

Stadt Süßen
Gemarkung Süßen
Landkreis Göppingen



Bebauungsplan „Beim Bierkeller“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 3: Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Straße 8

73072 Donzdorf

Projekt-Nr. 17-417

Gefertigt am:

26.02.2018 / 18.06.2018 / 26.11.2018



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Planaufstellung	3
1.1	Planerische Ausgangslage	3
1.2	Planungserfordernis	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
3	Rechtliche Grundlagen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet	7
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
5	Planinhalt und Festsetzungen	8
5.1	Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung	9
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	10
5.4	Schutzgut Boden	10
5.5	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften	12
6	Plandurchführung und -umsetzung	13
6.1	Erschließung	13
6.2	Wasserversorgung	13
6.3	Stromversorgung	13
6.4	Gasversorgung	13
6.5	Telekommunikationsversorgung	13
6.6	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
7	Flächenbilanz	14



1 Anlass für die Planaufstellung

1.1 Planerische Ausgangslage

Der Geltungsbereich umfasst die Hornwiesengrundschole sowie sich daran anschließende Flächen im Osten. Bauplanungsrechtliche Vorgaben für das Grundstück der Grundschule werden derzeit über den Bebauungsplan „Hornwiesen I + II“, rechtskräftig seit 1998, und dessen Änderung „Hornwiesen I Änderung bei der Hornwiesengrundschole“, rechtskräftig seit 2008, geregelt. Nicht alle der damals vorgesehenen Nutzungen sind Bestandteil aktueller Planungen, weshalb es gilt, diese an aktuelle Bedürfnisse anzupassen.

Innerhalb der sich daran anschließenden Flächen im Osten befinden sich bislang noch keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Die Flächen sind gemäß dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 dem Außenbereich zugehörig und als „Fläche für Landwirtschaft / Grünland“ ausgewiesen. Im direkten Anschluss auf östlicher Seite gelten ebenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hornwiesen I + II“. Durch die vorliegende Planung soll der östliche Teil des Geltungsbereichs dem Innenbereich zugeordnet und in diesem Zuge ein Lückenschluss vollzogen werden. Um Flächen für künftige Erweiterungen der Hornwiesenschule vorzuhalten, soll ca. die Hälfte des östlichen Planbereichs als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit entsprechendem Nutzungszweck ausgewiesen werden.

1.2 Planungserfordernis

Wie bereits geschildert, gelten im Bereich der Schule die baurechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Hornwiesen I + II“ mit der im Jahr 2008 erfolgten Änderung. In diesem sind die Freiflächen des Schulgeländes detailliert definiert. Beispiele sind Festsetzungen wie „Sportanlage (Kleinspielfeld 22x44m)“ oder „2-teilige Sporthalle“. Zwar ist gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil die Lage dieser Anlagen unverbindlich, dennoch stehen diese Nutzungsvorgaben aktuellen Planungen entgegen. So soll beispielsweise auf dem Schulgelände die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen möglich sein. Um einen größeren Handlungsspielraum innerhalb der Fläche zu ermöglichen, gilt es deshalb, bauplanungsrechtliche Festsetzungen freier und unverbindlicher zu fassen.

Doch nicht nur Festsetzungen innerhalb des Schulgeländes sollen an aktuelle Erfordernisse angepasst werden; auch sollen Flächen, die bislang dem Außenbereich zugehörig sind, dem Innenbereich zugeschlagen und zu Teilen mit Wohngebäuden bebaut werden können.



Der Stadt Süßen liegen konkrete Anfragen für die Bebauung der Flächen an der Gneisenaustraße vor. Zwar übersteigen diese Anfragen die Zahl der vorgesehenen Bauplätze im Plangebiet, doch soll ein Teil des Gebiets für künftige Erweiterungen der Schule vorgehalten werden. Die Stadt Süßen beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan der hohen Nachfrage an Wohnbauland nachzukommen und im gleichen Zuge den Ortsrand in städtebaulich logischer Konsequenz zu schließen. Um die derzeit bereits bestehende fußläufige Verbindung zwischen dem Schulgelände und der Gneisenaustraße beibehalten zu können, wurde gemäß zeichnerischem Teil zwischen den beiden Wohngrundstücken ein 2m breiter Streifen der Nutzung „Gemeinbedarfsfläche“ zugeschlagen.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2015 wurden bestehende Baulücken erhoben. Bei einer Umfrage unter den Eigentümern von privaten Baulücken äußerten 10 eine Verkaufsbereitschaft. Die Stadtverwaltung Süßen hilft bei der Vermittlung dieser Bauflächen, wodurch mittlerweile bereits 6 dieser Flächen veräußert bzw. bebaut werden konnten. Öffentliche Baulücken im bestehenden Stadtgebiet existieren nicht. Eine Ausnahme stellt das Gebiet „Rabenwiesen V“ mit insgesamt 36 Wohnbauplätzen dar. Das Bewerbungsverfahren für die Bauplätze hat Anfang Juni 2018 begonnen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt haben sich bereits mehr Interessenten bei der Stadt Süßen gemeldet, als Bauplätze verfügbar sind. Die Ausweisung der dem Außenbereich zugehörigen Flächen rechtfertigt sich somit durch folgende Gegebenheiten:

- hoher Druck im Rahmen der Baulandnachfrage, welche durch die bestehenden innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten nicht vollständig befriedigt werden kann
- konkrete Anfragen und Bauwünsche für die Wohnbauflächen innerhalb des aktuellen Bebauungsplans
- Innenentwicklung: aufgrund der Lage des Gebiets zwischen Innenbereichsflächen stellt die Ausweisung eine städtebaulich logische Arrondierung des Ortsrands dar

In den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hornwiesen I + II“ ist der jeweils westliche Anschluss der Wendehammer der Gneisenaustraße und der Anne-Frank-Straße als Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Dies verhindert die Andienung des aktuellen Planbereichs, weshalb die entsprechenden Bereiche in den aktuellen Geltungsbereich aufgenommen werden und als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich des Zentrums von Süßen und grenzt an bestehende Wohngebiete und Außenbereichsflächen (landwirtschaftliche Nutzung, Grünland) an.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 2137, 2140/2, 2141/1, 2144/40 und 2144/45. Die Flurstücke Nr. 123/1 (Gneisenaustraße), 2137/4 und 2144 (Anne-Frank-Straße) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Topographie fällt von Süden nach Norden relativ gleichmäßig, flach ab. Es ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 2m.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch: Wohn- / gemischte Bebauung

im Osten durch: Wohnbebauung sowie die Verkehrsflächen Gneisenaustraße und Anne-Frank-Straße,

im Süden durch: einen landwirtschaftlichen Weg und

im Westen durch: die Schlater Straße mit zugehörigen Grün- und Fußwegeflächen

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Stadt Süßen liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen (-Ulm) und kann seinen Bedarf an Wohnflächen aus der Eigenentwicklung und aus Wanderungsbewegungen heraus begründen. Die Siedlungstätigkeit soll sich verstärkt auf Orte der Entwicklungsachsen konzentrieren. Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten ausschließlich „Landwirtschaft, sonstige Flächen“.

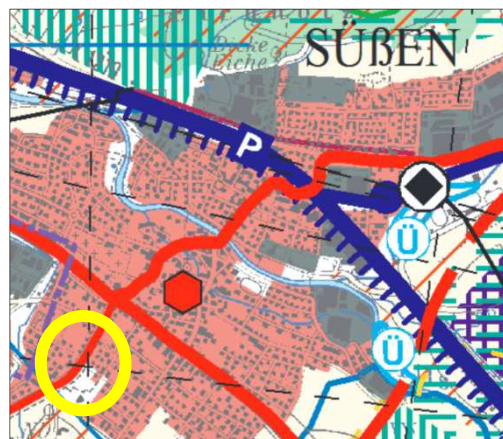


Abbildung Nr. 1: Auszug Regionalplan 2009

Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten ausschließlich „Landwirtschaft, sonstige Flächen“.

Gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans werden Vorgaben zur Bruttowohndichte getroffen. Da die Stadt Süßen dem Verdichtungsraum mit der Siedlungskategorie „Siedlungsbereich“ zugehörig ist, soll ein Bruttowohndichtewert von 60 Einwohnern je Hektar erfüllt werden. Die ausgewiesene Wohnfläche innerhalb des aktuellen Planbereichs umfasst ca. 0,19ha. Es sind 2 Bauplätze vorgesehen, bei denen aufgrund ihrer großzügigen Baufenster und Grundstückszuschnitte von jeweils 2 Wohneinheiten ausgegangen werden kann. Gemäß der aktuell zur Verfügung stehenden Belegungsdichte des statistischen Landesamts



Baden-Württemberg von 2,2 EW/Whg. (Stand 31.12.2015, Abrufdatum 08.01.2018), kann somit von 4 WE x 2,2 EW/Whg. = ca. 9 Einwohner im Plangebiet ausgegangen werden. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 46 EW / ha. Der vorgegebene Richtwert von 60 EW / ha wird hierdurch unterschritten. Diese Unterschreitung wird jedoch durch dichtere Bauformen an anderen Stellen im Stadtgebiet ausgeglichen. Als Beispiel kann das Baugebiet „Falbenäcker“ (Bebauungsplan Stand 19.04.2016) genannt werden, das auf einer Fläche von ca. 0,8ha 34 Reihenhäuser beinhaltet. Wird von je 1 Wohneinheit pro Reihnhaus ausgegangen, umfasst die Bruttowohndichte in diesem Gebiet ca. 94 EW / ha.

3.2 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. Die Fläche ist gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan als Außenbereich gekennzeichnet (Landwirtschaft / Grünfläche). Da sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans derzeit im Verfahren befindet, sollen entsprechende Anpassungen in den neuen FNP aufgenommen werden.

Abbildung Nr. 2: Auszug FNP 1984

Der Vorentwurf vom April 2016 des Flächennutzungsplans 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal sah die derzeitige Außenbereichsfläche als geplante Wohnbaufläche vor und ist in den entsprechenden Bedarfsberechnungen bereits veranschlagt. Ob die Fläche als „geplante Wohnbaufläche“ oder „bestehende Wohnbaufläche“ in den FNP 2035 aufgenommen werden soll, hängt vom Verfahrensstand des FNP bei Inkrafttreten des

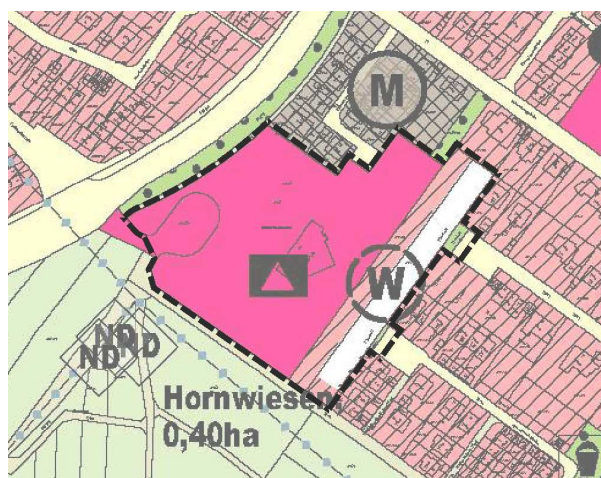


Abbildung Nr. 3: Auszug FNP 2035



vorliegenden Bebauungsplans ab und soll im Weiteren mit dem Landratsamt Göppingen geklärt werden. Der südliche Teilbereich soll jedoch - entgegen den momentanen Darstellungen des FNP 2035 Vorentwurfs - als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Diese Planungsänderung wurde bereits in den Entwurf des Flächennutzungsplans 2035 (Stand Oktober 2018) eingearbeitet. Die förmliche Beteiligung und öffentliche Auslage dieses Bauleitplans ist Anfang 2019 vorgesehen.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Im aktuellen Geltungsbereich sind bereits bauplanungsrechtliche Festsetzungen vorhanden. Ausnahmen hiervon umfassen die beiden Flurstücke Nr. 2140/2 und 2141/1.

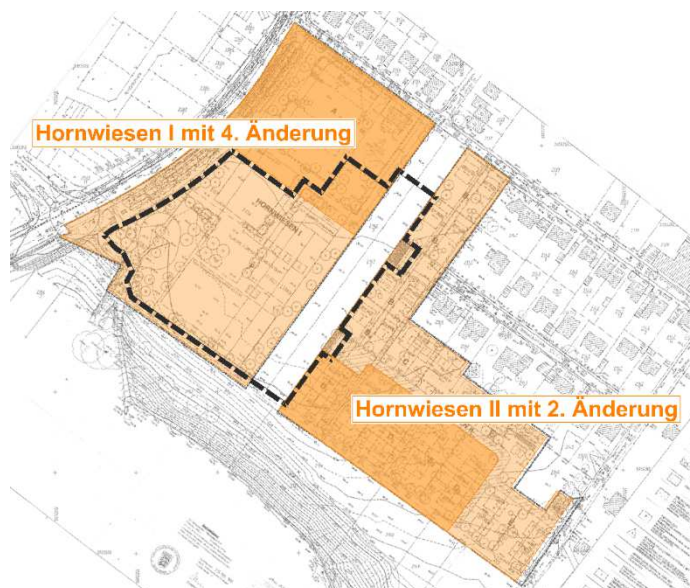


Abbildung Nr. 4: BPL „Hornwiesen I + II“

Der Bebauungsplan „Hornwiesen I + II“ trat am 18.06.1998 in Kraft und umfasst 2 separate Geltungsbereiche. Insgesamt wurde dieser Bebauungsplan 4mal geändert.

Hornwiesen II, 1. Änderung Nr. 209, rechtskräftig seit 08.10.1998;

Hornwiesen II, 2. Änderung Teilgebiete D1 - D3, E1 + E3, Nr. 211, rechtskräftig seit 02.10.2002;

Hornwiesen I + II, 3. Änderung, Nr. 235, rechtskräftig seit 10.05.2007;

Hornwiesen I, Änderung bei der

Hornwiesengrundschule, Nr. 239, rechtskräftig seit 08.12.2008.

Direkt angrenzende Änderungen sind die 2. und die 4. Änderung (siehe Abbildung). Die 2. Änderung befasste sich hauptsächlich mit der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und den vorgesehenen Bauformen. Hauptanlass der 4. Änderung war die Wandlung von 2 großen Baufenstern in mehrere kleine Baufenster und die Aufnahme von Flächen für öffentliche Straßenanlagen in die Planung (BPL „Hornwiesen I Änderung bei der Hornwiesengrundschule“).

Wie bereits erläutert überlagert der aktuelle Bebauungsplan den Bebauungsplan von 1998 mit Änderungen in Teilbereichen. Hintergrund hierfür sind zum einen geänderte Festsetzungen im Bereich des Schulgeländes die mehr Handlungsspielraum erlauben und zum anderen die Umwandlung von Flächen für Verkehrsgrün in öffentliche Straßenfläche, da



ansonsten eine verkehrliche Andienung der Wohngebietsflächen den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen widerspräche.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Stadt Süßen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebliches Ziel ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung sozialer Einrichtungen und deren Verteilung im Gemeindegebiet. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und der zu prognostizierenden Auswirkungen auf die Umwelt,
- das Eingehen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- sowie die Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen privaten als auch öffentlichen Strukturen.

Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche geschaffen und die Errichtung von 2 Wohnhäusern ermöglicht und unterstützt werden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der im Osten angrenzenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. entsprechend der süd-westlich gelegenen Nutzung als Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung im Wohngebiet sollen insbesondere Wohnnutzungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein, da diese Nutzungen die tatsächlich bestehenden Nutzungen der Umgebung wieder spiegeln. Sonstige Nutzungen sollen nicht zulässig sein, da bereits im Vorfeld Nutzungs-



konflikte mit der Umgebung ausgeschlossen werden sollen. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird die Zulässigkeit auf schulische und sportliche Anlagen, Kindergarten, Betreuungseinrichtungen allg. und zugehörige Einrichtungen festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde den tatsächlich vorhandenen Baukörpern angeglichen. Alle getroffenen Festsetzungen wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebungsbebauung sowie Anforderungen von energieeffizientem Bauen (bspw. Dachaufbaustärke) vorgenommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung, soll im WA-Gebiet auf 0,3 begrenzt werden, um einer vertretbaren baulichen Verdichtung nachzukommen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 begrenzt. Weiterhin sollen die absoluten Gebäudehöhen im WA-Gebiet entsprechen begrenzt werden. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung wird entsprechend über Bezugshöhen festgesetzt. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden, sowie eine gleichzeitig wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise mit Festlegung der Firstrichtung festgesetzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll eine abweichende Bauweise zulässig sein. Diese übernimmt die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass keine Längenbeschränkung festgesetzt wird. Des Weiteren werden großzügige Baufenster ausgewiesen. Insgesamt soll eine möglichst freie Grundstücksausnutzung möglich sein, bzw. werden Abstandsregelungen der Landesbauordnung überlassen.

5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Bestehende Erschließungsanlagen werden durch die vorliegende Planung geringfügig verändert; die Andienung der Wohnbauplätze soll über die Gneisenaustraße erfolgen. Eine Andienung der Fläche für Gemeinbedarf soll darüber hinaus künftig auch über die Anne-Frank-Straße ermöglicht werden. Änderungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hornwiesen I + II“ hinsichtlich öffentlicher Erschließungsanlagen sind wie bereits geschildert die Umwandlung zweier Flächen für Verkehrsgrün hin zu öffentlichen Straßenflächen.

Durch die aktuelle Planung kann davon ausgegangen werden, dass der ruhende Verkehr im Planbereich zunehmen wird. Um ausreichend Parkierungsflächen vorzuhalten, wird die vom Gesetzgeber festgelegte Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit von 1 auf 2 erhöht.



Um wie bereits erläutert die fußläufige Verbindung zwischen der Gneisenaustraße und dem Schulgelände auch künftig zu ermöglichen, wird gemäß den Festsetzungen ein 2m breiter Streifen zwischen den beiden Wohngrundstücken der Fläche für Gemeinbedarf zugeschlagen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichts zum FNP 2035 wurden die im Vorentwurf des FNP 2035 enthaltenen geplanten Flächen für künftige Bebauung untersucht und auf ihre Rolle hinsichtlich naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange sowie auf deren Eignung für Bebauung begangen. Da der aktuelle Geltungsbereich wie bereits erläutert in den geplanten Flächen des FNP 2035 enthalten ist, wurde auch für diesen Bereich ein Steckbrief vom Büro faktorgrün, Stuttgart, ausgearbeitet (Vorentwurfsstand des Umweltberichts vom 06.11.2017). Dieser Steckbrief bezieht sich auf die beiden Flurstücke Nr. 2140/2 und 2141/1.

Hierin wird beschrieben, dass das Gebiet derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Ohne Realisierung der Planung würde die Fläche aller Voraussicht nach auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Biotop. In einer Entfernung von ca. 75m südwestlich des Plangebiets liegt das nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotop Nr. 173241172467 „Gehölze Bierkeller / Rotes Bergle S Süßen“ und das Naturdenkmal Nr. 81170490001 „4 Linden am Bierkeller“. Als Empfehlungen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen wird die Eingrünung des Plangebiets vorgeschlagen. Einer entsprechenden Begrünung wird mittels der Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen nachgekommen. Da sich im süd-östlichen Planbereich Entwässerungsanlagen (verdoltes Gewässer II. Ordnung „Leimengrüblebach“) der Stadt befinden, wurde in diesen Bereichen von Pflanzgeboten Abstand genommen. Zusätzlich wurden bestehende Bäume mittels Pflanzbindungen gesichert.

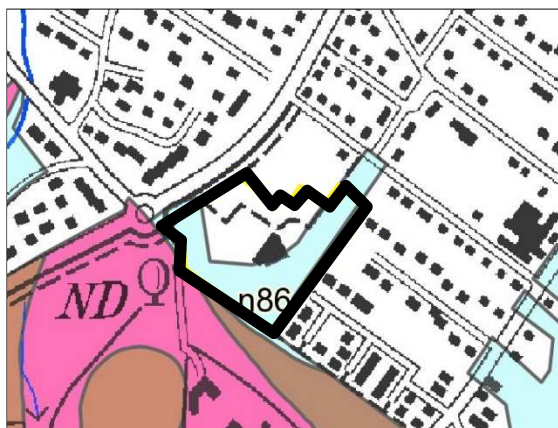
Gemäß dem Steckbrief des Umweltberichts wird zusammenfassend erläutert, dass eine Umsetzung der Planung als weitgehend unkritisch bzw. geeignet zu beurteilen ist, allerdings ergeben sich in Bezug auf das Schutzgut Boden nachteilige Auswirkungen.

5.4 Schutzgut Boden

Boden ist ein schützenswertes Gut. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und auch



ein ggf. externer Eingriffsausgleich nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 gelten Eingriffe durch Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden im Sinne des § 1a Abs.3 Nr.6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind jedoch immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bearbeiten.



Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Oplintz-Formation (Mitteljura), die ggf. im südwestlichen Teil des Plangebiets ausstreichen. Die Gesteine werden von quartärem Auenlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)	Wald: hoch (3.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.83	Wald: 3.17

Der vorhandene Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	hoch (410 - 470mm)
nutzbare Feldkapazität	mittel bis hoch (120 - 160mm)
Luftkapazität	gering, Unterboden stellenweise sehr gering
Wasserdurchlässigkeit	gering



Sorptionskapazität	hoch bis sehr hoch (280 - 360 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	gering

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die aktuelle Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar; den Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB wird nachgekommen.

Um dennoch Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Boden“ zu soweit möglich zu minimieren, soll anfallender Bodenaushub möglichst verwertet werden. Hinweise und Empfehlungen für die Verwertung sind dem Merkblatt „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamt Göppingen zu entnehmen. Um den Umgang mit anfallendem Bodenaushub im Geltungsbereich nachvollziehen zu können, sind alle Geländemodellierungen und Modellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücksflächen in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Darüber hinaus sind Geländemodellierungen und Aufschüttungen bis max. 0,50m über bestehendem Gelände zulässig, so dass überschüssiger Boden von Baumaßnahmen wieder direkt vor Ort verbaut werden kann.

5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachform und die Dachneigung im Bereich der Wohnflächen festzusetzen. Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialauswahl und farbliche Gestalt von äußerlich sichtbaren Bauelementen, sowie für das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen werden die örtlichen Bauvorschriften abgerundet.

Grundlage aller örtlichen Bauvorschriften ist ein Einfügen der Bebauung und der Außenanlagen in die bereits bebaute Umgebung mit dennoch großer Gestaltungsfreiheit der Bauherren.



6 Plandurchführung und -umsetzung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird im Abschnitt - 5.2 - Verkehr - erläutert.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz, welches ausreichend dimensioniert ist, sichergestellt werden. Aktuell ist der Zweckverband Eislinger Wasserversorgungsgruppe der örtliche Versorger.

Nebst der Anlagen des Zweckverbands Eislinger Wasserversorgungsgruppe befindet sich nahe des Planbereichs auch eine Leitung des Zweckverbands Landeswasserversorgung. Um diese Trasse nicht zu beeinträchtigen, wurde in den Bebauungsplan ein Leitungsrecht aufgenommen.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die SUEnergie GmbH & Co. KG als regionales Energieunternehmen (EnBW Kommunale Beteiligungen GmbH) mit städtischer Beteiligung (60%) der örtliche Versorger.

6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die Energieversorgung Filstal GmbH & Co. KG (EVF) der örtliche Versorger. Anschlussstellen befinden sich gemäß der Leitungsabfrage vom 08.01.2018 in der Gneisenaustraße und der Anne-Frank-Straße.

6.5 Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen kann durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden.

6.6 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Anschlüsse für die Entwässerung des östlichen Planbereichs können an das bestehende Mischwassersystem in der Gneisenaustraße (DN500) und der Anne-Frank-Straße (DN400) erfolgen. Untergrunduntersuchungen der näheren Umgebung deuten darauf hin, dass sich



der Grundwasserspiegel relativ nahe der Geländeoberfläche befindet. Aufgrund dessen soll von einer Versickerung von anfallendem, unverschmutztem Regenwasser abgesehen werden.

Anschlussmöglichkeiten an das verdolte Gewässer II. Ordnung („Leimengrüblebach“) im Süden des Geltungsbereichs sind aufgrund der Höhenlage des Kanals nicht möglich.

7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	1.912 m ²	11%
Flächen für Gemeinbedarf	14.630 m ²	87%
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Parken, Zufahrt)	286 m ²	2%
Gesamt	16.828 m²	100%