

Stadt Süßen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„ ZWISCHEN HAUPTSTRAßE, GRÜNENBERGER- UND LINDENSTRAßE- 1. ÄNDERUNG “

Entwurf vom 08.07.2013

Redaktionell ergänzt zur Gemeinderatsitzung am 16.09.2013

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand und Konzeption
- 4 § 13 BauGB: Umweltbelange
- 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 7 Flächenbilanz
- 8 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Süßen hat am 16.01.2006 den einfachen Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße, Grünenberger- und Lindenstraße als Satzung beschlossen. Zusätzlich gelten für den Bereich Baulinienpläne welche auch weiterhin Bestand haben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Regelungen zu Werbeanlagen festgesetzt. Aufgrund der Lage des Bereichs im Ortskern von Süßen entlang einer stark befahrenen Straße besteht ein erhöhter Wunsch hier Werbeanlagen zu errichten. Um künftig städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen soll nun eine entsprechende Regulierung der Werbeanlagen getroffen werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Süßen am 07.02.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße, Grünenberger- und Lindenstraße“ beschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,17 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

FNP

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1984 ist das Planungsgebiet teilweise als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, stellt die vorliegende Planung eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes dar.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan in die Darstellungen im Flächennutzungsplan übernommen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1984

Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße, Grünenberger- und Lindenstraße. Die dort getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen treten außer Kraft.

Für das Plangebiet existieren Ortsbau- und Baulinienpläne:

- Ortsbauplan A6 vom 09.09.1870
- Ortsbauplan A1 vom 09.09.1870
- Baulinienänderung in den unteren Hornweisen vom 10.09.1955
- Baulinienplan bis Blücherstraße vom 16.06.1904
- Baulinie Untere Hornwiesen II vom 20.12.1957
- Baulinienänderung Lindenstraße vom 08.12.1958

Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden nach den Festsetzungen dieser Ortsbau- und Baulinienpläne sowie nach § 34 BauGB beurteilt.

3 Bestand und Konzeption

Lage im Siedlungsraum



Abbildung 2: Luftbild, Quelle Stadt Süßen

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Allerdings bestehen, vor allem im westlichen Bereich noch Nachverdichtungspotentiale. Entlang der Hauptstraße entspricht die vorhandenen Nutzungscharakteristika der eines Mischgebiets, die rückwärtigen, südlichen Bereiche sind stärker durch Wohnnutzung geprägt.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 2091/4, 2091/3, 2091/5, 2091/1, 85/1, 85/2, 85/3, 85/4, 2092, 2099/3, 2099/1, 2099/2, 2100, 2100/1, 2100/2, 2101/1, 2101/3, , 11, 2104/1, 2103/1, 2102/6, 2102/5, 2102/4, 2102/2, 2106/1, 2106/2, 2106/3, 2122/3, 77, 2103, 2104, 2122/2, 2122/1, 2121, 2105, 2116/1, 2122, 2118/2, 2117, 2117/3, 2117/2, 2124, 85, 2290/5, 2290/3, 2127/1, 2290/6, 2290/7, 2124/2, 2124/1, 2110, 2107, 2111, 2109, 2108, 2112, 2112/1, 2118/5, 2118/6, 2118, 2118/1, 2116, 2123/1, 2123/4, 2123/3, 2128/1, 2128/2, 2128/3, 2127/5, 2127/6.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 44/7, 83/1, 46, 45/1, 2101/4, 2092, 2099.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 § 13 BauGB: Umweltbelange

Die Voraussetzungen für das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB sind erfüllt. Das Plangebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt, durch die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung, sowie Regelungen zu den zulässigen Werbeanlagen getroffen. Diese Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an dem, was im Bereich schon bisher städtebaurechtlich zulässig und verträglich ist.

Gemäß §13 Abs.3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung/Umweltbereich sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Gemäß § 1a 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 vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung konkretisiert und Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen festgesetzt. Dadurch entstehen keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig gewesen sind.

5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Durch die getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Mischgebiet (MI) entlang der Hauptstraße zu. Dieser Bereich an der stark befahrenen Durchgangsstraße hat eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen für Eigen- und/oder Fremdwerbung. Aufgrund der Werbewirksamkeit im Ortskern herrscht hier ein vermehrter Druck. Da die Errichtung von Werbeanlagen als sehr stadtbildprägend bewertet werden muss, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen.

Außerdem soll durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen – dem Wohnen im Südlichen Bereich und der Mischnutzung entlang der Hauptverkehrsstraße- Rechnung getragen werden.

Die Stadt Süßen möchte im vorliegenden einfachen Bebauungsplan keine detaillierten Regelungen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen treffen. Für das gesamte Stadtgebiet gilt das „Einzelhandelskonzept der Stadt Süßen“, Imakomm Akademie, Stand Mai 2012 (Beschluss vom 13.05.2013). Sollte es in Zukunft einen Regelungsbedarf (insbesondere in Bezug auf die Agglomerationsregelung im Regionalplan Stuttgart) geben zieht die Stadt süßen auf Grundlage des „Einzelhandelskonzept der Stadt Süßen“ die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes in Betracht.

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung, diese Nutzungen an anderer Stelle in der Stadt vorzusehen, begründet. Des Weiteren resultiert die Einschränkung aus Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist in der bereits vorhandenen Struktur in dem WA-Gebiet und der ausreichenden Erschließungssituation begründet.

A1.2 MI – Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der umgebenden Bebauung nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten und selbständige Werbeanlagen werden aufgrund der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarten Wohnen und das Ortsbild nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

6 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Werbeanlagen

Den stadtbildprägenden Effekten von Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund ist es besonders für hochfrequentierte Bereiche wichtig regulierend einzugreifen um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Insbesondere der Bereich entlang der Hauptstraße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit unter dem Druck dort Werbeanlagen zu errichten. Durch die differenzierte Festsetzungen für Werbeanlagen als Fremdwerbung (Regelung über die Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet) und die Regelungen für Eigenwerbung über die örtlichen Bauvorschriften kann eine verträgliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die Festsetzung soll die Art (Fremd- und Eigenwerbung) und Größe der Werbeanlagen in den unterschiedlichen Gebietstypen (WA und MI) im Plangebiet regeln. Dabei ist die Größe der Werbeflächenansicht – hier als Gesamtwerbefläche be-

zeichnet – von Bedeutung, der Rahmen, bzw. Die Konstruktion um die Werbefläche herum muss dabei nicht bei der Flächenbeschränkung berücksichtigt werden. Lediglich die Höhe bei frei stehenden Werbeanlagen wird begrenzt. Dies gilt auch für Fahnenmasten sowie die Anzahl und Größe von Fahnen als Werbefläche.

Lichtwerbungen sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. So können Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnhäuser, den Straßenverkehr und für Kleintiere und Insekten vermieden werden. Insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht sollten im Plangebiet nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs) verwendet werden.

7 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 5,17 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Mischgebiet (MI)	ca. 35.155 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 13.460 qm
Verkehrsfläche	ca. 3.085 qm

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des einfachen Bebauungsplans werden im Plangebiet auch weiterhin die Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Es werden lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Werbeanlagen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie weitere planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften werden nicht geregelt.

Hinweis: Gem. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Süßen, den

.....

Marc Kersting, Bürgermeister