

Bebauungsplan:
Eutenbühl-Haselwiesen II
Planbereich 46.7, in Hohenstaufen

Teil 2: Textteil und Begründung vom 23.11.2023

Verfahren

Bebauungsplan gemäß **§13a BauGB**
Örtliche Bauvorschriften gemäß **§74 LBO**

Verfahrensübersicht

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am 09.12.2022
Öffentliche Bekanntmachung	am 12.04.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB	vom 20.04.2023 bis 22.05.2023
Satzungsbeschluss	am 21.12.2023
In-Kraft-Treten durch öffentliche Bekanntmachung	am 21.02.2024

Göppingen, den 14.02.2024

Referat 92 Stadtentwicklung, Stadtplanung

gez. **Alexander Maier**
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Grundgesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO):

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV):

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO):

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Entsprechend § 16 Abs. (3) Nr. 1 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Grundflächenzahl entsprechend Eintrag im Lageplan.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt (s. Eintrag im Lageplan).

Es werden festgesetzt die maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}), die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max})

First- und Wandhöhe (FH, WH)

Bei geneigten Dächern sind die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximal zulässige Wandhöhe maßgeblich. Die maximal zulässige Firsthöhe wird zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen. Die Wandhöhe wird zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Gebäudehöhe (GH)

Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Gebäudehöhe heranzuziehen. Diese wird zwischen unterem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der Oberkante der Attika gemessen. Dächer unter 8° Dachneigung gelten als Flachdächer.

2.2.1 Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt ist die gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzte BZH (Bezugshöhe, in Meter über NN).

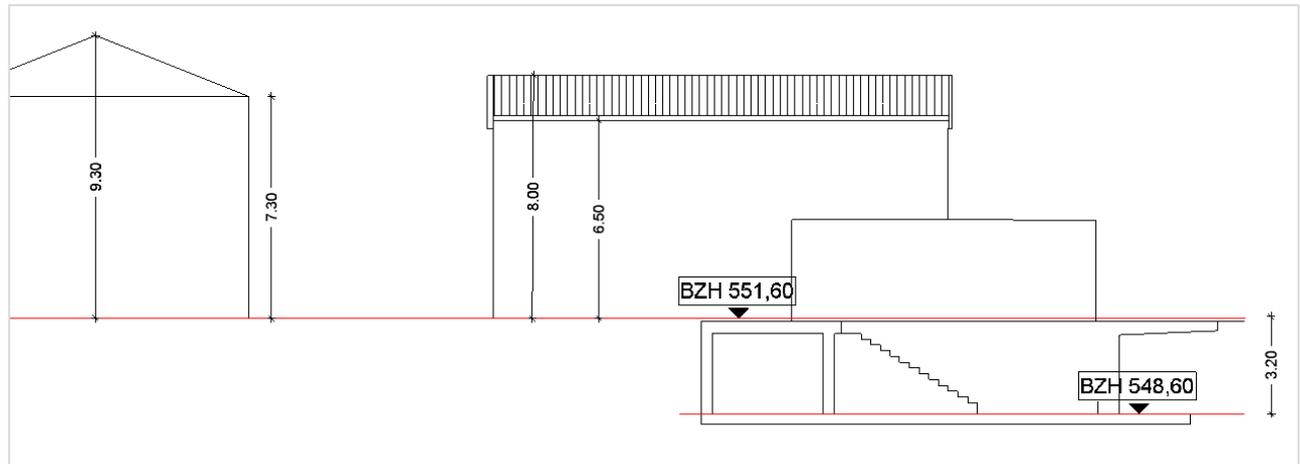


Abb.: Skizze zu den Bezugshöhen, Ansicht aus Westen

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In WA 2 und WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In allen Gebieten gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1:

Im allgemeinen Wohngebiet 1 werden 2 Wohneinheiten (WE) als maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt.

WA 2:

Im allgemeinen Wohngebiet 2 werden 2 Wohneinheiten (WE) als maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt.

WA 3:

Im allgemeinen Wohngebiet 3 werden 4 Wohneinheiten (WE) als maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 Landesbauordnung ist zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 10 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen und in den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen- bzw. Carportöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Ansonsten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Mit Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine private Verkehrsfläche gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie und ist unverbindlich.

9. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR, FR: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird eine private Grünfläche gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt. Diese ist von dem Nutzungszweck der Fläche widersprechenden Anlagen und Nutzungen freizuhalten.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden. Beleuchtung nur im notwendigen Umfang. Verwendung von Leuchtmittel, die warmweißes Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen und nicht heller als unbedingt notwendig sind. Zusätzlich hat eine Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten zu erfolgen. Einsatz von Leuchtmittel mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen.

Fassaden

Großflächige Glasfassaden und Fensterfronten ab 3 m² Glasfläche sind mit hochwirksamen Markierungen zu versehen (Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Alternativ sind Glaselemente auszuüben, die einen geringen Reflexionsgrad oder eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Ebenfalls sind auch Fassadenbegrünungen als lebende Markierung und optische Wahrnehmung zulässig. Das Aufkleben von Greifvogelsilhouetten sowie eine Verwendung von reflexionsarmen Glas (bis hinunter zu 2% Reflexionsgrad) für sich allein und ohne Markierung stellen keine wirksamen Schutzmaßnahmen dar.

Weitere Informationen zur Thematik sind in der Veröffentlichung der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (*Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach*) aufgeführt.

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

In WA 1 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig.

In WA 2 und WA 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

Quergiebel sind mit der Neigung des Hauptdaches auszuführen.

Für Doppelhäuser ist nur eine gleiche Dachform und Dachneigung zulässig.

Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0° bis 8°) sowie Dächer bzw. Dachflächen von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen.

1.2 Dachdeckung

Es sind nur rote, rotbraune, braune sowie anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig.

Gleiches gilt bei der Verwendung und Nutzung von Solar- und sonstigen Energiegewinnungsanlagen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First und zur Traufe muss mindestens die unter II. 1.3 (Dachaufbauten und Dacheinschnitte) festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Bei geneigten Dächern werden die auf den Dächern aufliegenden Solaranlagen nicht auf die Wand- und Firsthöhe angerechnet.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 50% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).

Ausnahmsweise kann bei der Verwendung von Solaranlagen ein geringer Abstand zu der Giebelwand zugelassen werden. Jedoch muss dieser mind. 0,30 m betragen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- tote Einfriedungen z.B. Mauern und Zäune bis max. 1,5 m Höhe
- lebende Einfriedungen bis max. 1,8 m Höhe
- Stützmauern sind zur Böschungssicherung zulässig und müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einhalten. Stützmauern sind als Naturstein-Trockenmauern herzustellen. Dabei darf eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschritten werden.
- Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken durch Auffüllung des Geländeniveaus unterzubringen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern, eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn es topografische Gegebenheiten erfordern. Dies ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

5. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf dem Grundstück sind je zwei Stellplätze, Carports oder Garagen pro Wohneinheit herzustellen.

Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z. B. Rasengitter und -pflaster, wasserdurchlässige Betonsteine).

Bei mehr als vier oberirdischen privaten Stellplätzen ist nach jedem vierten Stellplatz ein mit einem Baum bestandener Grünstreifen anzulegen.

6. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports, Nebenanlagen und Dachaufbauten.

7. Werbeanlagen (§ 11 Abs. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Hinweis: Es ist die „Satzung zur Regelung der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Göppingen (Werbesatzung)“ zu beachten.

9. Niederschlagswasser (§ 33 Abs. 2 Satz 2 LBO)

Es sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen.

Folgende Möglichkeiten stehen zur Realisierung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der Baugrundstücke zur Verfügung:

Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung, Teichanlage

Verdunstung: Dachbegrünung, Teichanlage

Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne

Bei der Erstellung einer Retentionszisterne soll das Retentionsvolumen mindestens 2 m^3 pro 100 m^2 versiegelte Dachfläche betragen. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll $0,2 \text{ l/s/2m}^3$ betragen.

Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis bei extensiv begrünten Dächern mit einer Substratmindestaufbaudicke von 10 cm als erbracht.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Während der Baumaßnahme können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium, Landratsamt) oder der Stadt Göppingen anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelbefunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 33 DSchG).

2. Grundwasserschutz

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z. B. WC-Spülung), ist dies über das Anzeigenformular nach § 13 (4) TrinkwV vom Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“, das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die DIN 1989, Teil 1 – 4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen - Gesundheitsamt ist zum jeweiligen aktuellen Stand (derzeit Januar 2018) zu beachten.

3. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit möglich einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Hinweise und Regelungen der Merkblätter „Bodenaushub und seine Verwertung“ und „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Die Merkblätter können über die Homepage des Landratsamtes abgerufen werden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Eisensandstein- sowie Opalinuston-Formation.

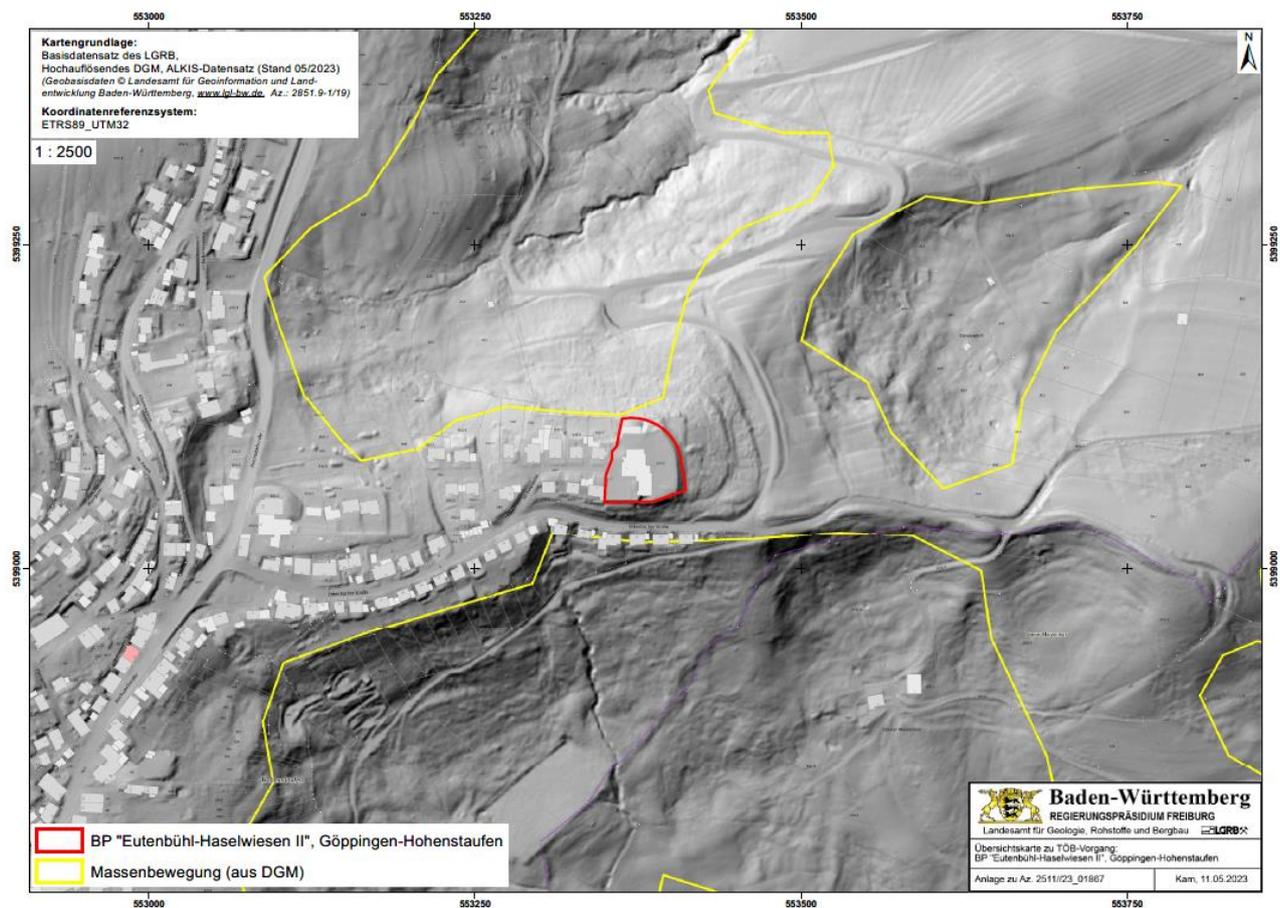
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Die nördliche Grenze des Plangebietes

liegt unmittelbar an einer solchen Hinweisfläche für Massenbewegungen. Die Lage kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität der hiermit zusammenhängenden Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



5. Einsatz erneuerbarer Energien

Die Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) i.V.m. der Photovoltaik-Pflichtverordnung (PVPf-VO) sind zu beachten und einzuhalten.

6. Artenschutz

Das Zeitfenster zur Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss) und zur Rodung von Gehölzen ist auf das Winterhalbjahr (1.10 - 28.02.), außerhalb der Vogelbrutzeit, beschränkt.

7. Starkregen

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen.

Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. Es wird auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bundesministeriums des Innern und für Heimat sowie auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung abrufbar.

8. Grün- und Außenanlagenkonzept

Der Bauherr verpflichtet sich das erstellte Grün- und Außenanlagenkonzept vom 12.07.2023, welches mit dem Landratsamt Göppingen abgestimmt wurde, vollumfänglich umzusetzen.

9. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

IV. Begründung

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Göppingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Eutenbühl-Haselwiesen II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Wiedernutzbarmachung einer Fläche zu schaffen.

Die derzeitige Grundstücksbebauung des Flurstücks 937/1 besteht bereits sehr lange und die Nutzung des Gebäudes als Beherbergungsgewerbe wurde aufgegeben. Es besteht eine Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Nutzung und Bebauung des Grundstückes und dem aktuell geltenden Bebauungsplan „Eutenbühl-Haselwiesen“ aus dem Jahr 1968. Weiterhin weist die bestehende Bebauung erhebliche städtebauliche Mängel auf, wie beispielsweise die zu große Bauhöhe, der riegelartige Abschluss der Blickachse, die massiven Veränderungen in der Topografie sowie die enorme Flächenversiegelung. Dies erfordert eine planungsrechtliche Steuerung, die den aktuellen Anforderungen gerecht wird.

Für das Flurstück 937/1 liegen bereits Entwurfsunterlagen für eine Neubebauung des Grundstückes vor. Ziel ist die Schaffung einer Grundlage für eine harmonische, städtebaulich, architektonisch und ökologisch bessere und zukunftsweisende Gesamtlösung im Rahmen der Bebauungsaufstellung.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eutenbühl-Haselwiesen II“ umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha und befindet sich im Osten des Stadtbezirks Hohenstaufen. Er grenzt nördlich, östlich und südlich an Grünflächen an und wird im westlichen Bereich von bestehender Wohnbebauung umgeben. Der Geltungsbereich wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 749 (Ried), 938/4 und 937 (Im Eutenbühl). Das Flurstück 937/1 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden, Osten und Süden durch:
Im Westen durch:

Öffentliche Grünfläche (Flst. 749 Ried)

Wohnbebauung (Flst. 938/4) und Verkehrsfläche (Flst. 937)

3. Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan

Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Stadt Göppingen liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen(-Ulm).

Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten ausschließlich „Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet“.

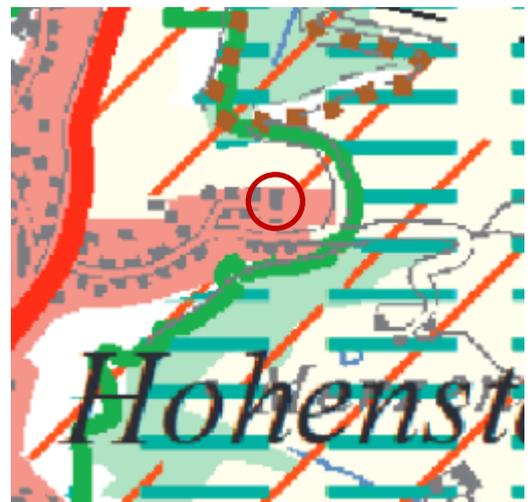


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart

Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Demnach muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

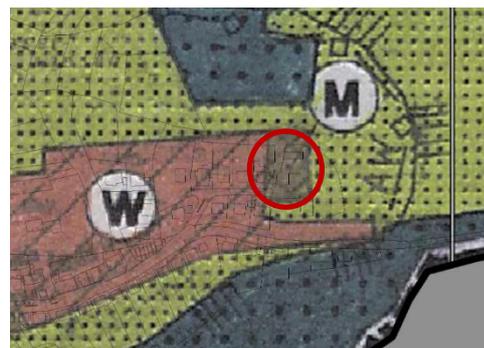


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP 2010 der VVG Göppingen-Schatl-Wäschenbeuren-Wangen

4. Bestand

Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die bestehende Bebauung wurde in mehreren Schritten erbaut und erweitert. Sie besteht aus einem dreigeschossigen Hotelbaukörper zuzüglich Untergeschoss, einem eingeschossigen Restauranttrakt mit genutztem Untergeschoss, einem Schutzraumgebäude im Untergeschoss und einer Garage mit Untergeschoss im Norden. Das Grundstück ist zu großen Teilen versiegelt, die Topographie wurde spürbar verändert, insbesondere im östlichen Bereich.

Die bestehende Bebauung ist zu großen Teilen sanierungsbedürftig. Aus architektonischer und städtebaulicher Sicht besteht Handlungsbedarf.

Topographie

Das Grundstück liegt in exponierter Kuppenlage mit dreiseitig abfallendem Steilhang ringsum.

Schutzgebiete

Das Plangebiet wird in einem Abstand von ca. 50 m und mehr von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben.

Dieses wird von der aktuellen Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Eigentum

Das Flurstück Nr. 937/1 befindet sich in privatem Besitz.

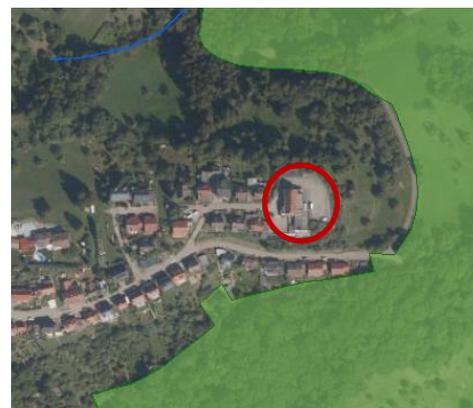


Abbildung 3: Schutzgebiete grüne Flächen-darstellung im Plangebiet
Quelle: LUBW Kartendienst

5. Städtebauliche Konzeption

Hintergrund der Neubebauung ist anstelle des massiven hohen Gebäudequerriegels eine differenzierte, kleinteiligere und niedrigere Bebauung zu entwickeln, die einem klaren städtebaulichen Konzept folgt.

Das neue Gebäudeensemble soll eine Art Gehöft bilden, die Gebäude gruppieren sich dabei um einen baulich locker gefassten, teilweise begrünten Innenbereich. Insgesamt sind drei neue Baukörper geplant.

Ein winkelförmiges Wohnhaus bildet die Südostecke der Anlage und soll in einem ersten Bauabschnitt realisiert werden. Dieser Baukörper baut auf dem bestehenden Untergeschoss auf, das nahezu unverändert bleibt. Der Ersatzbau ab dem Erdgeschoss weicht im Osten gegenüber dem Bestand etwas zurück, der Hof wird durch ein im Winkel angefügtes eingeschossiges Bauteil gefasst. Darüber wird ein deutlich zurückgesetztes Obergeschoss geplant.

Das zweite Hauptelement wird durch einen in dazu quer liegenden Baukörper gebildet, der den heute massiven Hotelbaukörper ersetzt, etwas nach Norden verschoben, damit zwischen den beiden Häusern eine deutliche Lücke entsteht. Der Hotelbaukörper muss dazu vollständig abgebrochen werden. Das neue Gebäude ist im Konzept als Doppelhaus geplant und nach Norden gestaffelt, um dort die Wandhöhe gegenüber dem tiefer liegenden Gelände zu reduzieren.

Kernpunkt der Planung ist die Umwandlung der massiven Riegelbebauung des Bestands durch ein differenziertes, kleinteiliges Ensemble von individuellen Baukörpern, die aufeinander abgestimmt sind und die bereits genannte Hofanlage bilden. Sowohl die oberirdischen Bebauungsflächen werden erheblich verkleinert und strukturiert, als auch die Gebäudehöhen werden im Vergleich zur bestehenden Bebauung und sogar im Vergleich zu den bisher gültigen Höhenvorgaben des Bebauungsplans erheblich reduziert. Die Anordnung der Baustrukturen berücksichtigt zudem die besondere topografische Gegebenheit.

Ein weiterer wichtiger Punkt der Entwicklung ist die deutliche Reduzierung der versiegelten Flächen. Durch Renaturierung der Flächen und Herstellung der Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Form wird der Versiegelungsgrad deutlich reduziert.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Fläche soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Diese Entwicklung begründet sich auch durch die bestehende Wohnnutzung in der direkten Umgebung.

Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen zulässig sein. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Um die Eigenart und Ruhe im Gebiet zu wahren sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Grundstücksausnutzung wird in allen Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt, welche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf. Diese Festsetzung unterstützt einen wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden.

Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude (WH, FH und GH) orientieren sich zum einen an der bereits bestehenden Konzeption für die Bebauung und zum anderen an einem verträglichen Maß gegenüber der angrenzenden Bebauung.

Es werden unterschiedliche Bezugshöhen für die Baufenster als unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung festgelegt, um zum einen Bestandsbebauung (Schutzraumgebäude

im Untergeschoss) zu sichern und zum anderen um die Höhenentwicklung möglichst eindeutig zu regeln. Eine Kopplung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe findet nicht statt, so ist der Bauherr in der inneren Organisation des Gebäudes flexibel.

Für alle Gebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit der Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten werden massive Bebauungen vermieden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus städtebaulichen Gründen festgelegt und sind durch Baugrenzen bestimmt. Somit wird gesichert, dass nötige Abstände zur Grundstücksgrenze und zu speziell zu Lasten dieses Grundstücks eingetragenen Abstandsflächenbaulasten eingehalten werden.

Um die Standorte für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zu regeln werden im zeichnerischen Teil gesonderte Flächen hierfür festgesetzt.

Eine private Verkehrsfläche mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht im westlichen Bereich des Grundstücks, angrenzend an die Erschließungsstraße „Im Eutenbühl“, sichert eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge am Ende der Sackgasse.

7. Örtliche Bauvorschriften

Um das Gebiet in die Umgebung einzufügen, sind in WA 2 und WA 3 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-35° zulässig.

Um die Baukörper weiterhin in die Umgebung einzubetten, werden Festsetzungen zur Dachdeckung und zu Dachgauben getroffen.

Da sich das Plangebiet an direktem Übergang zur freien Landschaft befindet und sich die künftigen baulichen Anlagen in die nähere Umgebung einfügen sollen, dürfen für die Fassadengestaltung grelle, stark glänzende oder reflektierende Materialien nicht verwendet werden.

Des Weiteren wurden Festsetzungen zu den unbebauten Flächen und zur Dachbegrünung getroffen, um auch Umweltaspekten Rechnung zu tragen und die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Um die Parksituation im umliegenden Gebiet zu entlasten und um sicherzustellen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden, sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze, Carports oder Garagen herzustellen.

Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialwahl und farbliche Gestaltung der von außen sichtbaren Elemente, für Einfriedungen, für Aufschüttungen/ Abgrabungen, für Werbeanlagen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung werden die örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer ortsbildverträglichen Gesamtgestaltung abgerundet.

8. Kosten der Planverwirklichung

Der Bauherr / Investor trägt alle Kosten für Planung, Bau und Erschließung, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen. Die rechtliche Bindung sowie weitere Regelungen hierzu, erfolgen über den städtebaulichen Vertrag.

9. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3094 m² (ca. 0,31 ha).

Größe des Plangebiets ca.	3094 m ²
davon ca. Baufläche	2093 m ²
davon ca. Grünfläche	896 m ²
davon ca. Verkehrsfläche	105 m ²
GRZ	0,4
geschätzte Anzahl an WE	8 WE
geschätzte brutto Geschossfläche (inkl. Fläche des ehemaligen Bunkers)	1400 m ²
geschätzte Dichte	77 EW/ha

Berechnung der Bruttowohndichte (geschätzte Dichte):

Insgesamt sind 8 neue Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß der Belegungsdichte des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 2,1 Menschen je Wohneinheit in Göppingen (Stand 31.12.2021, Abrufdatum 14.11.2022) stünde somit Wohnraum für:

8 Wohneinheiten x 2,1 Menschen = 17 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung.

Die Bruttowohndichte im Gebiet beträgt also:

17 Menschen / 0,22 (Baufläche und Verkehrsfläche) = **77 EW/ha**