Stadt Süßen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„SCHELMENWASEN ERWEITERUNG“ 1. ÄNDERUNG

Erneuter Entwurf vom 10.02.1014

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A 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 Städtebauliches Konzept
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
9 Flächenbilanz
10 Bodenordnung / Folgeverfahren
11 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

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

In der Stadt Süßen besteht seit längerer Zeit der Wunsch den bestehenden Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten sowie neue Ansiedlungen von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Damit soll der Standort Süßen für die bestehenden Gewerbebetriebe gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Dies wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schelmenwasen Erweiterung“ vom 23.03.2009 mit den entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Heute besteht für den Bereich ein konkreter Ansiedelungswunsch von mehreren ortsansässigen Betreiben. Entsprechend müssen deshalb die Erschließung und einige planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst werden.

Die Stadt Süßen hat daher am 08.07.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Schelmenwasen Erweiterung“ zu ändern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Süßen westlich des Gewerbegebietes „Schelmenwasen“, westlich der Innenstadt.

Da es sich bei der Maßnahme um die Änderung einer bereits überplanten innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca.2,4 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei etwas mehr als 20.000 m² und damit oberhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.
Siehe hierzu Kapitel 7 Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien und Umweltbelange.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 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. 1 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 § 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).

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

Regionalplan
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart 2020 ist überlappend mit dem Plangebiet (welches zum damaligen Zeitpunkt schon im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt war) eine regionale Grünzäsur nach Plan Satz 3.1.2.(Z) Regionalplan Stuttgart ausgewiesen. Bei der Grünzäsur handelt es sich um die regionale Grünzäsur Z57 Salach/Süßen, welche derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Als natürliche Eigenart und regional bedeutsame Ausgleichsfunktion werden für die Grünzäsur Gliederung der Siedlungsentwicklung, Filstal, Grundwasserneubildung, Klima, Abgrenzung der Siedlungsbereiche, wohnungsnahe Erholung, Biotope und Biotpverbund sowie Vogelschutz genannt. Die bereits bei der Fortschreibung des Regionalplans für das Plangebiet verbindlich vorliegende Planung eines Gewerbegebietes wird in den Bemerkungen zur Grünzäsur nicht erwähnt.

Nach Plan Satz 3.1.2 (Z) sind die in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten raumbedeutsamen Nutzungen in den Grünzäsuren ausgeschossen, soweit sie mit der gliedernden oder ökologischen Funktion der Grünzäsur nicht zu vereinen sind. Somit wäre die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht möglich, da die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (vgl. § 1 Abs.4 BauGB)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann jedoch als abschließende Ausformung der Grünzäsur zugelassen werden. Eine künftige Erweiterung des Baugebiets nach Westen wird in diesem Zuge ausgeschlossen. Die Abgrenzung wird in das Raumordnungskataster aufgenommen.

Flächennutzungsplan
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des GVV „Mittlere Fils – Lautertal“ vom 21.09.1984 ist das Planungsgebiet „Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“ vorwiegend als geplante Gewerbefläche ausgewiesen. Weitere Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als uferbegleitendes Grün dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

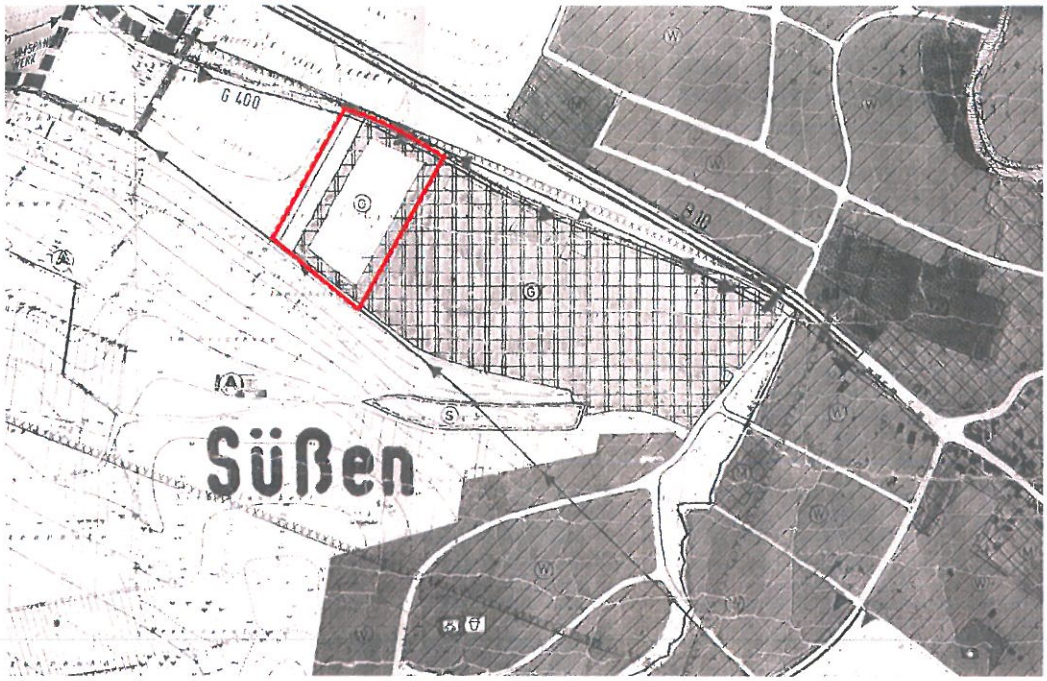

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV „Mittlere Fils – Lautertal“ vom 21.09.1984

Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich teilweise der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schelmenwasen Erweiterung“ (rechtsverbindlich 02.04.2009), sämtliche Festsetzungen dieses Plans die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schelmenwasen Erweiterung, 1.Änderung“ außer Kraft.

Im Osten angrenzend befinden sich die Bebauungspläne „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, mit Änderungen.
Die ursprünglichen Bebauungspläne „Schelmenwasen“ (rechtsverbindlich seit dem 07.08.1980) und „Schelmenwasen II“ (rechtsverbindlich seit dem 21.03.1980) weisen für die Fläche ein Gewerbegebiet aus.

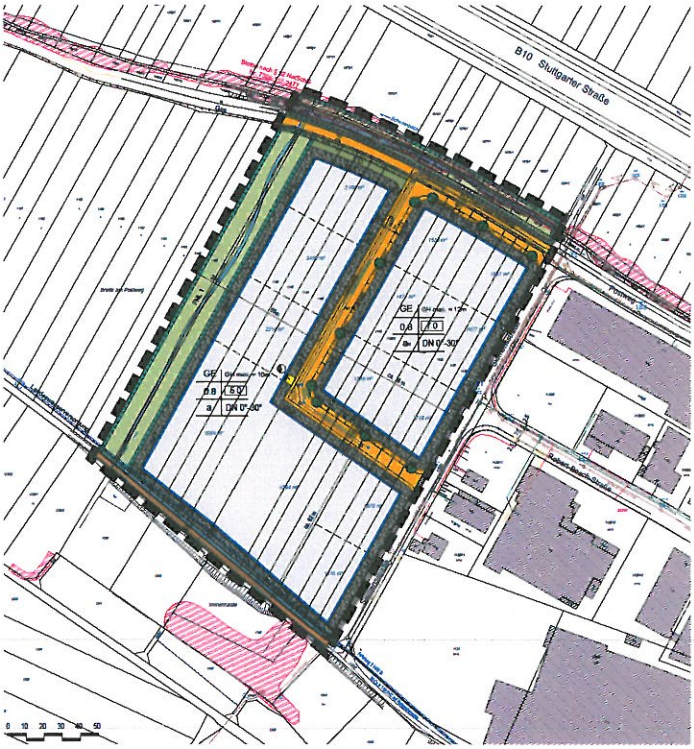

Abbildung 2: Ursprüngliche Bebauungsplan „Schelmenwasen Erweiterung“

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Süßen liegt im Landkreis Göppingen, Region Mittlerer Neckar. Die Gesamtgemarkungsgrenze umfasst ca. 1200 ha.
Süßen ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 2010 als Siedlungsbereich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Stuttgart - Esslingen – Plochingen – Göppingen – Geislingen a.d.Steige (- Ulm / Neu-Ulm) ausgewiesen.
Die Stadt ist Standort vielfältiger Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe mit einem auch für das Umland bedeutenden Arbeitsplatzangebot. Süßen liegt verkehrsgünstig an der B 10 und B 466 zwischen Ulm und Stuttgart.

Topographie und bestehende Nutzung

Das überplante Gebiet kann als eben bezeichnet werden; es müssen bei der Planung keine topografischen Besonderheiten berücksichtigt werden.
Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits als Gewerbeflächen überplant und werden derzeit als Ackerflächen genutzt.

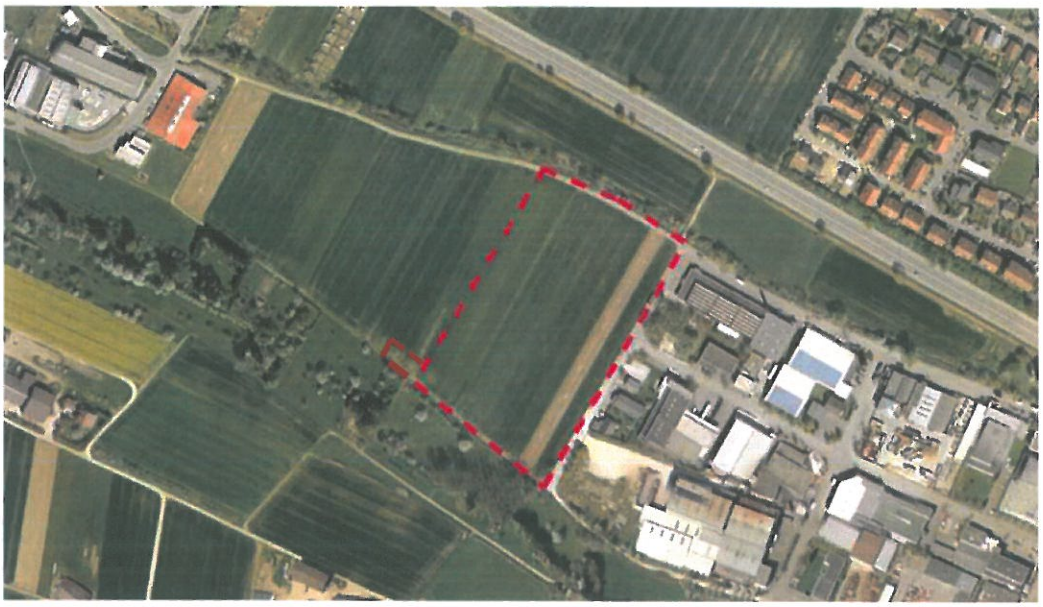

Abbildung 3: Luftbild, Quelle: Orthobild Stadt Süßen

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:1136-1138, 1139/1, 1139/2, 1139/3, 1140, 1142-1146.
Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern:1147/1, 1164/1 und 1139.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation

Das geplante Gewerbegebiet orientiert sich auch weiterhin an der östlich angrenzenden bestehenden Bebauung und wird zusätzlich, insbesondere die Grundstückseinteilung und Erschließung betreffend, an die Bedürfnisse ansiedelungswilligen Gewerbebetriebe angepasst.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Erschließungsschleife, die die bestehende Postweg und Siemensstraße miteinander verbindet. Diese Ringerschließung wurde im Vergleich zur ursprünglichen Planung weiter nach Westen verlegt um im nördlichen Planbereich zwei ca. gleichgroße Grundstücke und im Süden ein größeres Grundstück zu bekommen.

Grünkonzept

Mit dem Grünkonzept soll eine Gliederung und Gestaltung des Plangebietes erzielt werden. Zur Aufwertung des Straßenraums und zur Gestaltung der Gebäudevorflächen ist entlang der Erschließungsschleife eine Grünfläche mit einer Breite von 5m geplant.
Entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsrandes ist eine Randeingrünung in Form eines Gehölzstreifens vorgesehen, um eine optische Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu erreichen.
Im südlichen Abschnitt dieser Fläche verläuft ein Entwässerungsgraben, es ist geplant diesen nach Norden bis zum Schweinbach zu verlängern. Dieser Graben soll das Dachflächenwasser der angrenzenden Betriebe aufnehmen und in den Schweinbach einleiten.
Im Plangebiet wird eine zwingende Dachbegrünung für Flachdächer (0-10°) vorgesehen, welche zum einen der Drosselung des Regenwassers, zum anderen der Verzögerung von Temperaturschwankungen (Minimierung für das Potential Klima) dient.
Zusätzlich beinhaltet das Grünkonzept eine Begrünung der Fassaden zur freien Landschaft hin, um die Bebauung in die Landschaft einzubinden und einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

6 Gutachten / Untersuchungen

- Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange – Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Überprüfung 2008, Stand Juli 2013
- Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Erweiterung Schelmenwasen“, 73079 Stadt Süßen, Hans Gropper Beratender Ingenieur, Göppingen, Stand 03.09.2008
- Einzelhandelskonzept Stadt Süßen, imakomm AKADEMIE GmbH, Stand Mai 2012
- Entwässerungsplanung Ingenieurbüro, WOLFGANG BÜRKLE, Stand September 2013

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Die Nichtzulässigkeit der aufgeführten Betrieben und Anlagen resultieren aus dem Ziel, die verbleibenden zu Verfügung stehenden Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe bereitzuhalten und auch bereits ansässigen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können um somit weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Diesen ansässigen Firmen soll mit dieser Festsetzung auch die Möglichkeit gegeben werden, auf den neuen Gewerbeflächen Lagerhäuser zu errichten.
Anlagen für sportliche Zwecke sollen im Plangebiet ausnahmsweise als Ergänzung zur gewerblichen Nutzung zulässig sein.
Die Stadt orientiert ihre Bauleitplanung bezüglich des Einzelhandels an ihrem Einzelhandelskonzept (imakomm AKADEMIE GmbH), das die Aufgaben der Innenstadt und die der übrigen Bereiche definiert und dazu die Sortimente festlegt. Die Einzelhandelsnutzung wird in diesem Bebauungsplan für innenstadtrelevante Sortimente und Lebensmittel gemäß Konzept ausgeschlossen. Sie soll lediglich an der Stätte der Produktion, der Verarbeitung bzw. der Dienstleistung in flächenmäßig sehr untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit diesen umfassenden Bemühungen will die Stadt Süßen die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen. Dies dient auch der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und abgegrenzten Stadtkernerweiterungsgebiets an der Bühlstraße. Die relevanten Produktpaletten wurden durch das Einzelhandelskonzept sehr genau aufgearbeitet und definiert. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der Lage des Plangebietes, sowie der Grundstückszuschnitte kann die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration weitestgehend ausgeschossen werden.

Die Unzulässigkeit der Ausnahmen, insbesondere der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet wird damit begründet, dass diese Nutzungen aus städtebaulichen Gründen in diesem Stadtbereich nicht erwünscht sind. Sie finden an anderer Stelle geeignetere Standorte. Dieses gilt ebenfalls für Tankstellen.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Plangebiet nicht zugelassen, um die Betriebe in ihrer Produktion nicht einzuschränken; die durch solche Betriebswohnungen oft entstehenden Konflikte durch Lärmimmissionen sollen verhindert werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche und insbesondere das landschaftliche Bild wird besonderen

Wert gelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der angrenzend vorhandenen Bebauung sowie der gewünschten städtebaulichen Situation.
Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse. Daher wurde hier die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass die Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden können. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, damit eine größtmögliche Flexibilität der Betriebe und der betrieblichen Abläufe ermöglicht wird.

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.

A5 Nebenanlagen

Da die überbaubare Fläche im Plangebiet großzügig ausgewiesen ist, sollen die Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von weiterer Bebauung freigehalten werden. Städtebaulich führt dies zu einer einheitlichen Gestaltung und klaren Zonierung im Plangebiet.

A6 Grünflächen

A6.1 Öffentliche Grünfläche

Mit dieser Festsetzung sollen dichte, linienförmige Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft geschaffen und eine naturnahe Entwässerung der gewerblichen Baugrundstücke ermöglicht werden.
Darüber hinaus bieten diese Gehölzstreifen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten. Am Übergang zur Landschaft schützen die Gehölzstreifen vor Lichtimmissionen und Störungen der Fauna der angrenzenden Bereiche.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

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 Vorfluter abzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.
Die genannten Dachdeckungen müssen beschichtet oder in anderer Weise behandelt werden, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A7.5 Außenbeleuchtung / Werbeanlagen

Nachtaktive Insekten orientieren sich nach Lichtquellen. Um eine Störung oder Irritation dieser Tiere auszuschließen sollen spezielle Leuchten zum Einsatz kommen.

A1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die bestehende Gasleitung und die Leitung der Landeswasserversorgung

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A9.1 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 1 (pz1): Gehölzstreifen / Randeingrünung
Mit dieser Festsetzung sollen dichte, linienförmige Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft geschaffen werden.
Darüber hinaus bieten diese Gehölzstreifen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten. Am Übergang zur Landschaft schützen die Gehölzstreifen vor Lichtimmissionen und Störungen der Fauna der angrenzenden Bereiche.

Pflanzzwang 2 (pz2): Straßen- und Wegebegleitgrün
Mit dieser Empfehlung sollen grüne Gebäudevorzonen zur Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes geschaffen werden.

Pflanzzwang 3 (pz3): Begrünung unbebauter Grundstückflächen
Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit der Schutz von Boden und die Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig dient sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets.

Pflanzzwang 4 (pz4): Einzelbäume auf privaten Flächen
Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Baugebietes und zum anderen der Auflockerung der Bebauung, Einbindung in den Landschaftsraum und Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.
Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum.

Pflanzzwang 5 (pz5): Dachbegrünung
Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 6 (pz6): Fassadenbegrünung
Gebäudebegrünungen vermindern Luftverunreinigungen durch die Bindung von Staub und staubförmigen Schwermetallen an den Blättern. Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen werden Baukörper in die Landschaft eingebunden. Im Winter wirkt eine immergrüne Fassadenbegrünung als natürlicher Kälteschutz, während in den Sommermonaten eine Verschattung und somit Kühlung des Gebäudes erzielt wird.
Kletterpflanzen, die zur Begrünung von Fassaden und Wänden genutzt werden, sind Träger und Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Insofern ist die Fassadenbegrünung ein Mittel, um die Auswirkungen der durch Bodenversiegelung entstehenden Defizite zu vermindern.
Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass sich die Gebäude zurückhaltend und unaufdringlich in den nördlich, westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden freien Landschaftsraum einfügen und ein Übergang zur Landschaft geschaffen wird.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die relativ offen gehaltene Festsetzung im Gewerbegebiet ermöglicht den gewerblichen Betrieben eine Dachform und -neigung entsprechend ihrer Nutzungsansprüche und Betriebsabläufe zu wählen, berücksichtigt jedoch auch die Ortsrandlage.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt im gewerblichen Bereich eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig prägen. Die Lage des Plangebietes an der Ortsrandlage macht es erforderlich, städtebauliche Vorkehrungen zu treffen. Ein uneingeschränktes Errichten von Werbeanlagen hätte große Auswirkungen auf den umgebenen Außenbereich, die freie Landschaft. Die Beschränkung der Werbeanlagen in der Größe der Anlage und den Errichtungsort sollen das Erscheinungsbild des Gebietes und so auch die Außenwirkung steuern.

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

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung 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 und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

B3.2 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Die Maßnahmen dienen dem Schutz und der Erhaltung der Ressource Grundwasser. Darüber hinaus erfolgt eine Verzögerung des Oberflächenwasser-Abflusses. Damit wird ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind. Alle anderen Flächen können

über eine belebte Bodenschicht, die eine gewisse Reinigung gewährleistet, versickert werden.

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannung eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 3,5 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbefläche:	ca.	29.600 qm
Verkehrsfläche	ca.	3.420 qm
öffentliche Grünfläche	ca.	650 qm
sonstige	ca.	1.500 qm
überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	24.900 qm

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Nach abgeschlossener Erschließung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird der Standort Süßen für die bestehenden Gewerbebetriebe gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Hinweis. Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Süßen , den 08. APR. 2014

Stadt Süßen Kreis Göppingen

.....

Marc Kersting
Bürgermeister