

Stadt Süßen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„STIEGELWIESEN, ÄNDERUNG IM BEREICH DES EHEMALIGEN KINDERGARTENS (FLST.901) UND FLST. 896/2“

vom 22.06.2015

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a 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 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans



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 dem hauptsächlich von Wohnbebauung geprägten Bereich zwischen der Banater Straße, dem Buchen-, Eschen- und Eichenweg, der Beethovenstraße sowie der Stiegelwiesenstraße besteht auf dem Flurstück 901 der ehemalige Kindergarten im Buchenweg. Auf Flurstück 896/2 ist momentan noch ein Wohnhaus vorhanden. Beide Gebäude sollen abgebrochen werden.

Für das Grundstück des ehemaligen Kinderhauses liegt eine Planung für ein Mehrfamilienhaus vor. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Stiegelwiesen“, rechtskräftig seit 05.01.1968 mit den nachfolgenden Änderungen, da dieser die derzeitige Bebauung vor allem des bestehenden Kindergartens mit einer Gemeinbedarfsfestsetzung als Art der baulichen Nutzung sichert. Aufgrund der Abweichungen (u.a. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudehöhe) ist es notwendig, den Bebauungsplan für den maßgeblichen Bereich zu ändern. Zusätzlich soll innerhalb der Änderung die Möglichkeit der Bebauung mit zwei Wohngebäuden für das südlich des Kinderhaus gelegenen Grundstück geschaffen werden

Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich um eine Neuordnung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Stadt Süßen hat daher am 26.01.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Stiegelwiesen, Änderung im Bereich des ehemaligen Kindergartens (Flst.901) und Flst. 896/2“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Süßen, nordwestlich der Innenstadt. Durch die Banater Straße, die Beethoven- und Stiegelwiesenstraße ist die örtliche verkehrliche Anbindung gegeben. Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnbebauung geprägt. Im Plangebiet selbst befinden sich das Gebäude des ehemaligen Kindergartens im Buchenweg und ein Wohngebäude. Die jetzige Nutzung des Kindergartens wurde bereits aufgegeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen werden.

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

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Stiegelwiesen, Änderung im Bereich des ehemaligen Kindergartens (Flst.901) und Flst. 896/2“ umfasst eine Fläche von ca. 3.837 m² und liegt deutlich unter der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (20.000 m²) und damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. 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 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1984 ist das Planungsgebiet im nördlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kindergarten und im südlichen Bereich als Wohnfläche ausgewiesen. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den angrenzenden Wohngebieten gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher für den westlichen Teil im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1984, **gelb** dargestellt ist die Lage des Plangebiets

Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft treten:

- Bebauungsplan „Stiegelwiesen“ rechtsverbindlich seit 05.01.1968 mit den nachfolgenden Änderungen

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Süßen, zwischen Buchen-, Birken- Eschen- und Eichenweg sowie Banater Straße, Stiegelwiesen- und Beethovenstraße. Das Plangebiet ist komplett von Wohngebietsnutzung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern umgeben.

Zudem ist es flach und locker bebaut. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein nicht mehr genutzter Kindergarten (Eschenweg 6) sowie ein Wohngebäude (Stiegelwiesenstraße 29). Die Gebäude sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgebrochen werden. Die Grundstücke sind sowohl mittig, als auch im Süden stark eingewachsen/ begrünt.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 896/2 und 901.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Der geplante Neubau auf dem Grundstück des ehemaligen Kinderhauses setzt sich aus mehreren Baukörpern zusammen, welche die Größe und Proportionen der umliegenden Bebauung aufnehmen und sich in die bestehende Struktur einfügen. Durch die winkelförmige Anordnung der Baukörper zueinander entstehen großzügige Grünflächen um das Gebäude herum bis zu den Grundstücksgrenzen.

Durch die Idee, an diesem Ort Terrassenwohnungen anzubieten, nimmt der Baukörper an Höhe ab. So wird eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke weitestgehend vermieden. Durch die Platzierung des Baukörpers zentral auf dem Grundstück können Bäume im Süden stehen und der Parkcharakter des Baugrundstücks gesichert werden.

Die Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen für das südlich gelegene Grundstück ermöglicht die Bebauung mit zwei kleinteiligeren Baukörpern. So wird die vorhandene städtebauliche Struktur sinnvoll ergänzt.

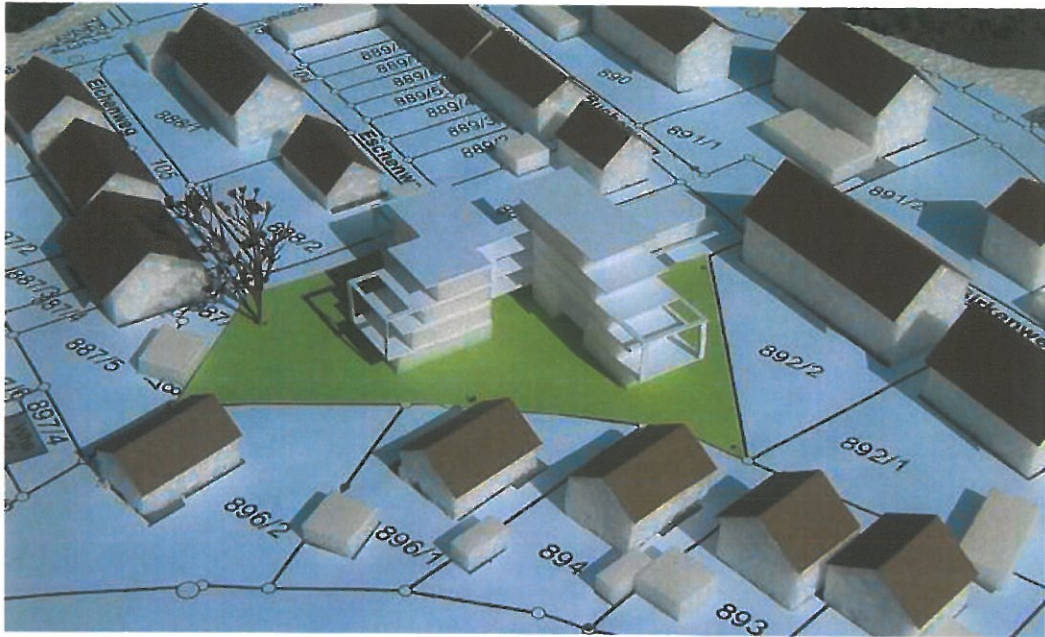


Abbildung 2: Modell Entwurfsidee, Architektur Keller 13.01.2015 Süßen

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl über die Stiegelwiesenstraße, als auch über den Buchenweg bereits verkehrstechnisch angebunden. Die Verkehrsführung soll so ausgerichtet werden, dass das nördliche Plangebiet vom Buchenweg erschlossen wird und der südliche Bereich von der Stiegelwiesenstraße.

Die Stellplatzversorgung wird im Norden durch eine Tiefgarage gesichert. Die Wohnbebauung im Süden erhält Stellplätze in Form von oberirdischen Carports/ Garagen.

Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Anschlüsse an die Entsorgungsleitungen (Mischwasserkanal) werden auch weiterhin genutzt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über das bestehende Leitungsnetz ist somit grundsätzlich gesichert. Um den Abfluss zu verringern/ zu drosseln, wird eine Begrünung der Dachflächen sowie der Tiefgarage vorgesehen. Zudem sind die Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7

Gutachten / Untersuchungen

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes im Bereich des ehemaligen Kindergartens liegt vor, auf diese wird verwiesen: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse) nach §§ 44 und 45 BNatSchG für den Bebauungsplan „Stiegelwiesen, Änderung im Bereich des ehemaligen Kindergartens (Flst. 901) und Flst. 896/2 vom Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Stand Januar 2015“. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führt u.a. Folgendes aus:

- Für Brutvögel, im vorliegenden Fall für weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten, liegt i.d.R. keine erhebliche Beeinträchtigung oder Störung der lokalen Population vor.
- Fledermäuse können aufgrund der Potenziale für Tagesverstecke oder Spaltenquartieren vorkommen. „Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann infolge baubedingter Wirkungen in Zusammenhang mit dem Vorhaben (Abbruch) demnach nicht ausgeschlossen werden.“ Eine weitere Kontrolle, bzw. Überprüfung vor der Baufeldräumung vorzunehmen wird empfohlen.
- „Für die übrigen Artengruppen, im Besonderen streng geschützte Arten ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch bau-, anlage- betriebsbedingte Wirkungen. Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände des §44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden.“

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) angesichts der Prognosen des Gutachtens und des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes als nicht erforderlich erachtet wird.

8

Umweltbelange

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. 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. Unabhängig davon sind die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung ist im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB nicht anzuwenden. Das Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, gilt aber dennoch.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei dieser Planung um eine Neuordnung und somit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines bereits bebauten

Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die bestehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung gefördert und gleichzeitig verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch

In der Zeit der Bauphase ist mit einer Zunahme von Staub- und Schadstoffemissionen, Lärm sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der teilweise stark begrünten Fläche kann von Nachbarn sowie Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Beeinträchtigung der Aussicht, Heranrücken der Bebauung, Verlust von grün) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar und wird aufgrund der überschaubaren Vorhabengröße nur wenig ins Gewicht fallen.

Gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke bleibt gewährleistet.

Durch die Planung wird das Wohnraumangebot in der Stadt Süßen ergänzt und trägt damit auch zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur durch den Zuzug jüngerer Bewohner denkbar.

Gegenüber dem Bestand ist, aufgrund der geplanten Nutzung, ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist teilweise bereits durch den ehemaligen Kindergarten, als auch ein Wohngebäude bebaut und versiegelt. Vor allem mittig des Plangebietes ist eine intensive Begrünung vorhanden. Die Ränder sind durch Bäume und Sträucher teilweise stark eingegrünt.

Absehbar ist, dass ein Großteil der Gehölze nicht erhalten werden kann. Dadurch ergeben sich in der Folge, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Stadtbild und die ökologische Funktion.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß flach geneigte Dächer intensiv, bzw. extensiv, zu begrünen sind. Die Begrünung dient hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Zudem werden bestehende Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Pflanzbindung festgesetzt, diese sind zu erhalten und müssen bei Abgang ersetzt werden.

Schutzgut Boden

Durch die Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Süßens, aufgrund der vorliegenden Planung, kann davon ausgegangen werden, dass dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Im Plangebiet ist durch die bestehende Vornutzung bereits ein Teil der Flächen bebaut bzw. versiegelt. Deshalb sind die natürlichen Bodenfunktionen teilweise gestört.

Die geplante Versiegelung ist in Summe größer, als die bereits vorhandene. Somit tritt eine Verschlechterung der natürlichen Bodenfunktionen ein. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze (mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt) wasserdurchlässig zu erfolgen hat. Flachgeneigte Dächer sind zudem intensiv, bzw. extensiv zu begrünen. Hintergrund für die Festsetzungen ist, dass begrünte Dächer Niederschlagswasser speichern und durch Verdunstung ein Teil davon vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück bringen. Gleichzeitig lassen begrünte Dächer das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die bestehende Bebauung und des vorhandenen Versiegelungsgrades ist die Versickerung nur eingeschränkt möglich. Da die geplante Versiegelung größer ist, als die bestehende werden Dachbegrünungen und versickerungsfähige Beläge im Privatbereich festgesetzt. Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung des Oberflächenbelags und der Begrünung der Dächer und der Tiefgarage kommt dem atmosphärischen Wasserkreislauf, bzw. der Grundwasserneubildung entgegen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Kaltluftschneise. Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering. Dadurch, dass die Umgebung durch Wohnnutzung geprägt ist, weist diese einen hohen Durchgrünungsgrad auf.

Mittels der Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Süßens zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Luft und Klima auszugehen.

Die Auswirkungen auf das lokale Mikroklima kann durch die geplante Begrünung der Dächer minimiert werden. Gleichzeitig verzögert diese die Wärmespeicherung. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der bereits bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. In erster Linie hat dieser Effekt Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Plangebietes und die Nutzer der Stiegelwiesenstraße, bzw. Beethoven- Banater Straße und Buchenweg.

Die vorhandene, ältere Bausubstanz des Plangebietes wird durch die Neubebauung aufgewertet. Die Einzelbaufenster und die Lücken dazwischen wirken einer Massivität und störenden Konzentration der Gebäude entgegen.

Im Gesamten gesehen wird die lokale Veränderung des Stadtbildes in Anbetracht der starken Durchgrünung des Wohngebietes, der bereits vorhandenen heterogenen Bebauung und der Anpassung in den Bestand nur wenig ins Gewicht fallen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sowie erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und daher kann keine Betroffenheit festgestellt werden. Die Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig werden wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand nicht gesehen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung vorzusehen
- Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien für den Oberflächenbelag von Erschließungswegen und Stellplätzen (mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten),
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Die Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Zusammenfassend kann daher zum Planstand des Entwurfes festgestellt werden, dass aufgrund der realen Flächennutzung, bzw. der Ausgangssituation und der Planung sowie der geringen Flächengröße und dem bestehenden Planungsrecht für keines der Schutzgüter **keine** erheblich negativen Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben aller Voraussicht nach lokal beschränkt.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes im Bereich des ehemaligen Kindergartens liegt vor, auf diese wird verwiesen: "Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse) nach §§ 44 und 45 BNatSchG für den Bebauungsplan „Stiegelwiesen, Änderung im Bereich des ehemaligen Kindergartens (Flst. 901) und Flst. 896/2“ vom Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Stand Januar 2015“ (siehe Kapitel 7).

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist von Wohnbebauung geprägt. Der südliche Bereich des Plangebiets ist bereits mit Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der nördliche Teil wird von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet verändert.

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes und unterstützen auch nicht die eigentlich gewünschte Nutzung. Deshalb werden diese im Textteil des Bebauungsplanes als unzulässig aufgeführt. Des Weiteren resultiert die Einschränkung aus Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene Wohnbebauung.

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 sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt (siehe Kapitel 5).

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Obergrenzen der Grundflächenzahl bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten gemäß BauNVO. Sie wurden zur besseren Verständlichkeit in den Bebauungsplan aufgenommen und dienen dazu der ausreichende Versorgung mit Stellplätzen auf den Baugrundstücken sicherzustellen.

A2.1 Grundflächenzahl

Es gelten die gesetzlichen Obergrenzen.

A2.2 Obergrenze der Geschossflächenzahl

Es gelten die gesetzlichen Obergrenzen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Bereits zu Beginn der Begründung wurde das entwickelte städtebauliche Konzept beschrieben (siehe Kapitel 5). Dabei sollen die Überlegungen des städtebaulichen Konzeptes bezüglich der Höhenentwicklung in den Bebauungsplan übernommen werden. Das städtebauliche Konzept sieht verschiedene Dachformen vor.

Damit die Kubatur des Gebäudes begrenzt wird, sind die maximale Gebäudehöhe sowie die maximalen First- und Traufhöhen festgesetzt.

Um die tatsächliche Endhöhe der Gebäude richtig zu steuern, werden die Bezugshöhen auf die bestehenden Straßenhöhen der Erschließungsstraßen festgelegt. Damit kann ein direkter Vergleich zu der Nachbarbebauung gezogen werden.

A2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Für Bereich A gilt: Staffelgeschoss

Im Bereich A wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 5 begrenzt und das Gebäude mit Staffelgeschossen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die jeweils darüber liegenden Geschosse deutlich von den darunter liegenden Geschossen absetzen. Durch das geschossweise Zurücknehmen des Gebäudes im Westen, Süden und Osten zur bestehenden Nachbarbebauung hin, kommt die tatsächliche Gebäudehöhe mit den 5 Vollgeschossen weniger zum Tragen. So kann eine verdichtete Bebauung erzielt werden, die sich in die umgebende Struktur der Bebauung dennoch einfügt und die benachbarten Grundstücke durch Verschattung möglichst wenig beeinträchtigt.

A3 Höhenlage

Die Bezugshöhe (BZH) entspricht der Straßenhöhe der maßgeblichen, bestehenden Erschließungsstraße, die sich in der Mitte des Baufensters des jeweiligen Vorhabens ergibt.

A4 Bauweise

Aus der gewünschten baulichen Struktur und der Umgebung wurde die Bauweise entwickelt. Eine Eingliederung des geplanten Gebietes an die angrenzende Bebauung wird berücksichtigt und die Maßstäblichkeit gewahrt. Zudem soll eine gute Wohnqualität gewährleistet und die besondere städtebauliche Situation gesichert werden.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich einerseits an den städtebaulichen Gegebenheiten und andererseits an den Erfordernissen des geplanten Projektes. Diese entsprechen auch der gewünschten Baukubatur. Durch die Orientierung am städtebaulichen Konzept wird gewährleistet, dass die städtebauliche gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten sowie ausreichend Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird. Dennoch lassen die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

A6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes. Des Weiteren wurde diese Festsetzung getroffen, um eine zu starke Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke zu verhindern.

A7 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken soll durch die Festsetzung in ausreichender Form gewährleistet werden.

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten, sind die Garagen nur zulässig, wenn der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5m beträgt.

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums deutlich weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig.

Der hohe Stellplatzbedarf des Mehrfamilienhauses wird weitestgehend über die Tiefgarage abgedeckt.

A8 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen und gleichzeitig ein Übermaß an Bebauung auf dem Grundstück verhindern. Um die Versiegelung, auch durch Nebenanlagen, nicht übermäßig zu erhöhen, wurde aus ökologischen Gründen die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind, auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Ziff. B8 Notwendige Stellplätze).

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 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 ortsnahe 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 Kanal abzuleiten.

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A10.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. Für bestimmte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Sowohl städtebaulich, als auch gestalterisch kommt dies dem Bereich zugute.

Die Tiefgarageneinfahrt ist jedoch aufgrund der hohen Frequenz und dadurch erhöhten Belastung von der Festsetzung ausgenommen.

A10.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Extensivbegrünungen mit Pflanzengesellschaften, die weitgehend durch die natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Diese Festsetzung trägt ebenfalls zu einem städtebaulich positiven Erscheinungsbild bei.

A10.4 Außenbeleuchtung

Nachtaktive Insekten orientieren sich nach Lichtquellen. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – 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.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die direkte Nachbarschaft des Plangebietes ist durch unterschiedliche Dachformen geprägt. Insbesondere der im Norden vorhandene Geschosswohnungsbau weicht von dem klassischen Satteldach ab und ist als Flachdach ausgeführt. Aber auch die Satteldächer der Umgebung weisen mitunter unterschiedliche Dachneigungen auf. Für das geplante Mehrfamilienhaus werden Flach- und Pultdächer festgesetzt, da diese neben den energetischen Vorteilen (kleines Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis (a/v-Verhältnis)) und den wasserwirtschaftlichen bzw. ökologischen Vorteilen (begrünte Dächer als Regenrückhaltefläche), bietet der Flachdachbau in Bezug auf eine sinnvolle Nachverdichtung das größte reale Wohnraumpotential.

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Für die südlichen Einzelhausbaugrundstücke sind außer Walmdächern alle Dachformen zulässig.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden dabei zusätzlich zu der oben bereits erwähnten Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange auch die Einhaltung der im Plangebiet bereits angewandten Vorgaben durch den bestehenden Bebauungsplan.

Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind nicht zugelassen. Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange des Gebietes berücksichtigt.

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

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten

B4 Stellplatzverpflichtung

Die minimierte bestehende öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	4 Stellplätze erforderlich.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,38 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:


Nettowohnbaufläche:	ca. 3.837 qm
überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca. 1.536 qm

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt. Die Stadt süßen leistet durch die Nachverdichtung einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

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

Süßen, den 23.06.2015


.....
Marc Kersting, Bürgermeister

