

STADT SÜSSEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**"SCHELMENWASEN UND
SCHELMENWASEN II
3. ÄNDERUNG"**

VOM 19.04.2010

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Konzeption
- 5 Umweltbericht
- 6 Eingriffs- Ausgleichsuntersuchung
- 7 Schalltechnische Auswirkung
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 12 Zusammenfassende Erklärung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne von 1979, bzw. 1980. Die Planurkunden stimmen jedoch nicht mit der örtlichen Situation überein, die damals geplanten Straßen wurden anders umgesetzt. Die Stadt Süßen möchte den Bebauungsplan dahingehend korrigieren, um künftig Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Zudem ist bei der Stadtverwaltung eine Anfrage zur Errichtung einer Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet Schelmenwasen eingegangen. Da in den bestehenden Rechtsplänen keine Einschränkung dazu enthalten ist, möchte die Stadt Süßen für die an die bestehende Wohnbebauung angrenzenden Bereiche des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten ausschließen, um die bestehende Wohnbebauung soweit wie möglich von Lärmeinflüssen zu schützen.

Des Weiteren soll der zentrenrelevante Einzelhandel im Gewerbegebiet Schelmenwasen ausgeschlossen werden, um eine nachteilige Auswirkung auf die bestehenden und zu entwickelnde Versorgungsbereiche in der Innenstadt zu verhindern. Diese Zielsetzung basiert auf den Ergebnissen eines Einzelhandelskonzeptes für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg vom August 2007.

Demnach soll der zentrenrelevante Einzelhandel in der Innenstadt sowie im Bereich der Bühelstraße konzentriert werden und in den übrigen Gebieten, wie im Gewerbegebiet Schelmenwasen ausgeschlossen werden. Durch die entsprechende Ausschlussfestsetzungen im Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass die innerörtliche Lage für den Einzelhandel attraktiv bleibt und als Standort für den Einzelhandel weiterentwickelt werden kann. Es werden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden und zu entwickelnden Versorgungsbereiche haben können. Hierzu wird eine Änderung des Textteils des Bebauungsplans vorgenommen.

Im Laufe der Zeit wurde beim bestehenden Gewerbegebiet Schelmenwasen festgestellt, dass immer mehr "Grün" im Plangebiet verloren geht. Die Begrünung des Gewerbegebietes Schelmenwasen ist ursprünglich aus dem Modellprojekt "Grün in der Stadt" hervorgegangen und die Stadt hat 1985 dafür den Kommunalen Umweltpreis erhalten. Die Durchgrünung des Gewerbegebietes erhält somit eine besondere Bedeutung. Im Zusammenhang einer Änderung der Bebauungspläne soll daher nun geprüft werden, ob der Grünbestand durch grünordnerische Festsetzungen gesichert und eine gestalterische Aufwertung erreicht werden kann.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem bereits bebauten Gebiet zu gewährleisten und um die oben genannten unterschiedlichen Zielsetzungen umsetzen zu können, hat die Stadt Süßen daher am 23.11.2009 beschlossen die Bebauungspläne "Schelmenwasen" und "Schelmenwasen II" zu ändern und neu zu beschließen. Der Neubeschluss der Bebauungspläne erfolgt mit dem Ziel eine einheitliche Planurkunde und an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasste Festsetzungen für das Gewerbegebiet zu erhalten, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,4 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband „Mittlere Fils – Lautertal“ (bestehend aus den Städten Donzdorf, Süßen, Lauterstein und die Gemeinde Gingen a.d.F.) vom 21.09.1984 ist das Planungsgebiet Schelmenwasen und Schelmenwasen II als Gewerbefläche bereits ausgewiesen. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

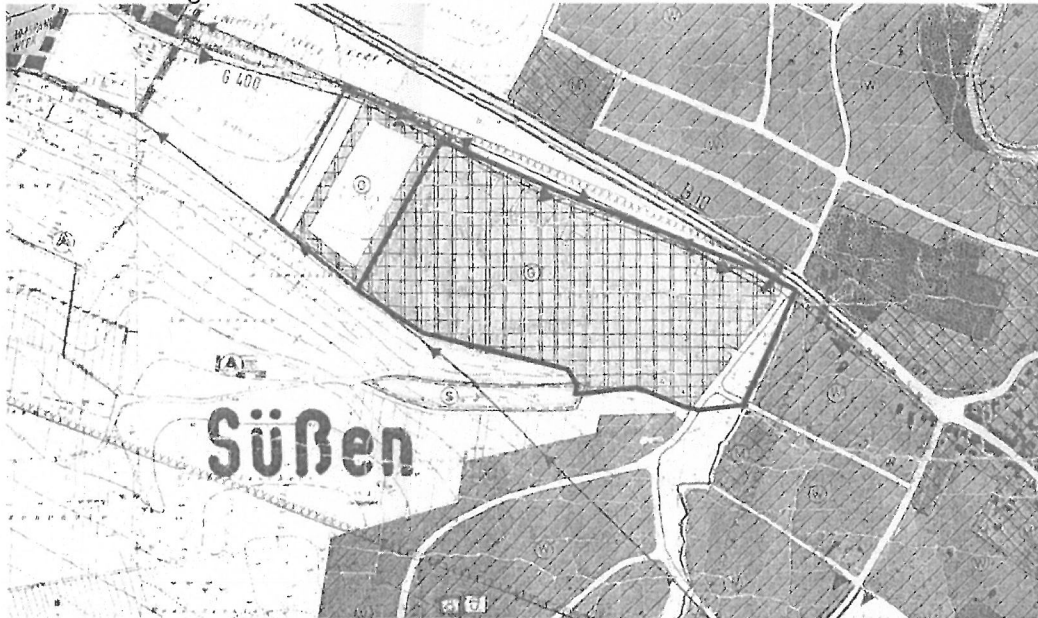


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV „Mittlere Fils – Lautertal“ vom 21.09.1984

Im Planbereich bestehen die zwei rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Schelmenwasen und Schelmenwasen II, jeweils 2. Änderung in Kraft getreten am 29.03.2001.

Die ursprünglichen Bebauungspläne „Schelmenwasen Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 07.08.1981) und „Schelmenwasen II“ (rechtsverbindlich seit dem 21.03.1980) weisen für die Fläche ein Gewerbegebiet aus. Die Nutzung des Gewerbegebietes wird lediglich im Osten, im Anschluss an das Mischgebiet und ein Teilbereich im Süden (siehe markierte Flächen) insoweit beschränkt, dass nur Gewerbebetriebe, Gebäude und Anlagen zulässig sind, die einen nicht wesentlich störenden Betriebscharakter haben. Dies sind insbesondere Lagerhäuser, Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude, die die im Mischgebiet zulässigen Lärmwerte nicht überschreiten. In beiden Bebauungsplänen wurden die Gewerbeflächen in offener Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt, die Grundflächenzahl wurde mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgelegt. Die Gebäudehöhe wurde im gesamten Bereich auf 3 Vollgeschosse und maximal 12m beschränkt.

Mit der 2. Änderung der Bebauungspläne werden auf den gesamten Gewerbeflächen selbstständige Lagerplätze ausgeschlossen.

Westlich grenzt der Bebauungsplan "Schelmenwasen Erweiterung" an, in Kraft getreten am 02.04.2009.



Abbildung 2: Bestehende Bebauungspläne Schelmenwasen
▨ = eingeschränktes Gewerbegebiet

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Süßen liegt im Landkreis Göppingen, Region Mittlerer Neckar. Die Gesamtmarkungsgrenze umfasst ca. 1200 ha und hat ca. 10.075 Einwohner (Stand 01.09.2007).

Süßen ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1998 als Siedlungsbereich an der überregional bedeutsamen der 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. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut.



Abbildung 3: Luftbild

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grenzen der bestehenden Bebauungspläne und wurde lediglich im südlichen Bereich an die bestehenden Flurstücksgrenzen angepasst.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

1124, 1124/1, 1125/1, 1135/3, 1135/6-1135/16, 1135/19-1135/23, 2574-2576, 2578, 2578/1, 2578/2, 2578/3, 2579, 2579/1, 2580, 2582-2586, 2586/1, 2587, 2588, 2589, 2595, 2597, 2600, 2600/1, 2600/2, 2602, 2603.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 13 (Stuttgarter Straße), 41/1 und 1139 (Postweg), 1164/1 (Weg), 1257/1 (Weg).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den Festsetzungen dazu, sollen die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Plangebiet geändert und neu beschlossen werden. Die Änderungen beziehen sich wesentlich auf folgende Aspekte, bzw. Festsetzungen:

1. Im gesamten Geltungsbereich wird zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden und zu entwickelnden Versorgungsbereiche zu verhindern und die Innenstadt zu stärken.
2. Im Plangebiet werden Bereiche festgelegt, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, um die angrenzende Wohnbebauung vor möglichen Lärmbelastungen durch diese Vergnügungsstätten zu bewahren.
3. Bestehende Einzelbäume sollen durch die Pflanzbindung erhalten und geschützt werden, damit die städtebauliche Qualität des Gebietes und dessen Durchgrünung gewährleistet bleibt.
4. Um die bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern, werden die Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind an die Bestandssituation (Bestandstrassen/Flurstücksgrenzen) angepasst.
5. Die Ausweisung der Verkehrsflächen soll an die tatsächlichen Straßenverläufe angepasst werden, um künftig Rechtsunsicherheit zu vermeiden.
6. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen übernommen, jedoch an die bestehenden Flurstücksgrenzen, Verkehrsflächen und an die bestehende Bebauung angepasst.

Der Umfang der Planänderungen ist jedoch nicht unwesentlich, aufgrund der Fülle der Änderungen hätten später Rechtsunsicherheiten auftreten können - welche Festsetzungen richten sich nach dem alten Bebauungsplan und somit nach dem alten Baurecht bzw. nach der alten Baunutzungsverordnung, welche nach der Neuen. Daher wird der Bebauungsplan nun neu beschlossen, um eine einheitliche Planurkunde mit einheitlichen, an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepassten Festsetzungen für das Gewerbegebiet zu erhalten.

Die bestehenden Bebauungspläne werden somit modernisiert und es werden in der Stadt Süßen gängige Festsetzungen zusätzlich aufgenommen. Bei den Festsetzungen orientiert man sich den dem angrenzenden Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Schelmenwasen, der erst im April 2009 rechtsverbindlich wurde.

Zudem werden Pflanzfestsetzungen abgeleitet aus einer Untersuchung des Grünbestandes im Plangebiet durch die Freien Landschaftsarchitekten König + Partner "Erhebung Baumbestand und Vorschläge für Grünordnungs-Festsetzungen für die Bebauungsplanänderung" vom 25.05.2009 (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Da das Gebiet aber bereits vollständig bebaut ist, greifen die Festsetzungen nur bei Neubebauung oder bei baulichen Änderungen im Plangebiet, die bestehenden Gebäude haben Bestandschutz. Der Bebauungsplan zeigt den planerischen Willen der Kommune für dieses Gebiet und stellt eine Angebotsplanung dar.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sieht das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aktuellen Fassung vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt 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 und als Grundlage für die Abwägung dienen.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele			
Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	<p>Im Planbereich bestehen die zwei rechtsverbindlichen Bebauungspläne Schelmenwasen und Schelmenwasen II, welche für die Fläche ein Gewerbegebiet ausweisen. Die Nutzung des Gewerbegebietes wird lediglich im Osten, im Anschluss an das Mischgebiet und in einem Teilbereich im Süden insoweit beschränkt, dass nur Gewerbebetriebe, Gebäude und Anlagen zulässig sind, die einen nicht wesentlich störenden Betriebscharakter haben.</p> <p>Weiterhin befinden sich innerhalb des Gebiets kleinere Bereiche mit privaten Grünflächen, ein Teilabschnitt des Schweinbachs mit begleitenden öffentlichen Grünflächen und eine Gärtnerei (Fläche für Landwirtschaft: Gewächshäuser).</p> <p>Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 14,4 ha ist bereits vollständig mit Gewerbe bebaut.</p>		
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	<p>Durch diese Bebauungsplanänderung soll eine Modernisierung und Vereinheitlichung der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne erfolgen, um Rechtsunsicherheiten aufgrund unterschiedlicher Rechtsgrundlagen zu vermeiden.</p> <p>Im Wesentlichen orientieren sich die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung an den bestehenden Bebauungsplänen. In erster Linie soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden: zentrenrelevanter Einzelhandel wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, sowie in Teilbereichen des Plangebietes Vergnügungsstätten.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, es wird keine neue Baufläche mit diesem Bebauungsplan geschaffen. Somit erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt. Der Bebauungsplan dient sogar dazu, die bestehenden Grünstrukturen zu schützen und auszubauen.</p>		
Erschließung	<p>Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Jedoch entspricht die vorhandene Erschließungssituation nicht den ausgewiesenen Flächen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Um Rechtsunsicherheiten künftig zu vermeiden, soll die ausgewiesene Fläche nun auf die tatsächliche Fläche reduziert werden.</p>		
Flächenbedarf	Nutzung	Bestand [m²]	Planung [m²]
	Gewerbefläche	106.600	107.830
	Verkehrsfläche	31.300	28.050
	Landwirtschaftliche Fläche	3.700	3.700
	Öffentliche Grünfläche	2.350	750
	Private Grünfläche	0	3.550
	Wasserfläche	0	70
	Gesamtfläche:	143.950	143.950

2. Zielvorgaben des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung		
<p>Die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) formuliert.</p>		
Schutzgut	Zielvorgaben	Berücksichtigung bei der Planung
Mensch	<p>Baugesetzbuch: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll das Wohl der Allgemeinheit gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beachtung der Umweltbelange - Keine Veränderung der Nutzung
	<p>Verordnungen: Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen</p> <p>TA Lärm: Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>DIN 18005: Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse. Verringerung von Beeinträchtigungen insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Nutzungen ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<p>Bundesnaturschutzgesetz: Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Biotopstrukturen
	<p>Baugesetzbuch: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Veränderung der Nutzung - Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten - Begrünung neuer Flachdächer.
Boden	<p>Baugesetzbuch: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Überplanung des Bestands, keine Veränderung der Nutzungsintensität - Verbesserung bei Neubebauung: Wasserdurchlässige Befestigung der privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze, Minimierung der Bodenversiegelung.
	<p>Bundesbodenschutzgesetz: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p>	
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz: Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten; Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Überplanung des Bestands, keine Veränderung der Nutzungsintensität - Verbesserung bei Neubebauung: Wasserdurchlässige Befestigung der privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze, Minimierung der Bodenversiegelung. Begrünung neuer Flachdächer - Sicherung des Fließgewässers

Klima / Luft	Bundesnaturschutzgesetz: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, besonders durch regenerative Energienutzung; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Veränderung der Nutzung - Verbesserung bei Neubebauung: Wasserdurchlässige Befestigung der privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze, Minimierung der Bodenversiegelung. Begrünung neuer Flachdächer
Landschaftsbild und Erholung	Bundesnaturschutzgesetz: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Veränderung der Nutzung - Erhaltung von Gehölzstrukturen - Einschränkung der Werbeanlagen, Pflanzbote für Bäume

3. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands

Schutzgut	Beschreibung des Bestands	Bewertung
Mensch	<p>Immissionen / Lärm Bestehende Lärmemissionen durch Verkehrslärm auf der nördlich des Gebiets verlaufenden Bundesstraße B10 und durch bestehende Gewerbebetriebe und deren Andienung innerhalb des Planungsgebiets. Im Osten grenzt Wohnnutzung direkt an das Plangebiet. Auch nördlich der B10 und südlich des Gebiets befindet sich Wohnbebauung.</p>	Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
	<p>Erholungsnutzung Entlang des Schweinbachs quert ein stark frequentierter Fuß- und Radweg das Untersuchungsgebiet. Der Radweg verläuft jedoch innerhalb des Planungsgebiets auf öffentlichen Straßenflächen. Im Süden des Gebietes befinden sich private Nutzgärten.</p>	Geringe Bedeutung für die öff. Erholungsnutzung

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<p>Biotopstrukturen Schweinbach (12.21 Mäßig ausgebauter Bachabschnitt) mit begleitenden Gehölzstrukturen (52.30), als Biotop nach §32 NatSchG geschützt (Biotop-Nr. 7324-117-2477), befindet sich am nordöstlichen Rand innerhalb des Planungsgebiets und grenzt im weiteren Verlauf an den Postweg. Ebenfalls als Biotop geschützte Feldhecken im Bereich der privaten Gartenflächen im Süden (Biotop-Nr. 7324-117-2476: Hecken Am Geigenweg W Süßen). Wegen bestehender, vollständiger Bebauung des Planungsgebiets sind weiterhin nur typische Biotopstrukturen eines Gewerbegebietes vorhanden: 23.50 Verfügte Mauern oder Treppen 33.70 Trittpflanzenbestand 33.80 Zierrasen 35.60 Ruderalvegetation 37.27 Baumschule 44.00 Naturraum- oder standortfremde Hecken 45.12 Baumreihe 45.30 Einzelbaum 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke oder Schotter 60.51 Blumenbeete oder Rabatte 60.52 Bodendeckeranpflanzung 60.60 Zier- oder Nutzgarten</p>	<p>Hohe Bedeutung im Bereich des Schweinbachs und der Feldhecken, sonst geringe bis sehr geringe Bedeutung</p>
	<p>Pflanzen Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig durch Gewerbe, Erschließungsstraßen, Gärten und eine Gärtnerei genutzt und stellt somit allgemein keinen geeigneten Wuchsstandort für besonders geschützte Pflanzenarten dar. Angesichts der stark anthropogen überformten und genutzten Biotoptypen ist auszuschließen, dass auf der Planungsfläche nach FFH-Richtlinie geschützte Pflanzen wachsen. Die Begehungen im Planungsgebiet ergaben keine Funde vor artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten.</p>	<p>Geringe Bedeutung für den Artenschutz (Pflanzen)</p>
	<p>Tiere Faunistische Untersuchungen sind nicht erfolgt, da keine Veränderungen der bestehenden Nutzungsstrukturen geplant sind und der Bachlauf und die vorhandenen Bäume durch Festsetzungen gesichert werden.</p>	<p>Keine weitere Untersuchung, weil keine Änderung erfolgt.</p>
	<p>Schutzgebiete Durch das geplante Vorhaben werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ betroffen.</p>	<p>Ohne Bedeutung</p>

Boden	<p>Geologie Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussschottern der Fils, die von bindigem Auenlehm überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Am südwestlichen Rand sowie im tieferen Untergrund stehen Ton- und Sandsteine sowie bituminöse Mergelsteine (Ölschiefer) des Unterjuras an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Boden Die vorkommenden Bodenarten sind sandiger Lehm, Lehm und schwerer Lehm.</p> <p>Durch bestehende Versiegelung, Bebauung, Auf- oder Abtrag und gärtnerische Nutzung sind keine unveränderten, natürlichen Böden mehr im Gebiet vorhanden.</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen: Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, 1995). Demnach werden die unversiegelten Flächen aufgrund der intensiven Veränderungen pauschal mit „2“ (= geringe Funktionserfüllung) bewertet. Die versiegelten und bebauten Flächen sind der Wertstufe „1“ (= sehr geringe Funktionserfüllung) zugeordnet.</p>	Durch überwiegend intensive Nutzung nur geringe Bedeutung.
	<p>Altlasten Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich folgende Altlastverdachtsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Altstandort AS Kunststofftechnik im Postweg 55 mit der BAK Nr. 01006/OU. – Altstandort AS Zimmerei / Holzbau in der Daimlerstraße 8 mit der BAK Nr. 01000/OB 	Gefährdung des Grundwassers potentiell möglich.
	<p>Oberflächenwasser Den nördlichen Rand des Planungsgebiets bildet der von Ost nach West fließende Schweinbach, der auf Gemarkung Eisingen in die Fils mündet.</p>	Hohe Bedeutung
Wasser	<p>Grundwasser Am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets, an der Kreuzung Siemens-/Boschstraße befindet sich eine Grundwassermessstelle, über deren Ausbau und geologisches Profil jedoch keine Angaben vorliegen. Der gemessene Grundwasserstand lag in den Monaten Juli bis August zwischen 6,09 m und 6,33 m unter der Geländeoberfläche (351,32 bis 351,08 m ü.NN). Allgemein ist in der Aue mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.</p>	Hohe Empfindlichkeit durch hohen Grundwasserstand in der Aue
	<p>Schutzgebiete Es ist kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet betroffen.</p>	Ohne Bedeutung

<p>Luft / Klima</p>	<p>Klimatische Verhältnisse Im Untersuchungsbereich herrscht eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,9 °C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 900 mm. Der Wind weht hauptsächlich aus westlichen Richtungen und folgt dem Filstal.</p> <p>Klimafunktion Das bereits bestehende Gewerbegebiet stellt einen Belastungsraum dar.</p> <p>Lufthygiene Durch die Nähe zur Bundesstraße B 10 besteht eine lufthygienische Belastung mit Verkehrsemissionen.</p>	<p>Geringe Bedeutung wegen bestehender Vorbelastung.</p>
<p>Landschaftsbild</p>	<p>Landschaftsbild / Ortsbild Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Filstals, in der Aue des Schweinbachs und ist bereits vollständig als Gewerbegebiet genutzt. Das Ortsbild wird gegliedert durch stellenweise vorhandene Bäume. Abgesehen von dem Ufergehölz am Schweinbach und Feldgehölzen an der südlichen Gebietsgrenze sind keine natürlichen Vegetationsstrukturen vorhanden.</p>	<p>Geringe Bedeutung wegen bestehender Vorbelastung</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Kulturgüter Geschützte Kulturgüter sind innerhalb des Planungsgebiets nicht bekannt.</p>	<p>Ohne Bedeutung</p>
	<p>Sachgüter Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich diverse Gewerbebetriebe.</p>	<p>Hohe Bedeutung.</p>

4. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Schutzgut	Entwicklung bei Durchführung der Planung
<p>Mensch (Immissionen)</p>	<p>Auswirkungen Keine Veränderung der bestehenden Nutzung. Durch die Bebauungsplanänderung werden jedoch Bereiche festgesetzt, in denen die Nutzung durch Vergnügungsstätten ausdrücklich ausgeschlossen wird. Dadurch soll eine mögliche Beeinträchtigung der nahen Wohngebiete durch Schallimmissionen vermieden werden.</p> <p>Bewertung der Auswirkungen Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>
<p>Erholungsnutzung</p>	<p>Auswirkungen Keine Veränderung der bestehenden Nutzung.</p> <p>Bewertung der Auswirkungen Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<p>Auswirkungen Keine Veränderung der vorhandenen Nutzungen. Sicherung des Baumbestandes durch Festsetzung von Pflanzbindungen. Im Falle einer Neubebauung der Grundstücke greifen die Festsetzungen für Baumpflanzungen, die Anlage von Grünflächen auf den Privatgrundstücken entlang von Straßen, die Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen und die extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung von 0 – 10° (Neuschaffung von Ersatzlebensräumen).</p> <p>Bewertung der Auswirkungen Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>
Boden	<p>Auswirkungen Keine Veränderung oder Intensivierung der vorhandenen Nutzung. Es erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen, die nicht bisher schon zulässig waren. Im Falle einer Neubebauung der Grundstücke greifen die Festsetzungen für die wasserdurchlässige Ausbildung von (Schadstoff-) unbelasteten privaten Erschließungsflächen und PKW-Stellplätzen (Aufrechterhaltung der Wasserspeicherfunktion) und die Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen (mögliche Verringerung des tatsächlichen Versiegelungsanteils).</p> <p>Bewertung der Auswirkungen Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>
Wasser	<p>Auswirkungen Keine Veränderung oder Intensivierung der vorhandenen Nutzung. Es erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen, die nicht bisher schon zulässig waren. Im Falle einer Neubebauung der Grundstücke greifen die Festsetzungen für die wasserdurchlässige Ausbildung von (Schadstoff-) unbelasteten privaten Erschließungsflächen und PKW-Stellplätzen (teilweise Versickerung), die Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen (mögliche Verringerung des tatsächlichen Versiegelungsanteils) und die extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung von 0 – 10° (Zurückhaltung von Niederschlagswasser).</p> <p>Bewertung der Auswirkungen Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>
Luft / Klima	<p>Auswirkungen Keine Veränderung oder Intensivierung der vorhandenen Nutzung. Es erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen, die nicht bisher schon zulässig waren. Im Falle einer Neubebauung der Grundstücke greifen die Festsetzungen für die wasserdurchlässige Ausbildung von (Schadstoff-) unbelasteten privaten Erschließungsflächen und PKW-Stellplätzen (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung), die Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen (mögliche Verringerung von Flächen mit Wärmeabstrahlung) und die extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung von 0 – 10° (Verringerung von Aufheizung und Wärmeabstrahlung).</p> <p>Bewertung der Auswirkungen Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>
Land-schaftsbild	<p>Auswirkungen Keine Veränderung oder Intensivierung der vorhandenen Nutzung. Es werden Festsetzungen für die Gestaltung und Größe von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch negative Fernwirkungen verhindert werden. Vorhandene Bäume werden durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert. Im Falle einer Neubebauung der Grundstücke greifen die Festsetzungen für Baumpflanzungen (Durchgrünung der Bebauung), die Anlage von Grünflächen auf den Privatgrundstücken entlang von Straßen (Gestaltung des Ortsbildes), die Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen und die extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung von 0 – 10° (Verbesserung der Gebietsaufsicht von angrenzenden Höhenlagen).</p>

	<p>Bewertung der Auswirkungen Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Kulturgüter</p> <p>Auswirkungen Kulturgüter sind, soweit absehbar, nicht von der Planung betroffen.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Sollten bei den Bauarbeiten bislang unbekannte, kulturhistorisch bedeutsame Funde entdeckt werden, wird der Bau vorübergehend eingestellt, bis eine Sicherung dieser Kulturgüter erfolgt ist.</p> <p>Bewertung Es entstehen keine Umweltauswirkungen.</p>
	<p>Sachgüter</p> <p>Auswirkungen Es entstehen keine Auswirkungen, da Bestandsschutz für alle vorhandenen Anlagen besteht.</p> <p>Bewertung Es entstehen keine Umweltauswirkungen.</p>

4.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern							
Funktion/Wirkung:	Mensch auf:	Pflanzen und Tiere auf:	Boden auf:	Wasser auf:	Luft und Klima auf:	Land-schaftsbild auf:	Kultur-/ Sachgüter auf:
Mensch		Nahrungsgrundlage, Erholungsfunktion	Nahrungsgrundlage	Lebensnotwendige Ressource Hochwasser verursacht Schäden	Beeinflussung des Lebensraums	Erholungsnutzung	---
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Störung durch Flächennutzung und Emissionen		Lebensraumfunktion Nahrungsgrundlage	Lebensnotwendige Ressource	Beeinflussung des Lebensraums	---	---
Boden	Veränderung und Schadstoffeintrag durch Nutzung	Schutz vor Erosion durch Vegetation, Bodenbildung		Bodenbildung	Bodenbildung	---	---
Wasser	Schadstoffeintrag durch Nutzung. Nutzung verändert Grundwasserneubildung.	Reinigung / Speicherung durch Vegetation	Filter- und Speicherfunktion		Grundwasserbildung durch Niederschläge	---	---
Luft und Klima	Veränderung durch Flächennutzung	Beeinflussung von Kalt- und Frischluftentstehung durch Vegetation	Beeinflussung des Mikroklimas	Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung		---	---

Land- schafts- bild	Veränderung durch Nutzung und Bebauung	Vegetation bewirkt Strukturvielfalt	Relief bewirkt Strukturvielfalt	Wasser beeinflusst Geländeform	Klima beeinflusst Vegetation, beeinflusst Strukturvielfalt		Markante Strukturen in der Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Veränderung durch Flächennutzung und Bebauung	---	---	---	---	---	

5. Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die Bebauungsplanänderung wären in dem bestehenden Gewerbegebiet Entwicklungen möglich, die zu Umweltbeeinträchtigungen führen könnten: So werden im Plangebiet Bereiche festgelegt, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind, um die angrenzende Wohnbebauung vor möglichen Lärmbelastigungen durch diese Vergnügungsstätten zu bewahren.
 Eine Festsetzung zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume besteht bisher nicht, so dass eine Rodung nicht verhindert werden kann. Die städtebauliche Qualität des Gebietes und dessen Durchgrünung würden bei Verlust der Bäume nachteilig verändert.

6. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Bebauungsplanes wurden keine Planvarianten geprüft, da mit dem vorliegenden Plan eine Änderung und Modernisierung der bereits bestehenden Bebauungspläne vorgenommen werden soll.

7. Zusätzliche Angaben

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	Als Grundlage für die Umweltprüfung dienten der Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Kartenteil, Textteil und Begründung des Bebauungsplans, ein Luftbild sowie eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme des Geländes.
Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Erkenntnisse	Auf eine faunistische Untersuchung wurde verzichtet, weil durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderung oder Intensivierung der vorhandenen Nutzung entsteht.
Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	Im Rahmen des Monitorings muss die Kommune überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Stadt Süßen beabsichtigt die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Schelmenwasen und Schelmenwasen II.

Die wesentlichen Änderungen sind:

- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel
- Ausschluss von Vergnügungsstätten in Teilbereichen
- Festsetzung von Pflanzbindungen zum Schutz bestehender Einzelbäume
- Festsetzung neuer Pflanzgebote für Bäume und Eingrünung
- Neufestsetzung von extensiver Dachbegrünung für neue Flachdächer
- Anpassung der Leitungsrechte an die Bestandssituation (Bestandstrassen/Flurstücksgrenzen)
- Anpassung der Abgrenzung von Verkehrsflächen an die Bestandssituation
- Anpassung der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen an die bestehenden Flurstücksgrenzen, Verkehrsflächen und an die bestehende Bebauung

Schutzgut	Bestand / Bedeutung	Auswirkungen der Planung	Vermeidung-, Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen	Beurteilung
Mensch (Immissionen)	Mittlere Bedeutung wegen Vorbelastung durch Schallemissionen von bestehendem Gewerbegebiet und Bundesstraße B10.	Festsetzung von Bereichen, in denen die Nutzung durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Dadurch Vermeidung möglicher Beeinträchtigung der nahen Wohngebiete durch Schallimmissionen.	---	Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.
Erholungsnutzung	Überörtlicher Radweg, der jedoch auf öffentlicher Straßenfläche verläuft. Kleingartennutzung am südlichen Gebietsrand. Geringe Bedeutung.	Keine Veränderung der bestehenden Nutzung.	---	Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Hohe Bedeutung im Bereich des als Biotop geschützten Ufergehölzes des Schweinbachs und der Feldhecken im Süden, sonst geringe bis sehr geringe Bedeutung auf den Gewerbeflächen.	Keine Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Biotope. Sicherung des Baumbestandes durch Festsetzung von Pflanzbindungen. Neue Festsetzungen für Baumpflanzungen, die Anlage von Grünflächen auf den Privatgrundstücken und die extensive Begrünung von Flachdächern.	---	Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.
Boden	Keine Natürlichen Böden mehr im Gewerbegebiet vorhanden. Wegen starker Veränderungen nur geringe Bedeutung für den Bodenschutz.	Keine Veränderung der vorhandenen Nutzung. Keine zusätzlichen Versiegelungen. Neue Festsetzungen für eine mögliche Verringerung des tatsächlichen Versiegelungsanteils bei Veränderungen der Bebauung (wasserdurchlässige Ausbildung von unbelasteten privaten Erschließungsflächen und Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen).	---	Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Wasser	Hohe Bedeutung für Oberflächengewässer durch Bachlauf am nördlichen Gebietsrand. Hohe Empfindlichkeit durch hohen Grundwasserstand in der Aue, es ist jedoch kein Wasserschutzgebiet betroffen.	Keine Veränderung der vorhandenen Nutzung. Keine zusätzlichen Versiegelungen. Neue Festsetzungen für eine mögliche Verringerung des tatsächlichen Versiegelungsanteils bei Veränderungen der Bebauung (wasserdurchlässige Ausbildung von unbelasteten privaten Erschließungsflächen und Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen). Zurückhaltung von Niederschlagswasser durch extensive Begrünung neuer Flachdächer.	---	Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.
Klima / Luft	Geringe Bedeutung wegen Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet und Verkehrsemissionen von der Bundesstraße (Belastungsraum).	Keine Veränderung der vorhandenen Nutzung. Keine zusätzlichen Versiegelungen. Neue Festsetzungen für eine mögliche Verringerung des tatsächlichen Versiegelungsanteils bei Veränderungen der Bebauung (Verdunstung durch wasserdurchlässige Ausbildung von unbelasteten privaten Erschließungsflächen und Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen). Verringerung der Aufheizung durch extensive Begrünung neuer Flachdächer.	---	Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.
Land-schafts-bild	Geringe Bedeutung wegen bestehender Gewerbenutzung. Ufergehölz am Schweinbach, Feldgehölze bei Kleingärten und Bäume im Gebiet dienen der Gliederung.	Keine Veränderung der vorhandenen Nutzung. Neue Festsetzungen für die Gestaltung und Größe von Werbeanlagen, wodurch negative Fernwirkungen verhindert werden. Sicherung der Vorhandene Bäume durch Pflanzbindungen. Bei Neubebauung greifen Festsetzungen für Baumpflanzungen (Durchgrünung der Bebauung), die Anlage von Grünflächen auf den Privatgrundstücken entlang von Straßen (Gestaltung des Ortsbildes), die Begrünung von ungenutzten Grundstücksflächen und die extensive Begrünung von Flachdächern.	---	Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.
Kulturgüter	Nicht vorhanden	---	Falls erforderlich, Sicherung von bisher unbekanntem Funden	Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.
Sachgüter	Umfangreiche Gewerbebebauung vorhanden.	Keine Auswirkungen wegen Bestandsschutz für alle Anlagen	---	Es entstehen keine Umweltauswirkungen.

6 Eingriffs- Ausgleichsuntersuchung

Gemäß § 1 a 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 Änderung der Bebauungspläne entstehen keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig waren. Zudem werden aber Pflanzfestsetzungen neu in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gewerbegebiet langfristig betrachtet städtebaulich sowie ökologisch aufzuwerten. Diese greifen allerdings erst, wenn Neubau- oder Umbaumaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken stattfinden. Die Pflanzfestsetzungen wurden abgeleitet aus der Untersuchung des Grünbestandes im Plangebiet durch die Freien Landschaftsarchitekten König + Partner "Erhebung Baumbestand und Vorschläge für Grünordnungs-Festsetzungen für die Bebauungsplanänderung" vom 25.05.2009. Diese Untersuchung ist den Anlagen des Bebauungsplanes beigelegt.

Aus den oben genannten Gründen wird von der Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

7 Schalltechnische Auswirkung

Das Plangebiet ist mit Gewerbebauten bereits vollständig bebaut. Im Norden des Gebietes verläuft die Bundesstraße B10, im Westen grenzt die Erweiterung des Gewerbegebietes Schelmenwasen an. Lediglich im Osten des Geltungsbereiches grenzt bestehende Wohnbebauung an, die durch das Gewerbegebiet hinsichtlich Lärmauswirkungen beeinträchtigt werden können. Dieser Konflikt wurde aber bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Zum einen wurde eine Pufferzone mit Landwirtschaftlicher Fläche (Fläche für Gewächshäuser) vorgesehen, zum anderen wurden Bereiche in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung als eingeschränkte Gewerbeflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind lediglich Gewerbebetriebe, die einen nicht wesentlichen störenden Betriebscharakter haben und die die im Mischgebiet zulässigen Lärmwerte nicht überschreiten zulässig. Zudem erfolgt auf den östlichen Gewerbegebietsgrundstücken eine weitere Einschränkung, hier werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen um Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Es ist davon auszugehen, dass durch die Änderung der Bebauungspläne keine negativen Lärmauswirkungen auf bestehende Wohnbebauung verursacht werden. Daher wird auch auf die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens verzichtet.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Die Regelung der Art der baulichen Nutzung im **GE** richtet sich in erster Linie nach den bestehenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Plangebiet.

Es wurde hier lediglich der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen ergänzt. Dieser Ausschluss basiert auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal vom August 2007 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg. Dieses Einzelhandelskonzept definiert die Aufgaben der Innenstadt und die der übrigen Bereiche und legt dazu die Sortimente fest. Die Einzelhandelsnutzung wird in diesem Bebauungsplan für Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie für zentrenrelevante Sortimente gemäß Gutachten ausgeschlossen. Mit dieser Änderung will die Stadt Süßen die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen. Dies dient auch der Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und des auf Empfehlung eines Marktgutachtens abgegrenzten Stadtkernerweiterungsgebiets im Bereich der Bühlstraße. Ausnahmsweise können hier verschiedene Einzelhandelsbetriebe von innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Bedeutung zugelassen werden, aber nur wenn diese der Stätte der Leistung, d.h. der Stätte der Produktion, der Verarbeitung oder Dienstleistung in der Fläche untergeordnet sind. Dasselbe gilt für den Verkauf von Sportartikel und Sportbekleidung, hier wollte man einer bestehenden sportlichen Nutzung den untergeordneten Verkauf von Sportartikeln weiterhin gestatten.

A1.2 GE_b – eingeschränktes Gewerbegebiet

Hier gilt die gleiche Begründung wie unter Ziff. A1.1. Die Flächen mit den zugehörigen Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan abgeleitet. Auch hier wurde lediglich der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels ergänzt.

A1.3 GE_{bv} – eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstätten

Zusätzlich zu den Regelungen des eingeschränkten Gewerbegebietes, wurden hier die im übrigen Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt. Die Festsetzung wird für die Flächen getroffen, welche sich im Anschluss an die angrenzende Wohnbebauung befinden, um diese vor zusätzlichen Lärmeinflüssen zu schützen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der angrenzend vorhandenen Bebauung, der gewünschten städtebaulichen Situation, sowie aus den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne im Gebiet. 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. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll zusätzlich zur Grundflächenzahl die Dichte der Bebauung regeln.

A3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist in der städtebaulichen Zielsetzung begründet und soll eine größtmögliche Flexibilität der Betriebe erhalten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig festgesetzt, damit den gewerblichen Betrieben die Flexibilität, die der entsprechende Betriebsablauf je Branche erforderlich macht, gegeben ist.

Die Baugrenzen sind aus gestalterischen Gründen insbesondere im Hinblick auf die Durchgrünung des Gebietes vom öffentlichen Straßenraum zurückgesetzt.

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 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

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

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A7.1 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): Straßen- und Wegebegleitgrün

Mit dieser Festsetzung sollen grüne Gebäudevorzonen zur Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes geschaffen werden.

Pflanzzwang: Begrünung unbebauter Grundstücksfläche

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: Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und zum anderen der Auflockerung der Bebauung und Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum. Da das Gebiet bereits bebaut ist, greift diese Festsetzung nur bei Neubebauung oder bei baulichen Änderungen. Durch diese Festsetzung eines Pflanzzwangs von 1 Baum pro 500m² Grundstücksfläche, soll der Baumbestand im Plangebiet erhöht werden. Der durchschnittliche Baumbestand im Gebiet liegt derzeit bei etwa 1 Baum pro 500 bis 750 m².

9 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.

Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, können die Bestandsgebäude andere Dachneigungen aufweisen als die nun festgesetzten. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Dachneigungen bei Neu-, Um – und Ausbauten wird dem Bestand und dessen Weiterentwicklung Rechnung getragen.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt im gewerblichen Bereich eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig prägen. Die Einsehbarkeit des Plangebietes von der Bundesstraße aus, 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 soll das Erscheinungsbild des Gebietes und so auch die Außenwirkung steuern.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbauten Flächen

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.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 14,4 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbefläche:	ca. 107.830 qm
Verkehrsfläche:	ca. 28.050 qm
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 3.700 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 750 qm
Private Grünfläche:	ca. 3.550 qm
Wasserfläche:	ca. 70 qm

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Ganzen geändert und modernisiert.
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

12 Zusammenfassende Erklärung

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Süßen, den 21.04.2010


.....
Wolfgang Lütznher
Albrecht Finckh

stv. Bürgermeister

.....
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser