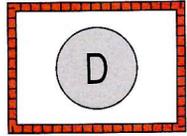


ZEICHENERKLÄRUNG

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(Wandhöhe, Dachform)



Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 18M
(abgegangene Sägemühle)
Siehe Hinweis Denkmalpflege

HINWEISE

Grundwasserschutz/Erdwärmenutzung

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias Alpha 2) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen. Diese Gesteinsformation ist im Plangebiet so oberflächennah vorhanden, dass Erdwärmesonden aus Sicht des Umweltschutzamts nicht sinnvoll realisierbar sind.

Erdwärmenutzung mittels Kollektoren ist grundsätzlich möglich und vorab mit dem Umweltschutzamt (Landratsamt Göppingen) abzustimmen.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen wird. Das Freilegen bzw. Absenken von Grundwasser während der Bauzeit bedarf eines separaten Wasserrechtsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Göppingen (Umweltschutzamt).

Denkmalpflege:

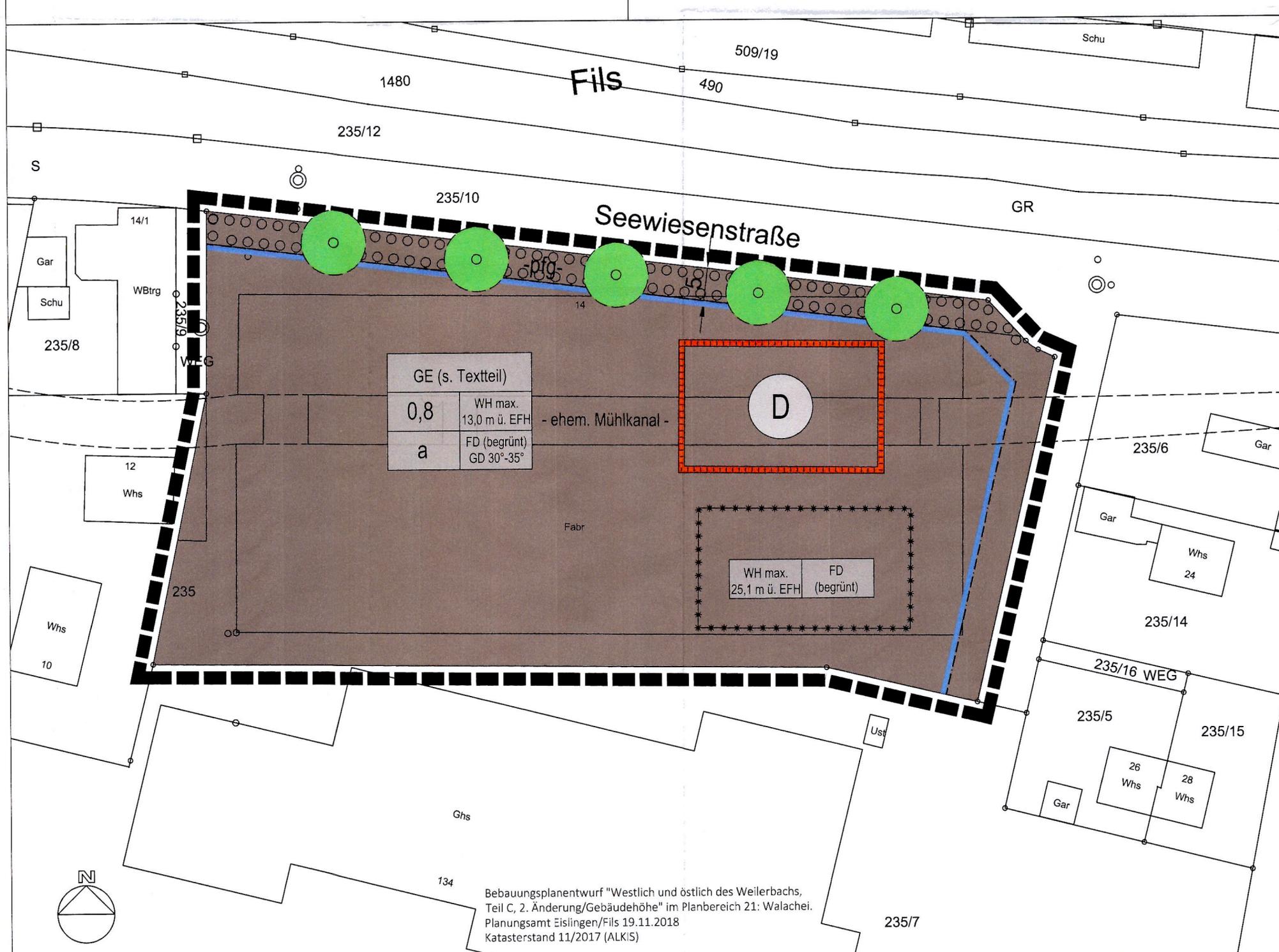
Geplante Maßnahmen zum Abbruch und Neubau sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart), vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de) und Andreas Thiel (andreas.thiel@rps.bwl.de) vorgelegt werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. bestehende Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan, oder mittels Vorlage historischer Bauakten ersichtlich werden.

Im Weiteren sollen evtl. vorliegende Ergebnisse/Bohrprotokolle der Baustellenerkundung als sachdienliche Information und zur fachlichen Bewertung auch der Archäologischen Denkmalpflege zugänglich gemacht werden.

Vorsorglich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass mit bauseits zu finanzierenden und zu beauftragenden archäologischen Prospektionen und Rettungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

Weitere Informationen zum Denkmalschutz enthält die Begründung.



Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB „Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 2. Änderung/Gebäudehöhe“

Planbereich 21: Walachei
Planungsamt Eisligen/Fils, den 19. November 2018

M. 1: 500 auf DIN A2
M. 1: 1.000 auf DIN A4

Dirk Ringleb
Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am	1. Oktober 2018
öffentliche Bekanntmachung		am	4. Oktober 2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	am	1. Oktober 2018
Beschluss		am	4. Oktober 2018
öffentliche Bekanntmachung		vom	12. Oktober 2018
durchgeführt		bis	12. November 2018 (je einschließlich)
Erneute Öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB	am	17. Dezember 2018
Beschluss		am	20. Dezember 2018
öffentliche Bekanntmachung		vom	28. Dezember 2018
durchgeführt		bis	18. Januar 2019 (je einschließlich)
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	am	11. Februar 2019
Inkrafttreten durch	§ 12 BauGB	am	11. April 2019
Öffentliche Bekanntmachung			

Ausgefertigt: Eisligen/Fils, den 12. Februar 2019

Klaus Heining
Klaus Heining
Oberbürgermeister

Bebauungsplanentwurf "Westlich und östlich des Weilerbachs,
Teil C, 2. Änderung/Gebäudehöhe" im Planbereich 21: Walachei.
Planungsamt Eisligen/Fils 19.11.2018
Katasterstand 11/2017 (ALKIS)



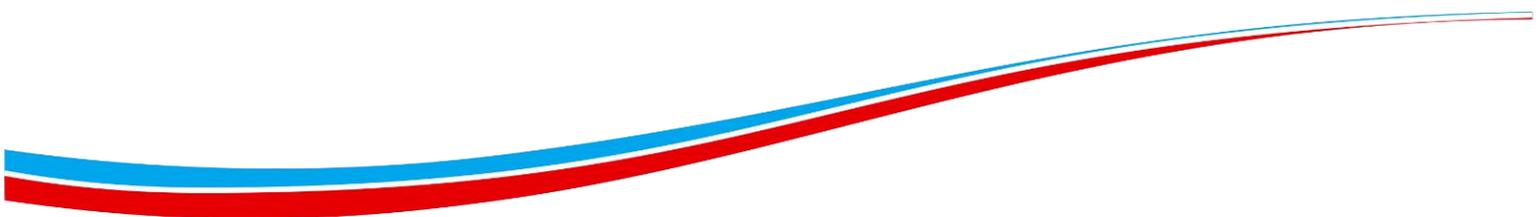
Begründung

zum Bebauungsplan

„Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 2. Änderung/Gebäudehöhe“

im Planbereich 21: Walachei

Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB



1. Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

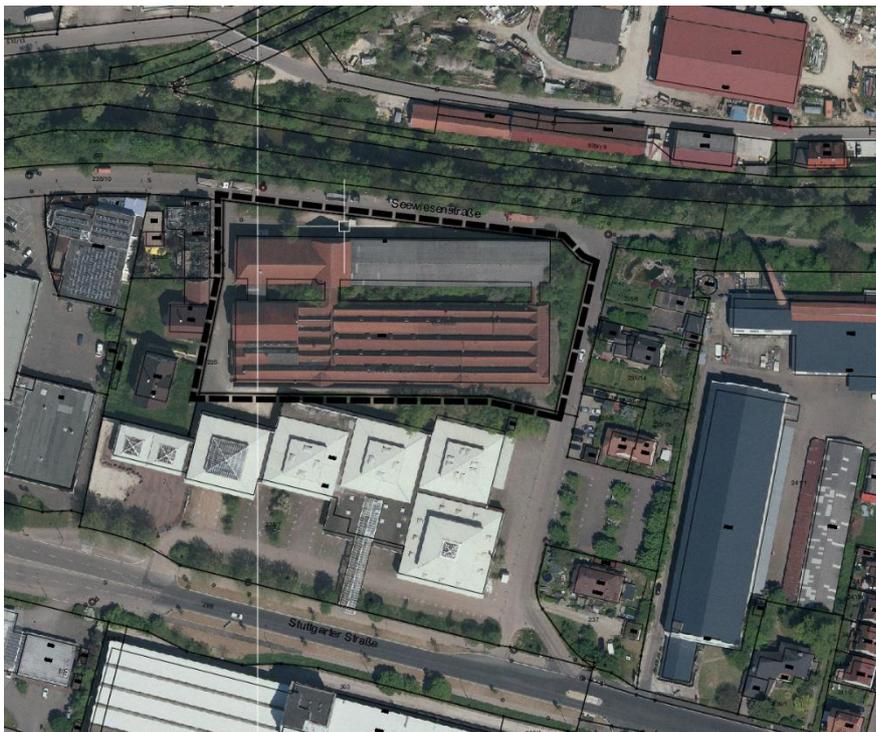
LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

2. Einführung

Das brachliegende Wurster-Areal in der Seewiesenstraße soll unter Beibehaltung eines Bestandsgebäudes neu entwickelt werden. Die Eigentümer sind bestrebt, das Areal wieder zu aktivieren und möchten nun in Partnerschaft die Entwicklung des Areals angehen.

a. Lage und Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt auf Flur 2, Kleineislingen und ist über die Seewiesenstraße erschlossen. Nördlich grenzt die Fils an, im Süden schließt der Renovierungsdiscounter Tedox mit Baustoffring an. Der Geltungsbereich umfasst den Großteil des Flurstücks 235, auf dem sich heute noch die Gebäude Seewiesenstraße 10, 12, 14 befinden. Der Geltungsbereich fasst rund 8.200 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde zweckmäßig gewählt, so dass nur die änderungsbedürftigen Bereiche des Bebauungsplans enthalten sind. Der Geltungsbereich ist nach Westen hin durch die im Kataster eingetragene Trennlinie unterschiedlicher Nutzungen abgegrenzt. Nördlich, östlich und südlich ist der Geltungsbereich durch die Flurstücksgrenze begrenzt.

b. Nutzung

Das Areal wurde durch die Firma Wurster als Färberei und Bleicherei bis in die 60er Jahre genutzt. Nach der Geschäftsaufgabe wurden nur noch Gebäudeteile mit kleineren Zwischennutzungen belegt. Das Areal liegt seit wenigen Jahren brach; die markanten Ziegelbauten verfallen mehr und mehr und befinden sich heute in einem schlechten baulichen Zustand.

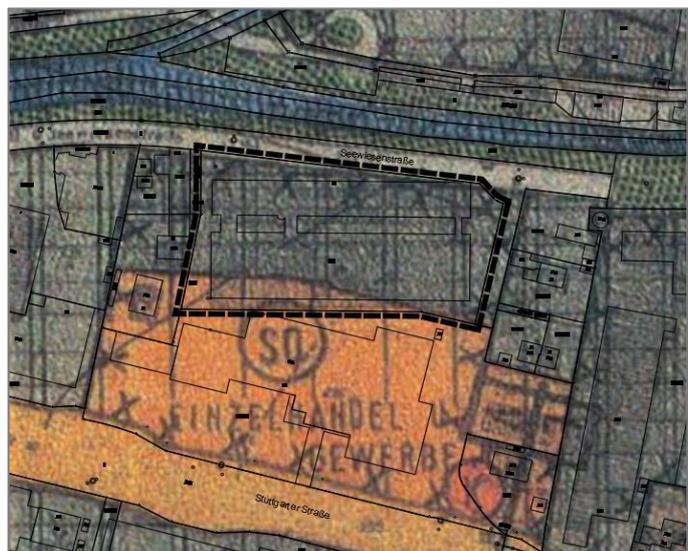
c. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Wie dargelegt, soll das Areal neu entwickelt werden. Bereits im Sommer 2017 wurde vom Projektträger eine Bauvoranfrage für das Wurster-Areal gestellt. Das Konzept sieht einen Veranstaltungsort mit unterschiedlichen Nutzungen vor. Dafür ist der Abriss fast aller Gebäude erforderlich, es ist eine Neubebauung geplant. Die Bauvoranfrage wurde trotz grundsätzlicher Zustimmung zum Vorhaben aufgrund von Konflikten mit dem Bebauungsplan formalrechtlich abgelehnt, woraufhin die Bauvoranfrage zurückgenommen wurde. Der Projektträger hat nun die Planung überarbeiten lassen und möchte auf dieser Grundlage ein Baugesuch ausarbeiten lassen. Für die Umsetzung des Konzeptes ist eine punktuelle Änderung des Planungsrechts bezüglich der Gebäudehöhe erforderlich.

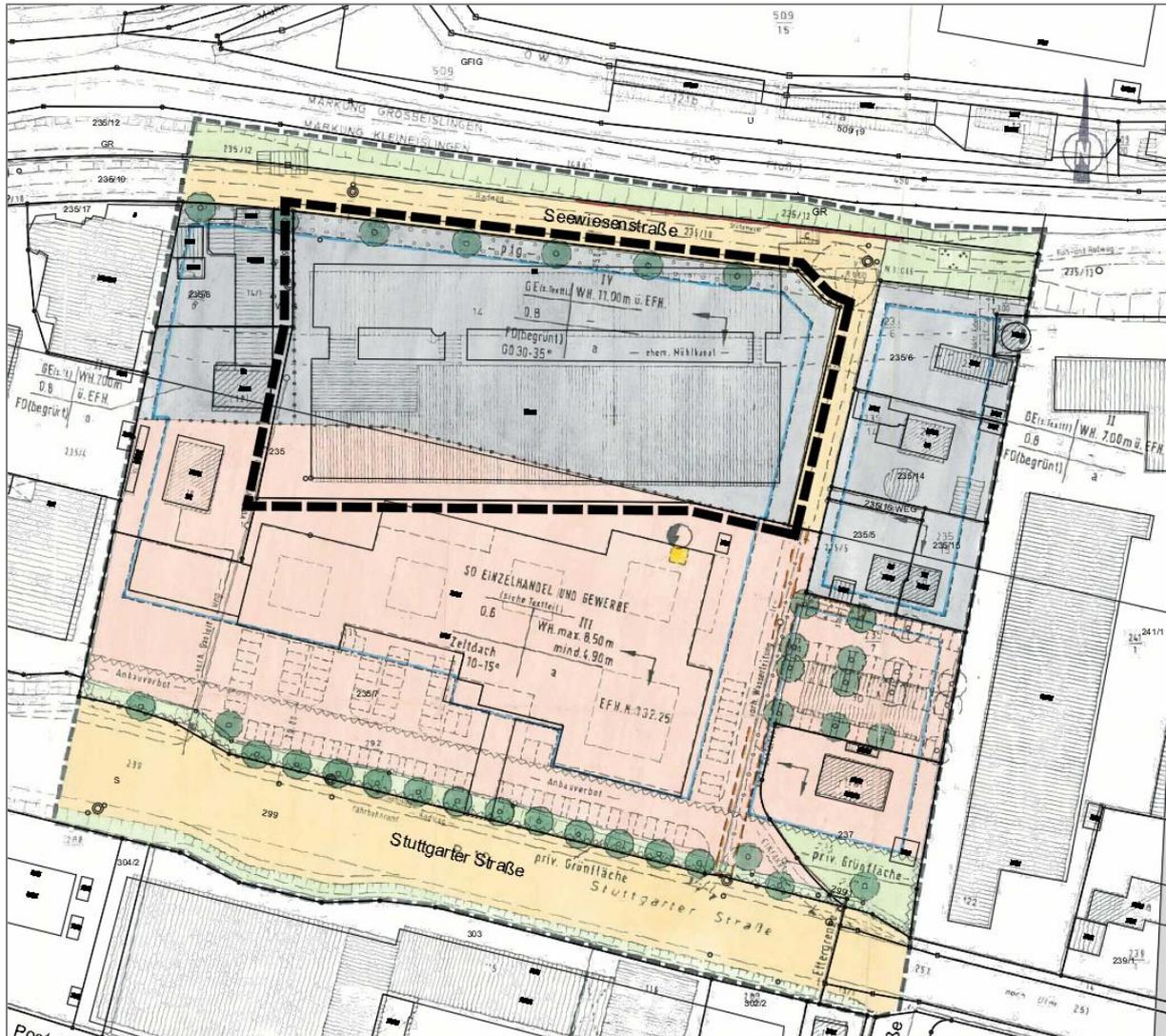
3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

a. Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt die Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen – Ottenbach – Salach vom 17. Juni 2004. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen dar, im Süden grenzt die Signatur für Sondergebiete an. Die Entwicklung des Bebauungsplans „Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 2. Änderung/Gebäudehöhe“ ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gegeben.



b. Rechtskräftiger Bebauungsplan



Derzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan „Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 1. Änderung“, der am 20. Mai 1994 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan weist im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet, im südlichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Gewerbe aus.

Im zu ändernden Bereich gelten derzeit noch folgende Festsetzungen: eine Grundflächenzahl von 0,8, vier Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 11,0 m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), eine abweichende Bauweise sowie optional ein begrüntes Flachdach oder ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 30-35°. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Im Sondergebiet gelten folgende Festsetzungen: eine Grundflächenzahl von 0,6, drei Vollgeschosse mit einer minimalen Wandhöhe von 4,9 m und einer maximalen Wandhöhe von 8,5 m ab der EFH, eine abweichende Bauweise sowie ein Zeltdach mit 10-15° Neigung. Darüber hinaus ist hier eine EFH festgesetzt.

Das Vorhaben steht aufgrund der geplanten Gebäudehöhe des Hotelturms in Widerspruch zur Bebauungsplanfestsetzung der Wandhöhe. Der Hotelurm soll laut der vorliegenden Planung eine Höhe von 25,1 m erhalten, die übrigen Neubauten überschreiten die festgesetzte Wandhöhe geringfügig, weshalb auch diese angepasst werden soll. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Verwirklichung des Vorhabens nicht entgegen.

c. Verfahrenswahl nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der bestehende Bebauungsplan wird lediglich geändert, Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Es werden keine Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) vor. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorliegen, wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Es wird eine Beteiligung nach §§ 3 (2) und § 4 (2) mit einer „normalen“ Beteiligungsdauer von 30 Tagen durchgeführt, da es sich um eine geringfügige, wenig komplexe Änderung handelt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB abgesehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht, wonach mit der Existenz archäologischer Primärquellen im Plangebiet zu rechnen ist. Um die Belange des Denkmalschutzes in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde die Planzeichnung ergänzt, ein entsprechender Hinweis aufgenommen, sowie die Begründung überarbeitet. Die Änderung macht eine erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB erforderlich. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt wie üblich über das Auslegen der Planung im Rathaus und auf der Website der Stadt. Die Behördenbeteiligung wird auf die von der Änderung/Ergänzung berührten Behörden beschränkt. Es handelt sich weitgehend um eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB, weshalb die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf drei Wochen verkürzt werden.

4. Beschreibung der Planung

Es ist ein Veranstaltungsort mit unterschiedlichen Nutzungen geplant. Das Konzept sieht den Erhalt und die Sanierung des „Kesselhauses“ vor. Die übrigen Gebäude sollen abgerissen und das Areal neu bebaut werden. Die Bebauung soll an die historische Struktur angelehnt werden: Durch parallel liegende Baukörper soll mittig der ehemalige Mühlbachkanal aufgegriffen werden und als Wasserlauf mit angrenzenden Aufenthaltsbereichen als „Esplanade“ ausgebildet werden. Im Westen des Grundstücks sollen offene Stellplätze entstehen. Im Osten ist ein Hotelurm mit 7 Vollgeschossen (ortsbildprägende Wirkung) geplant. Als Nutzungen sind Büros/Verwaltung, ein Hotel, ein Club, Fitness sowie Veranstaltungen und Gastronomie geplant.

Erschließung

Das Plangebiet ist von der Seewiesenstraße aus erschlossen, der Anschluss an die Stuttgarter Straße erfolgt über die Solitudestraße. Ein direkter Anschluss an die Stuttgarter Straße ist zwar vorhanden, verläuft aber über Privatflächen und ist somit nicht öffentlich gesichert. Die Verkehrsflächen sollen nach aktuellem Stand im Rahmen des Vorhabens nicht geändert werden und sind deshalb nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Lage im Stadtgebiet nahe der B 10 mit überregionaler Anbindung sowie die vorhandene Infrastruktur sind geeignet, um die Verkehre des Vorhabens abzuwickeln.

5. Umweltbelange

a. Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da die Kriterien für die Wahl des Verfahrens erfüllt sind, wird von einer ausführlichen Darstellung der Umweltbelange abgesehen (s. Kap. 3c).

b. Artenschutz

Für die Realisierung des Projektes sollen die Gebäude der Seewiesenstraße 10, 12 und 14 mit Ausnahme des ehemaligen Kesselhauses abgerissen werden. Da die Gebäude seit geraumer Zeit leer stehen, kann die Beeinträchtigung der nach BNatSchG besonders streng geschützten Tierarten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Umfeld ist aufgrund der hohen Versiegelung nicht mit einem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

Es liegt bereits seit Langem eine Abbruchgenehmigung für die Seewiesenstraße 14 vor, die regelmäßig verlängert wurde. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Der Projektträger wurde mit Schreiben vom 27.09.2018 darauf hingewiesen, dass vor Abbruch der Gebäude, eine artenschutzrechtliche Untersuchung der abzubrechenden Gebäude erforderlich ist.

c. Altlasten

Im Altlastenkataster werden Teile des Flurstücks 235 mit zwei Altlastenverdachtsflächen geführt. Zum einen handelt es sich um die Fläche mit der Nummer 1082, welche die Flächen der ehemaligen Buntweberei umfasst. Die Fläche wird im Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf *B Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition* geführt. Zum andern handelt es sich um die Verdachtsfläche mit der Nummer 1113, die den Mühlkanal Süd bezeichnet. Der verfüllte Mühlkanal verläuft zwischen den beiden Hauptgebäuden der Seewiesenstraße 14. Die Fläche wird im Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf *B Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition* geführt.

Bei einer Entsiegelung der Fläche ist eine Neubewertung bezüglich der Pfade Boden- Grundwasser und Boden-Mensch notwendig. Im Zuge der Abbrucharbeiten ist eine orientierende Untersuchung durchzuführen, um das Ausmaß der Verunreinigung bzw. die Sanierungsbedürftigkeit des Untergrundes beurteilen zu können. Dazu ist ein befähigter Gutachter zu beauftragen, dessen Untersuchungsergebnisse und Handlungsempfehlungen dem Landratsamt vorzulegen sind.

Bei der Neubebauung des Areals sind erhöhte Entsorgungskosten für eventuell kontaminiertes Erdreich nicht auszuschließen. Laut Landratsamt Göppingen ist gegebenenfalls eine Förderung nach der Förderrichtlinie Altlasten möglich ist

d. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Belange der Archäologischen Denkmalpflege berührt:

- Abgegangene Sägemühle (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 18M)

Außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Belange der Archäologischen Denkmalpflege berührt:

- Gräberfeld der Frühbronzezeit (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 1)



Innerhalb der Plangrenzen und in unmittelbarer Umgebung ist trotz moderner baulicher Überprägung die Existenz archäologischer Primärquellen zu erwarten bzw. begründet zu vermuten. Im Umfeld wurden beim Kiesabbau frühbronzezeitliche Gräber angetroffen. Der Einzelfund einer urnenfelderzeitlichen Lanzenspitze kann weiterhin auf im Gebiet betroffene vorgeschichtliche Siedlungsspuren hindeuten. Darüber hinaus hat seit Mitte des 17. Jahrhunderts am Mühlbach die abgegangene Sägemühle als Vorgänger der rezenten Fabrikbebauung des Gebiets bestanden.

Aufgrund dieser Sachlage kann die Existenz heimatgeschichtlicher Zeugnisse von wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung hier begründet vermutet werden. Mit den beabsichtigten Bodeneingriffen zu Abbruch und großflächiger Neubebauung ist jedoch die weitere Beeinträchtigung bzw. Zerstörung evtl. vorhandener archäologischer Primärquellen zur älteren und ältesten Geschichte Eislingens zu erwarten. Bei der Planung ist eine weitere Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart notwendig. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist erforderlich.

6. Änderungen des Bebauungsplans

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Wandhöhe wurde von 11 m auf 13 m ab EFH angehoben. Die Beschränkung auf vier Vollgeschosse wurde aufgehoben, da es ausreicht, die Höhe der baulichen Anlagen nur über die maximale Wandhöhe zu regeln. Die vorige Festsetzung, vier Vollgeschosse innerhalb von maximal 11 m Wandhöhe unterzubringen, ist nach heutigen baulichen Standards nicht attraktiv.

- Im Bereich des Hotels wird eine Wandhöhe von 25,1 m ab EFH festgesetzt. Der Bereich ist über die Festsetzung Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gekennzeichnet. Der Flächenanteil mit dieser Festsetzung entspricht knapp 8 % des gesamten Geltungsbereichs.
- Für den Bereich mit einer Wandhöhe bis max. 25,1 m wurde, um die Höhe eindeutig zu beschränken, die Möglichkeit eines geneigten Dachs mit 30-35° Neigung gestrichen und auf ein begrüntes Flachdach reduziert.
- Die im alten Bebauungsplan dargestellte Gebäudehauptrichtung entfällt mit der Änderung. Das Projekt sieht vor, die historischen Formen wieder aufzugreifen; im Bebauungsplan „Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 1. Änderung“ wurde von einer Orientierung parallel bzw. quer zur Seewiesenstraße ausgegangen.
- Der im Südwesten des Planbereichs festgesetzte Teilbereich mit einer Sondergebietsfläche wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO überschrieben. Es handelt sich um einen untergeordneten Teil, der ohnehin nicht für Einzelhandelszwecke genutzt werden soll. Es gelten die Festsetzungen des Gewerbegebietes.

Die genannten Änderungen sind städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen. Zur besseren Lesbarkeit wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 1. Änderung“ im Bebauungsplanentwurf der 2. Änderung mit dargestellt. Folgende Festsetzungen wurden nachrichtlich ohne Änderung übernommen:

- Baugrenze
- Pflanzgebietsfläche und Baumpflanzungen im nördlichen Flurstücksbereich
- Nutzungsschablone mit den Festsetzungen Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Bauweise
- Mühlkanal
- Übernahme der Signatur für Gewerbeflächen

7. Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplanentwurf besteht aus:

- Zeichnerischen Teil des Planungsamts Eislingen/Fils vom 19.11.2018
- Begründung vom 19.11.2018

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 1. Änderung“ wurden nicht geändert und haben weiterhin Gültigkeit. Ergänzend wurden neue Hinweise aufgenommen. Weiterhin behält auch der zeichnerische Teil des „Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 1. Änderung“ bis auf die geänderten Punkte seine Gültigkeit.

Planungsamt Eislingen/Fils
61-Pa
28.09.2018/19.11.2018