, 1688/61, 1688/62, 1688/63, 1688/64, 1688/65, 1688/66, 1688/67 (Straße), 1688/68 (Straße), 1688/69 (Straße), 1688/70 (Straße), 1688/71 (Straße), 1688/72, 1688/73, 1688/74.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1688, 1688/35, 1688/36 (Weg), 1847/1 (Straße), 3583 (Straße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplans „Rabenwiesen V“ soll im vorliegenden Bebauungsplanverfahren beibehalten werden.

Im Quartier soll eine aufgelockerte und flächensparende Bebauung, hauptsächlich mit Einfamilienhäusern, verwirklicht werden. Entlang der Haupteerschließungsachse sind zusätzlich verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) vorgesehen. Die Grundstücke sind am Ortsrand größer.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Eingliederung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt. Der nördliche und westliche Gebietsrand bildet auch den neuen Ortsrand, hier sind auf den Grundstücken umfassende Eingrünungsbereiche vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets werden die Erschließungsstruktur, sowie die Gebietsein- und -ausgänge durch Pflanzung von markanten Einzelbäumen betont. Außerdem wurden die Baumstandorte und die Ausrichtung der geplanten Gebäude mit Untersuchungen zu den Verschattungsbereichen hinterlegt um so eine bestmögliche Solar-Nutzung der Dachflächen zu gewährleisten.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept vom 19.11.2013, ergänzt nach Gemeinderatssitzung vom 25.11.2013

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die überörtliche Erschließung ist über die Kreisstraße K 1426 und damit über die Bundesstraße B 10 gegeben. Die Erschließung des Bereichs „Rabenwiesen V“ ist angelehnt an die Erschließung des Bestands. Somit entsteht eine Ringschließung von der separate Erschließungsbögen abgehen.

Die Erschließung des nördlichen Bereiches des Plangebietes erfolgt vom Nikolaus-Groß-Weg. Im Südosten erfolgt der Anschluss an die Törökbalinter-Straße. Die Achse der beiden Anschlüsse bildet das Rückgrat des Erschließungssystems. Hier werden separate Erschließungsbögen, welche als Mischverkehrsflächen mit vielfältigen Querschnittsbreiten ausgebildet werden, angegliedert.

Die gewählte Erschließungsform gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität der Straßenflächen ohne dabei an Funktionalität zu verlieren. Sie trägt maßgeblich zur Gestaltung des Bereiches als familienfreundliches Quartier bei.



Abbildung 6: Regelquerschnitte, Erschließungssystem, 1. Bauabschnitt

Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet „Rabenwiesen V“ soll im Trennsystem entwässert werden. Als Vorfluter für das im Gebiet anfallende Regenwasser dient der Schweinbach, welcher sich südlich des Erschließungsgebietes befindet. Zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers wird in den öffentlichen Straßen jeweils ein Schmutz- und Regenwasserkanal hergestellt. Sämtliches anfallendes Regenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter zurückzuhalten. Die Rückhaltung bemisst sich in Abhängigkeit zum natürlichen Abfluss, der vor der Bebauung des Gebietes besteht. Dieser natürliche Abfluss wurde mit 10 l/(s·ha) angesetzt. Auf den Privatflächen erfolgt eine dezentrale Rückhaltung der Dachflächen über im Bebauungsplan festzusetzende Rückhaltezysternen.

Das Regenwasser von Straßen gilt allgemein als behandlungsbedürftig. Dies bedeutet, dass im Wohngebiet das anfallende Straßenwasser vor Einleitung in den Vorfluter gereinigt werden muss. Die Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt zentral über ein Regenklärbecken (RKB) mit nachgeschaltetem Regenrückhaltebecken (RRB). Diese Anlagen sind am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

Die Anbindung des Schmutzwassers an den Bestand erfolgt sowohl im Schacht 1701.1 (Nikolaus-Groß-Weg) als auch westlich der Törökbálint-Str. im Schacht 1081.1. Für den Regenwasserkanal wurde eine Regeltiefe von 2,30 m und für den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal von 3,30 m festgesetzt. Dieses Entwässerungssystem entspricht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben, demnach sämtliches Regenwasser vor Ort zurück gehalten und gereinigt wird. Lediglich das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage abgeleitet.

6 Gutachten / Untersuchungen

Zum bestehenden Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ wurden Gutachten und Untersuchungen erstellt. Das vorliegende Änderungsverfahren des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Gutachten. An ihnen werden keine Änderungen vorgenommen.

Zum Artenschutz wurde vom Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing Wolfgang Lissak im Februar 2013 eine Vorprüfung und im September 2013 eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt.

Das Fachbüro kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt werden. Dem Vorhaben stehen artenschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegen.

Die Ingenieurgesellschaft Gerlinger+Merkle untersuchte, aufgrund des Verkehrslärms der K1426 und der B 10, unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen. Die überschlägige Untersuchung zeigte, dass aktive Schallschutzmaßnahmen an den Schallquellen im Plangebiet nur eine geringe Minderung der Geräuschmissionen erreichen. Daher wurde die Ausführung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen.

Im Nachgang zum Schalltechnischen Gutachten vom 23.05.2013 wurden ergänzende Berechnungen und Untersuchungen durchgeführt. Die ergänzenden Untersuchungen kommen ebenfalls zu dem Schluss, dass die Wirksamkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen sehr begrenzt ist, da die Geräuschmissionen sowohl durch den Verkehr auf der B 10 als auch durch den Verkehr auf der Schlater Straße verursacht werden. Aus diesem Grund wurden, wie vom Gutachter vorgeschlagen, im Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ Maßnahmen an den Gebäuden (passive Maßnahmen) festgesetzt.

Auf die

- Vorprüfung zum Artenschutz (Relevanzprüfung), Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, Fachbüro für Ökologische Planung Wolfgang Lissak, Stand Februar 2013
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Bebauungsplan „Rabenwiesen V“, Fachbüro für Ökologische Planung Wolfgang Lissak, Stand September 2013
- „Schalltechnisches Gutachten zu einem Bebauungsplan, Bebauungsplangebiet Rabenwiesen V in Süßen, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 23.05.2013“
- Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 09.04.2014
- Ergänzung zum Gutachten vom 23.05.2013, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 08.09.2014

wird verwiesen.

7 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Zum bestehenden Bebauungsplan „Rabenwiesen V“ wurde im „Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Formblatt zur FFH Vorprüfung als Teil der Begründung des Bebauungsplans „Rabenwiesen V“ in Süßen“, Dipl.-Ing.-Klaus Saur, 23. März 2015, eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, der Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben. Auf diese wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

Das städtebauliche Grundgerüst sieht Wohnstraßen vor, die eine Nachbarschaft bilden sollen. Daher sollen die Straßenräume offen gestaltet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß, dass in den meisten Fällen keine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters benötigt wird.

In bestimmten Bereichen schränkt die Reduzierung der Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die überbaubare Grundstücksfläche jedoch die flexible Bebaubarkeit der Grundstücke ein. Um die flexible Bebaubarkeit im gesamten Gebiet zu gewährleisten und gleichzeitig der städtebaulichen Zielsetzung weiterhin gerecht zu werden, werden in diesen Bereichen zusätzliche Flächen für Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Mit dieser Regelung wird ein minimaler städtebaulich gewünschter räumlicher Zusammenhang erhalten und eine übermäßige gegenseitige Verschattung der Nachbargärten und -vorgärten durch die Garagenbauten vermieden.

9 **Bodenordnung / Folgeverfahren**

Die Grundstücke des 1. Bauabschnittes wurden bereits veräußert.
Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist auch hier kein weiteres Verfahren notwendig.

10 **Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann die Stellplatzverordnung flexibel umgesetzt werden, ohne dabei die flexible Bebaubarkeit der Grundstücke einzuschränken oder der städtebaulichen Zielsetzung zu widersprechen.

Süßen, den 15.10.2019

.....
Marc Kersting, Bürgermeister