

Gemeinde S ü ß e n
Landkreis: G ö p p i n g e n

**BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
"STIEGELWIESEN - FICHTENWEG"**

1. Bebauungsplan "Stiegelwiesen"

Der Bebauungsplan "Stiegelwiesen" ist am 05.01.1968 in Kraft getreten. Seine Ausweisungen entsprechen den damaligen Vorstellungen einer städtebaulichen, insbesondere verdichteten Entwicklung. Im Bereich des Fichtenweges ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung in Flachdachbauweise zwingend vorgeschrieben. Die Baugrenzen sind so angelegt, daß Baukörper mit einer Länge bis zu 50 m "fast zwangsweise" entstehen müssen. Nach den Ausweisungen des Bebauungsplans können alle Pkw-Abstellplätze oberirdisch angelegt werden.

2. Anlaß zur Bebauungsplanänderung

Die noch unbebauten Grundstücke im Bereich des Fichtenweges stehen im Eigentum der Firma Keller Bau GmbH. Im Jahre 1984 ist die Firma an die Gemeinde herangetreten und hat mitgeteilt, daß nunmehr eine Bebauung dieses Gebietes vorgesehen ist. Es wurde vereinbart gemeinsam zu untersuchen, ob hier nicht eine bessere, vom Bebauungsplan abweichende, städtebauliche Lösung gefunden werden kann.

3. Vorgesehene Änderungen

Um eine bessere Transparenz des Gebietes, auch mit Rücksicht auf die sich anschließende öffentliche Grünfläche, zu erreichen, werden die Baugrenzen dermaßen geändert, daß Einzelbaukörper entstehen können.

Damit eine nicht zu massive Bebauung entsteht, wird in Teilbereichen eine Herunterzogen der Geschoßzahl vorgenommen.

Anstatt der zwingend vorgeschriebenen Flachdachbebauung wird auf den noch nicht bebauten Flächen die Errichtung von Gebäuden mit Mansarddächern ermöglicht. Dadurch wird auch eine optimale Ausnutzung der Dachgeschosse erreicht.

Die Erstellung von Pkw-Abstellplätzen wird zum Teil zwingend in Tiefgaragen vorgesehen. Dies trägt zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Im Süden des Plangebietes liegt eine große öffentliche Grünfläche, auf der sich ein Spielplatz (mit zeitweiliger Nutzung als Festplatz) befindet. In der Vergangenheit hat insbesondere die Festplatznutzung wiederholt zu Beschwerden geführt. Um etwas höhere Immissionswerte zu ermöglichen, wird das Plangebiet nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (früher Reines Wohngebiet) ausgewiesen.

4. Weitere Änderungen (bzw. Festsetzungen)

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplanänderung hat das Wasserwirtschaftsamt Kirchheim verlangt, daß Grundwassererkundungen vorgenommen werden. Das Ingenieurbüro für Geotechnik, Aalen, hat im Auftrag der Gemeinde einen Grundwassergleichenplan erarbeitet. Das Wasserwirtschaftsamt hat aufgrund dieses Grundwassergleichenplans den Bemessungswasserspiegels wegen der Grundwasserschwankungen auf 1,80 m unter OK-Gelände festgelegt.

Das gesamte Planungsgebiet wurde daher als Fläche ausgewiesen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

5. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen

Solche Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich, da das Planungsgebiet bereits erschlossen ist.

6. Kosten

Kosten fallen nicht mehr an.

7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht mehr erforderlich.

8. Rechtscharakter dieser Begründung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt. Sie hat somit keinen Rechtscharakter.

7334 Süßen, den 22. Juli 1985 / 09. April 1990



Bauch

B a u c h
Bürgermeister