

STADT EBERSBACH AN DER FILS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„KAUFFMANN-AREAL, 1. Änderung“

Fassung vom:
24.02.2017 / 25.10.2017

Verfahrensstand:
SATZUNG

TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB u. BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	23.07.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	23.08.2013
Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 3 (2) BauGB)	27.10.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	29.01.2016
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 (2) BauGB)	08.02.2016 bis 11.03.2016
Erneute Entwurfsfeststellung und erneuter Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 3 (2) BauGB)	30.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	14.07.2017
Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 (2) BauGB)	24.07.2017 bis 25.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	01.08.2017 bis 04.09.2017
Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat (§ 10 (1) BauGB)	21.11.2017
Beschluss der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften durch Gemeinderat (§ 74 LBO)	21.11.2017
Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB)	01.12.2017
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	01.12.2017
Inkrafttreten Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB)	01.12.2017
Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	01.12.2017
Ebersbach an der Fils, den 22.11.2017	
Eberhard Keller Bürgermeister	

TEXTTEILE

INHALT:

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Sonstige Festsetzungen
5. Festsetzungen zur Grünordnung

I.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

I.4 Hinweise

I.5 Anlagen zum Bebauungsplan

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

II.3 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Dachgestaltung
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
4. Werbeanlagen
5. Müllbehälterstandorte
6. Außenantennen
7. Freileitungen
8. Ordnungswidrigkeiten

TEIL III BEGRÜNDUNGEN

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage im Ort - Bestehende Situation
3. Allgemeines
4. Erfordernis der Planaufstellung
5. Lage des Planungsgebietes
6. Bestehendes Planungsrecht
7. Städtebauliches Konzept
8. Nutzung und Bebauung
9. Erschließung
10. Ver- und Entsorgung
11. Grün- und Freiflächenkonzept
12. Städtebauliche Daten
13. Verbal-argumentative Eingriffsbewertung
14. Fachtechnische Vorabstimmung
15. Artenschutz
16. Maßnahmen zum Planvollzug

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Siehe Legende im Lageplan

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

entsprechend Planeinschrieb.

1.1 SO = Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen

Im Sondergebiet sind ein großflächiger Einzelhandelsmarkt als Lebensmittelvollsortimenter sowie kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im Bereich des großflächigen Einzelhandelsmarktes sind Lebensmitteldiscountmärkte nicht zulässig.

Die erdgeschossigen Verkaufsflächen im Sondergebiet werden für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel auf eine Gesamtfläche von höchstens 1.640 m² begrenzt.

Ab dem ersten Obergeschoss sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in § 7(2)6 und 7 BauNVO genannten Wohnungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Bordellen, zulässig.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Spielcasinos sowie Spiel- und Automatenhallen, Nachtbars, Striptease-Lokalen und sonstigen Betrieben mit Sexdarbietungen, zulässig.

1.2 MK 1, MK 2 und MK 3 = Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen

Die nach § 7(2)2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1(9) BauNVO, mit Ausnahme von Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros, Nachtbars, Striptease-Lokalen und sonstigen Betrieben mit Sexdarbietungen, zulässig.

Die nach § 7(2)2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich des Erdgeschosses gemäß § 1(9) BauNVO, mit Ausnahme der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, zulässig. Großflächiger Einzelhandel wird gemäß § 1(5) BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe aller Art sind ab dem ersten Obergeschoss nicht zulässig.

Die nach § 7(2)3 BauNVO zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1(9) BauNVO, mit Ausnahme von Bordellen, zulässig.

Die nach § 7(2)5 BauNVO zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1(5) BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 7(3)1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1(5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 7(2)6 und 7 BauNVO genannten Wohnungen sind im MK 1 generell zulässig und im MK 2 sowie MK 3 erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Die nach § 7(3)2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1(6)2 BauNVO im MK 1 allgemein zulässig und im MK 2 sowie MK 3 erst ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Im Plan durch Einschrieb als Höchstgrenze festgelegt.

Für Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO kann die festgesetzte GRZ bis 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16(2)4, 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (GH) sind im Plan über NN als Höchstgrenze festgelegt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind über NN angegeben. Von dieser Höhe kann maximal +/- 30cm abgewichen werden.

In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche darf von der Höhe der festgesetzten EFH maximal + 30cm /- 1,0m abgewichen werden.

Die maximale Gebäudehöhe kann für technische Anlagen sowie für Anlagen regenerativer Energien überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

3.2 geschlossene Bauweise (§ 22(3) BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

3.3 abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

Die abweichende Bauweise wird entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Gebäude über 50m Gesamtlänge zulässig.

3.4 Unterbaurecht

Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Fläche sind Nebenräume zulässig.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen festgelegt.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9(1)4 BauGB mit § 9(2)1 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sowie Tiefgaragen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Aufzugsanlage mit einer maximalen Höhe von 287,0m ü NN sowie eine Glasüberdachung zulässig.

Im Sondergebiet sind, nördlich der Zufahrt der Anlieferung, begrünte Pergolen zulässig.

Gemäß § 14(1) BauNVO werden im übrigen Geltungsbereich Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen.

4.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Kulturelle und sozio-kulturelle Einrichtungen (z.B. Musikschule) sowie untergeordnete gastronomische Nutzung“ belegt.

4.4 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Sämtliche innerhalb des Plangebietes verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4.5 Geh- und Fahrrechte (§ 9(1)21 BauGB)

GR: Die mit „GR“ gekennzeichnete Fläche wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Im Bereich des Gehrechtes sind im Erdgeschoss lediglich Stützen zulässig.

LR: Die mit „LR“ gekennzeichnete Fläche wird als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ebersbach an der Fils festgelegt.

4.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1)24 BauGB)

Schutz vor Gewerbelärm:

Zulässig sind Vorhaben auf der als Teilfläche TF1 gekennzeichneten Fläche, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
TF1	62	44

Die Prüfung der Einhaltung des genannten Emissionskontingentes erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Der Umgriff der Teilfläche TF1 ist dem Lageplan 05 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Hils Consult gmbh vom 21.04.2009 zu entnehmen.

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Schutz vor Verkehrslärm

Im Plangebiet müssen die Lärmpegelbereiche I bis IV eingehalten werden.

Bei Neu- und Umbauten ist durch eine mit dem Bauantrag vorzulegende schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume folgende, den ermittelten Lärmpegelbereichen entsprechende Schalldämm-Maße einhalten:

	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
nordwestliches Plangebiet	I bis IV	30 bis 40	30 bis 35
südliches Plangebiet	I bis III	30 bis 35	30 bis 35

Es ist sicherzustellen, dass bei Neu- und Umbauten in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Büroräumen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Dies ist in den schalltechnischen Gutachten nachzuweisen.

Öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen werden an den Nordfassaden ausgeschlossen.

4.7 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1)26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

- 4.8 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9(1)2a BauGB)
 Soweit aufgrund der Gebietsfestsetzung in Verbindung mit der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und den möglichen Gebäudehöhen die gemäß § 5 LBO zu ermittelnde Abstandsfläche nicht eingehalten werden kann, ist mit jedem Gebäude eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m einzuhalten.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9(1)15, 20, 25a und b und 9(1a) BauGB)

- 5.1 Flächen für Pflanzgebote § 9(1)25a BauGB
 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche sind mindestens 20% als flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Die frei wachsenden Sträucher sind in Gruppen zu mindestens 5 Stück § 5 LBO zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Abgängige Gehölze müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.
 Geeignete Arten sind der Pflanzenliste 1 (heimische und standortgerechte Sträucher) zu entnehmen.
- 5.2 Pflanzenbindung § 9(1)25b BauGB
 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art oder eine Art der Pflanzenliste 2 oder 3 zu ersetzen.
 Eine Beeinträchtigung der Bestandsbäume bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, auszuschließen.

5.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (heimische und standortgerechte Sträucher)

<i>Botanische Bezeichnung</i>	<i>deutscher Name</i>
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (giftig)
Corylus avellana	Haselstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (giftig)
Rosa canina	Echte Hundsrose

Pflanzenliste 2 (Bäume)

<i>Botanische Bezeichnung</i>	<i>deutscher Name</i>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Platanus x acerifolia	Platane
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 3 (ortstypische Obstbaumarten)

<i>alte Apfelsorten</i>	<i>alte Birnensorten</i>
Hauxapfel	Champagner Birne
Gehrsers Rambour	Nägelesbirne
Börtlinger Weinapfel	Palmischbirne
Brettacker	Karcherbirne
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne
Boskoop	

- 5.5 Ausgleichsmaßnahmen
 Die vorhandenen Nistkästen für Vögel sind, soweit sie genutzt werden, an anderer Stelle im räumlichen Zusammenhang wieder aufzuhängen.

I.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9(6) BauGB)

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in Zone IIIa des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Gentenried I und II“ der Stadt Ebersbach. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.07.1993 sind zu beachten.

Im Wasserschutzgebiet sind generell keine Grundwasser- und Erdwärmepumpen zulässig. Das Merkblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zone II / III A)“ des Landratsamtes Göppingen (Umweltschutzamt) ist zu beachten (siehe Anhang).

2. Bestehender Brunnen

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete bestehende Brunnen bleibt erhalten und wird gesichert.

I.4 Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Die DIN 18300 ist zwingend einzuhalten.

Die Hinweise und Regelungen des Merkblattes „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten (siehe Anhang).

2. Altlasten (§ 9(5)3 BauGB)

Die verbleibende Altlastenfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet und ist bei Abbruch der bestehenden Gebäude fachgerecht zu entsorgen.

3. Bodendenkmale (§ 9(6) BauGB, § 20 DSchG)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Kauffmann-Areal, 1. Änderung“ werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit zu folgenden Kulturdenkmälern / Archäologischen Verdachtsflächen berührt: Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Ebersbach (Prüffall Nr. 6M)

Zudem wurde im Bereich der Fritz-Kauffmann-Straße schon einmal frühmittelalterliche Keramik gefunden.

Somit sind besonders im westlichen Teil des B-Plans grundsätzlich Bodenerkundungen zur möglicherweise schon frühmittelalterlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur / Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG zu erwarten. Innerhalb dieser Bereiche wird – insbesondere in bislang nicht tief greifend gestörten Bereichen – die weitere Beteiligung an Neubau und Neugestaltungsvorhaben mit flächigen Unterkellerungen / Bodeneingriffen erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Brenner, eingereicht werden. Wir weisen darauf hin, dass nach Prüfung dieser Unterlagen Sondagen und Grabungen zur Voruntersuchung und sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig werden können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Sicherung / Dokumentation von Kulturgütern ggf. mehrere Wochen bis Monate in Anspruch nehmen kann, welche – abhängig von geplanten Maßnahmen – vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren ist.

Im Übrigen wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Be-

funde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG, Denkmalbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Artenschutz

Erforderliche Rodungen dürfen gemäß BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, vom 01. Oktober bis 01. März, durchgeführt werden. Gleiches gilt für Gehölze, die auf den Stock gesetzt werden müssen.

5. Straßenbreiten

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der öffentlichen Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

Hinweis: Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126(1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder, für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

6. Grundwasserschutz

Im Wasserschutzgebiet darf generell kein Grundwasser angeschnitten werden. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies gemäß § 37(4) Wassergesetz (WG) dem Landratsamt Göppingen anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

7. Regenwassernutzung

Es gilt die Zisternensatzung der Stadt Ebersbach vom 30.10.1998. Das Informationsblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamt Göppingen ist zu beachten (siehe Anhang).
(siehe auch örtliche Bauvorschriften Punkt 2.3 Ausbildung der Deckung)

8. Gesundheitsschutz

Das Merkblatt des Gesundheitsamtes ist zu beachten.

9. Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Hils Consult, Kaufering, vom 21.04.2009 ist zu beachten.

10. Deckschichtenkartierung

Die Hinweise der Deckschichtenkartierung des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie-BWU sind zu beachten.

11. Ingenieurgeologisches Gutachten

Das Ingenieurgeologische Gutachten des Ingenieurbüros Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen vom 16.07.2007 ist zu beachten.

I.5 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Schallgutachten des Ingenieurbüros Hils Consult, Kaufering, vom 21.04.2009
2. Erfassung potentieller Lebensräume für Tiere des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen, vom 31.03.2009
3. Tierökologische Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen, vom 06.07.2009
4. Ingenieurgeologisches Gutachten des Ingenieurbüros Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen vom 16.07.2007
5. Bericht zur Teilsanierung von Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen sowie zur Durchführung eines Grundwasserpumpversuches auf dem ehemaligen Kauffmann-Gelände in Ebersbach / Fils des Ingenieurbüros Hertle und Dr. Gollub GmbH vom 04.09.2006
6. Merkblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zone II / III A)“ des Landratsamtes Göppingen (Umweltschutzamt)
7. Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen
8. Informationsblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamt Göppingen
9. Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept Ebersbach an der Fils der imakomm AKADEMIE, Aalen, vom November 2015

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017

Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 24.02.2017_25.10.2017 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan grau umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO) Siehe Legende im Lageplan

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Gebäudegestaltung

Die äußere Gestaltung der Gebäude ist nach Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

Fassadenbekleidungen aus Well- und Trapezprofilen sind nicht zulässig.

Für die Fassaden der Gebäude sind grelle Farben nicht zulässig.

Bauteile zur Nutzung regenerativer Energie müssen sich gestalterisch dem Gebäude unterordnen.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb

2.2 Dachformen entsprechend Planeinschrieb

2.3 Dachfarben, Ausbildung der Deckung Sattel- und Walmdächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in hellgrau bis dunkelgrauem bzw. rot bis rotbraunem Farbton zu gestalten. Ausgenommen sind Dachflächen mit Solaranlagen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Dachflächen, die mit Solaranlagen belegt sind, sind hiervon nicht ausgenommen.

Wird durch die Dachbegrünung eine Rückhaltung von 2cbm je 100m² Dachfläche nachgewiesen, kann auf die Anlage von Zisternen gemäß der Zisternensatzung der Stadt Ebersbach vom 30.10.1998 verzichtet werden.

2.4 Dachaufbauten In das Dach integrierte Dachaufbauten sind bei Sattel- und Walmdächern mit einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,8m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind

nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe maximal 8m betragen. Zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten. Quergiebel sind mit einem Abstand von 0,8m senkrecht zum First gemessen zulässig.

2.5 Sonderregelung für Dachneigung/Dachform

Von den unter II 3, 2.1 und 2.2 getroffenen Festsetzungen für die Dachneigung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn thermische Solarelemente oder Photovoltaik es erfordern. Bei Flachdächern muss mit den Elementen ein Abstand bis zur Dachkante eingehalten werden, der der Höhe der Elemente entspricht.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Kerngebiet MK 1 und der Gemeinbedarfsfläche, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,20m Höhe - zulässig.

Im Kerngebiet sind Einfriedungen generell nicht zulässig.

Die Einfriedung der Anlieferungsrampe im Norden des SO mit Wandscheiben ist mit einer maximalen Höhe von 2,50m zulässig.

Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74(1)2 LBO)

Es gilt die „Gestaltungssatzung Ortsmitte“ der Stadt Ebersbach vom 22.11.1988.

Im Bereich der privaten Grünfläche ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 12,0m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Werbeanlagen sind auch auf den dem inneren Platz zugewandten Seiten der Gebäude im Bereich hinter den Arkadensäulen zulässig.

Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage pro Geschäft zulässig. Ab einer Größe von 650m² sind je Geschäft zwei Werbeanlagen zulässig.

Fassadenmalerei, das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern für dauernde Werbezwecke oder das vollständige Verkleben oder Plakatieren dieser Flächen ist nicht zulässig. Dauerhafte Fensterbeschriftungen über 0,5 m² Ansichtsfläche sind zur Kenntnisnahme der Baurechtsbehörde vorzulegen.

Werbeanlagen einer Fassade oder eines Gebäudes müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein. Die Art der Beleuchtung muss gleich sein.

Werbeanlagen eines Geschäftsbetriebes müssen in ihrer Material- und Farbwirkung sowie in ihrer Art der Schrift, Zeichen und Symbole einander entsprechen. Dies gilt auch, wenn sich die Werbeanlagen eines Geschäftsbetriebes an verschiedenen Fassaden eines Gebäudes befinden.

5. Müllbehälterstandorte (§ 74(1)3 LBO)

Notwendige Müllbehälterstandorte sind in das Gebäude zu integrieren.

Ausnahmsweise sind Standflächen außerhalb der Gebäude möglich, sofern es mit dem Straßenbild vereinbar ist. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Baugesuch ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

6. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf dem Dach zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung bzw. Gewerbeeinheit ist unzulässig.

Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Bei Flachdächern muss mit den Antennen ein Abstand bis zur Dachkante eingehalten werden, der der Höhe der Antenne entspricht.

7. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75(3)2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

TEIL III: BEGRÜNDUNG

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Lage im Ort - Bestehende Situation

Das „Kauffmann-Areal“ befindet sich unmittelbar im Zentrum der Stadt Ebersbach an der Fils. Das Plangebiet liegt an der Rückseite der Bebauung der Hauptstraße, die mit einer Vielzahl von kleineren Einzelhandelsgeschäften die Haupteinkaufszone im Stadtzentrum darstellt.

An der Westseite befindet sich, in direkter Nähe, das alte Rathaus mit seinem neuen Rathaus-Anbau. Der um den Neubau gestaltete Außenraum mit offen gelegtem Ebersbach und neu geschaffenen Freiraum hat zu einer deutlichen Aufwertung dieses Bereiches beigetragen.

Die östliche Grenze des Plangebietes ergibt sich aus dem Verlauf der Bahnhofstraße, an der ebenfalls Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sind.

An der Nordseite ist das Plangebiet im Wesentlichen begrenzt durch die Bahnlinie Stuttgart - Ulm, bzw. die Nordumfahrung.

Das Plangebiet ist seit 2012 wichtiger Bestandteil für die Nahversorgung von Ebersbach. Das damals neu bebaute „Kauffmann-Areal“ bietet neben einem großen Lebensmittelmarkt auch Einzelhandel und Fachmärkte. Räume für Dienstleistungen und Wohnen runden in den oberen Geschossen das Angebot ab. Entlang der Fritz-Kauffmann-Straße befindet sich das Gebäude der Kreissparkasse sowie ein Gemeindezentrum.

Als baugestalterisch sehr markantes Gebäude stellt sich die Villa Kauffmann mit ihrem parkähnlichen Garten dar, die als verbleibender Bestandteil des ehemaligen Industriebetriebes der Sauerkonserven-Fabrik Kauffmann erkennbar ist. In dem alten Villengebäude und dem unmittelbar angrenzenden Neubau ist die Musikschule von Ebersbach untergebracht.

In der Mitte vom Plangebiet befindet sich ein großer Parkplatz, der den Kunden ein angenehmes und schnelles Einkaufen ermöglicht. Mehrmals im Jahr wird dieser auch als Festplatz genutzt. Das gesamte „Kauffmann-Areal“ ist seit seiner Fertigstellung im Jahr 2012 zu einem wichtigen Bezugspunkt für die Bürger geworden und stärkt durch die Branchenvielfalt das Zentrum von Ebersbach zusätzlich.

3. Allgemeines

Die im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesene Stadt Ebersbach an der Fils liegt im Verdichtungsraum Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart - Esslingen am Neckar-Göppingen - Geislingen an der Steige.

In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl bei etwa 16.000 konstant geblieben.

4. Erfordernis der Planaufstellung der 1. Änderung

Anlass der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung war die gebotene Anpassung der Festsetzungen an die Änderungen im Rahmen der Umsetzung des Kauffmann-Areal und insbesondere der Entwicklung der Grundstücke im Bereich der ehemaligen Anwesen Fritz-Kauffmann-Straße 8-10.

Wesentliche Änderungen sind:

- Einfahrtssituation von der Bahnhofsallee in das Kauffmann-Areal
- Einteilung des Parkplatzes und Bepflanzung
- Wegfall des Kulturpavillons
- Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz
- Wegfall der Unterbauung des Platzes mit einer Tiefgarage und damit verbundene Unterbaurechte
- Anpassung der Gemeinbedarfsfläche bei der Musikschule
- Anpassung der Gestaltung und Zweckbestimmung der Grünfläche nördlich der Musikschule
- Anpassung von Baugrenzen und Festsetzungen im Bereich der ehem. Grundstücke Fritz-Kauffmann-Str. 8-10
- Anpassung der Wegeführung im Bereich des Zugangs zur Bahnunterführung
- Anpassung der Ausschlussregelungen für Branchen / Warensortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Imakomm

Nachdem es sich um Änderungen im bestehenden Plangebiet handelt, darf das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

5. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Ebersbach.
Es wird begrenzt:

im Norden
durch die südliche Grenze der neuen Nordumfahrung

im Osten
durch den östlichen Rand der Bahnhofstraße (Flurstück 126)

im Süden
durch den südlichen Rand der Ludwigstraße (Flurstück 127)

im Westen
durch den östlichen Rand der Fritz-Kauffmann-Straße (Flurstück 127/3)

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:
116, 119/1, 119/2, 119/3, 122, 122/1, 122/2, 123, 128/1, 128/2, 129, 477/1, 478/5, 479/1.

Im Plangebiet teilweise enthalten sind folgende Flurstücke:
126, 127, 130/3, 478/2, 478/3, 478/6, 479, 485, 485/1, 487, 550/2, 550/3, 550/12.

6. Bestehendes Planungsrecht

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ebersbach / Schlierbach vom Planjahr 2010 ist eine gemischte Baufläche (Bezeichnung im FNP „Stadtmitte - westliche Bahnhofstraße“) dargestellt.

6.2 Bebauungsplanung

Für den Planungsbereich besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Kauffmann-Areal“, der am 23.10.2009 Rechtskraft erlangt hat. Mit dem Bebauungsplan „Kauffmann-Areal 1. Änderung“ werden sämtliche Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Mit der Änderung werden folglich einerseits die Veränderungen im Rahmen der Erstellung des Kauffmann-Areals auch bauplanungsrechtlich nachvollzogen und die Planung so aktualisiert, dass die Bebauungsstrukturen nachhaltig gesichert sind.

7. Städtebauliches Konzept

Zentrales Element des bisherigen Bebauungsplans „Kauffmann-Areal“ ist die neue Mitte in Verbindung mit dem bestehenden Rathaus und Rathaus-Anbau im Westen sowie dem Bahnhof im Norden. Es ist ein orthogonal angelegter Platz geschaffen, der allseitig von Bebauung umschlossen ist und dadurch klare Raumkanten erhält.

Das Gelände weist in Nord-Süd-Richtung, zwischen Bahnhofsvorplatz und dem westlichen Teil Ludwigstraße, eine Höhendifferenz von ca. 3 Metern auf. Der oberirdische Parkplatz ist auf ein Zwischenniveau angelegt und schafft damit eine im Durchschnitt nur ca. 1,5 Meter über dem Niveau der Ludwigstraße liegende, sehr gute Parkdecksituation.

Entlang der Bahnhofstraße sind 2- bis 3-geschossige Bauvolumen festgesetzt, die sich in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung einpassen. Der Baukörper auf der Westseite des Platzes, östlich der bestehenden Kreissparkasse, ist in seiner Höhe auf das Bestandsgebäude abgestimmt. Der Platz ist im Süden von Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsmöglichkeiten begrenzt. Diese bilden gleichzeitig den Übergang vom Platz zur tiefer gelegenen Ludwigstraße.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Fritz-Kauffmann-Straße ist nach Norden hin fortgesetzt und, entsprechend dem bisherigen Baurecht, mit bis zu vier Geschossen zugelassen.

Die historische „Villa Kauffmann“ wurde als Solitär in die bestehende Parkfläche eingebunden. Durch den neuen Anbau wurde die Parkfläche noch besser abgegrenzt.

Im südlich angrenzenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden, Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer befinden sich Spiel- und Aufenthaltsflächen, die den Übergang zu den Platz- und Wegeflächen in Richtung Haupt- und Bahnhofstraße sowie zum Bourg-Les-Valence-Platz bzw. Bahnhof schaffen.

8. Nutzung und Bebauung

Die Nutzung und Bebauung im Plangebiet bleibt bei der Bebauungsplanänderung größtenteils identisch. Lediglich im Nordwesten, entlang der Fritz-Kauffmann-Straße, wird eine neue, zeitgemäße Neubebauung mit kirchlicher Nutzung geschaffen, die das bestehende Kauffmann-Areal mit seinen bereits vielfältigen Nutzungen abrundet.

Im Nordosten des Plangebietes ist im 2012 erstellten Komplex ein Vollsortimenter zur zentralen Versorgung von Ebersbach vorhanden. Entlang der Platzfläche sind weitere Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen angesiedelt. In den Obergeschossen sind u.a. Seniorenwohnen und allgemeines Wohnen untergebracht.

Arkaden umfassen den zentralen Platz und übernehmen zugleich die Funktion des Sonnen- und Wetterschutzes. Eine öffentlich zugängliche Freifläche mit gastronomischem Angebot bietet hohe Aufenthaltsqualitäten für das Sitzen im Freien.

9. Erschließung

9.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung sowohl der zentralen Parkierungsfläche, als auch zum auf dem Markt befindlichen Parkdeck, ist über einen eigenständigen Anschluss von der Nordumfahrung aus gegeben. Die Bahnhof- sowie die Fritz-Kauffmann-Straße bleiben erhalten und führen im Osten sowie Westen am Planungsgebiet entlang. Es ist jedoch keine verkehrliche Anbindung in das Plangebiet von diesen beiden Straßen aus möglich. Hierauf wurde bewusst verzichtet, um eine hohe Aufenthaltsqualität im Bereich des zentralen Platzes zu erhalten. In die verkehrsberuhigt umgestaltete Ludwigstraße dürfen nur Anlieger einfahren.

9.2 Fußwegverbindungen

Das überwiegend orthogonale System der städtebaulichen Gebäudeanordnung wird durch ein Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung durchzogen.

Zentrales Element ist der rechteckig angelegte Platz in der Mitte des Planungsgebietes. Dieser bietet in seinen Randbereichen, im Zusammenhang mit den umgebenden Dienstleistungsnutzungen, eine besondere Aufenthaltsqualität.

Bedeutsame Fußgängerachsen sind zum einen die verkehrsberuhigt umgestaltete Ludwigstraße und zum anderen die Wegeverbindung, die den Bourg-Les-Valence Platz mit dem neuen Platz und der Bahnhofstraße verbindet.

Aufgrund der Topographie sind im südlichen Bereich sowohl Treppenaufgänge, als auch eine rollstuhlgerechte Rampe witterungsgeschützt unter den Arkaden angebracht. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wurde zudem der öffentliche Fußweg im Norden zur Bahnunterführung in Verlängerung der Fritz-Kauffmann- Straße und eine neue Treppenanlage angelegt. Diese sind folglich Bestandteile der 1. Änderung.

9.3 Parkierung

Die Parkierung der im Jahre 2012 neu erstellten Bebauung erfolgt zum einen über die oberirdischen Stellflächen, welche durch eine sinnvolle Einteilung aus Parken und Bepflanzung auf dem zentralen Platz angesiedelt sind (Ausweisung als öffentliche Parkierungsfläche), über ein Parkdeck auf dem Markt sowie über einzelne Tiefgaragen unter zwei Gebäuden für die privaten Nutzer. Dieser Mix aus Parken in direkter Nähe zu den Eingängen der Fachgeschäfte und des Vollsortimenters ergibt ein reguliertes Parken für das „Kauffmann-Areal“ und die gesamte Innenstadt.

Für die Neubebauung (MK1) ist zusätzlich noch eine weitere private Tiefgarage geplant, die das Parken für die neue Nutzung ermöglicht.

Im Bereich der Musikschule sind zusätzliche oberirdische öffentliche Stellplätze entlang der neuen Zufahrt von der Nordumfahrung angelegt.

Öffentliche Stellplätze sind darüber hinaus entlang der Bahnhofstraße als Senkrechtparker hergestellt worden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt in das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem. Da durch die Neuplanung keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, ist eine Aufdimensionierung des Kanalsystems nicht notwendig.

Das Niederschlagswasser (Dachwasser, unbedenkliches Oberflächenwasser) wird über einen neuen, separaten Kanal in den Ebersbach geleitet.

10.2 Versorgung

10.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Ebersbach.

10.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

10.2.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das bestehende Netz der GVF erfolgen.

10.2.4 Fernsprechversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

11. Grün- und Freiflächenkonzept

Zentrales Element ist ein orthogonal angelegter Platz, der allseitig von Bebauung umschlossen ist. Er bietet in seinen ausgeprägten Randbereichen eine besondere Aufenthaltsqualität und ist über mehrere Fußwege an die Umgebung angebunden. Durch Pflanzbindungen soll weiterhin eine gute Durchgrünung des zentralen Platzes gewährleistet werden. Von der Büchenbronnerstraße aus führt eine Zufahrtsstraße auf den zentralen Platz. Die Bäume parallel dieser Straße sollen durch Pflanzbindung festgesetzt werden. Sie dienen als Leitachse und gliedern den Straßenraum.

Nördlich, an die Villa und an einen Fußweg anschließend, ist ein Spielplatz auf der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Durch Festsetzungen ist das Anpflanzen von Sträuchern zur Begrünung dieser Flächen vorgeschrieben. Durch den Spielplatz wird die Nutzung der öffentlichen Grünfläche verbessert und eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen. Die öffentliche Grünfläche ist an die neu gestalteten Außenanlagen des neuen Rathauses mit freigelegtem Bachlauf des Ebersbaches angebunden, so dass hier eine Einheit der Freibereiche entstehen kann.

Bäume entlang der Bahnhofstraße sowie der Ludwigstraße werden durch Pflanzbindungen festgesetzt. Sie gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich.

12. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan:	22.167 m²
davon:	
- Straßenverkehrsfläche	4.900 m ²
- öffentliche Parkfläche	2.735 m ²
- Geh- und Radwege	1.675 m ²
- öffentliche Grünfläche	1.360 m ²
- Fläche für Gemeinbedarf	1.510 m ²
- Sondergebiet	3.547 m ²
- Kerngebiete	6.440 m ²

13. Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der Eingriff muss trotzdem möglichst gering bzw. verträglich gehalten werden und bleibt zumindest abwägungsrelevant. Da es sich um die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kauffmann-Areal“ aus dem Jahr 2009 handelt, wurde eine grundsätzliche Eingriffsbewertung bereits im damaligen Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Um die Auswirkungen der Änderungen abzuschätzen und zu bewerten wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erstellt.

Charakterisierung des Untersuchungsraums

Der Geltungsbereich des „Kauffmann-Areals, 1. Änderung“ befindet sich im Stadtzentrum von Ebersbach an der Fils. Es liegt im Bereich zwischen Bahnlinie Plochingen – Göppingen und Fils sowie der Bundesstraße B 10. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,22 ha. Das Gelände ist relativ eben und fällt leicht von Norden nach Süden bzw. Südwesten.

Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebiets sind als sog. Böden des Innenbereichs einzustufen. Hierbei handelt es sich um innerörtliche Böden, welche durch Umschichtungen und Auffüllungen bei früheren Bautätigkeiten im Bodengefüge bereits stark verändert wurden. Diese Böden sind, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2012), als geringwertig einzustufen. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Hinweise zu Bodendenkmalen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Für Flachdächer ist mindestens eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht festgeschrieben werden.

Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung und Versiegelung der Fläche erfolgt keine signifikante Veränderung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Fils (Gewässer I. Ordnung). Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „Gentenried I+II – Ebersbach“ (LUBW-Nr. 117023). Im Bereich des Plangebiets bestehen keine Überschwemmungs- und Quellschutzgebiete.

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande“ (Grundwasserleiter). Die unversiegelten Bereiche sind aufgrund der geologischen Formation der Stufe C „mittel“ zugeordnet. Die versiegelten und teilversiegelten Bereiche haben nur noch eine „sehr geringe“ (Stufe E) Bedeutung für das Grundwasser.

Der Versiegelungsgrad wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erhöht. Die Festsetzungen für mindestens eine extensive Dachbegrünung bei Flachdächern, für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Ebersbach und für die Berücksichtigung der Zisternensatzung der Stadt Ebersbach vom 30.10.1998 werden in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kauffmann-Areal“ übernommen. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht festgeschrieben werden.

Es ergibt sich keine signifikante Veränderung für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima & Luft

Ebersbach an der Fils ist klimatisch betrachtet kontinental geprägt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9°C und der jährliche Niederschlag bei 750 – 800 mm/a. Das Plangebiet entspricht zum größten Teil einem Stadt-Klimatop, das sich durch eine starke Aufheizung am Tag und eine sehr geringe Abkühlung in der Nacht auszeichnet. Ein Stadt-Klimatop hat eine nur „sehr geringe“ Bedeutung in seiner bioklimatischen Ausgleichsfunktion.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kauffmann-Areal“ sieht eine größere Grünfläche und mehr Bäume gegenüber dem Bebauungsplan von 2009 vor. Dies wird durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten erreicht. Grünstrukturen verbessern im Allgemeinen die Staubbindung und Frischluftproduktion sowie das Kleinklima. Der Versiegelungsgrad bleibt weitgehend gleich. Die Festsetzung zur Dachbegrünung für Flachdächer wird übernommen. Weiterhin ist die Anschlussmöglichkeit an das künftige Nahwärmenetz der Stadt Ebersbach vorgesehen.

Aufgrund der höheren Durchgrünung des Gebiets, wird eine geringfügige Verbesserung im Schutzgut Klima & Luft erreicht.

Schutzgut Arten & Biotope

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gem. § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Im Bebauungsplan von 2009 wurden 29 Bäume als Pflanzgebot festgesetzt. Bei einer Ortsbegehung am 18.09.15 wurden 47 Baumneupflanzungen, überwiegend fremdländische Arten, kartiert. Diese werden als Pflanzbindungen in den Bebauungsplan übernommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht weiterhin nordwestlich des Plangebiets die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz sowie Baum- und Strauchpflanzungen vor. Gegenüber dem Bebauungsplan von 2009 vergrößert sich die öffentliche Grünfläche. Hierdurch können zusätzlich ein Walnussbaum und ein Magnolienbaum als Pflanzbindung festgesetzt werden. Aufgrund des Platzbedarfs für den Spielplatz können im Bereich der Pflanzgebotsfläche in Summe weniger Gehölze gepflanzt werden als 2009 vorgesehen wurden. Der Wegfall des Pfg 1c (9 Bäume) sowie die bevorzugte Pflanzung von fremdländischen Baumarten wird aufgrund der innerstädtischen Lage und der Tatsache, dass durch die Festsetzungen von deutlich mehr Bäumen über die Pflanzbindungen sowie einen insgesamt größeren Grünanteil nicht als gravierend betrachtet. Weiterhin ist auf Flachdächern mindesten eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Ziffer 15 Angaben gemacht.

Es entstehen Verlagerungen der Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen. Es kommt in Summe zu einer Erhöhung der Durchgrünung und der Baumanzahl und somit zu einer Verbesserung im Schutzgut Arten & Biotope.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen wird weiterhin eine gute Durch- und Eingrünung des Plangebiets erreicht. Ein Spielplatz nordwestlich im Gebiet wertet das Ortsbild durch neue Sichtbezüge auf.

Gegenüber der bisherigen Planung wird sich eine leichte Verbesserung des Ortsbildes einstellen.

14. Fachtechnische Vorabstimmung

14.1 Altlasten

Der Auszug aus dem Bericht zur Teilsanierung von Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen sowie zur Durchführung eines Grundwasserpumpversuches auf dem ehemaligen Kauffmann-Gelände in Ebersbach / Fils des Ingenieurbüros Hertle und Dr. Gollub GmbH vom 04.09.2006 zeigt, dass durch die bisher vorgenommenen Boden- und Grundwasseruntersuchungen der Eintragungsort und die horizontale Ausdehnung einer Ölverunreinigung im Bereich des ehemaligen Tanklagers nachgewiesen und abgegrenzt werden konnten.

Im Zuge des Abbruchs des ehemaligen Betriebs- und Verwaltungsgebäudes wurde der mit Mineralöl verunreinigte Boden im Bereich des Tanklagers, südlich der Villa und der Schreinerei, soweit die baulichen Gegebenheiten dies zuließen, unter Aufsicht ausgehoben und seiner Belastung entsprechend nachweislich entsorgt. Beim Aushub zeigte sich, dass sich Bodenverunreinigungen, wie bei den Voruntersuchungen bereits festgestellt, nach Norden hin unter die ehemalige Villa Kauffmann sowie unter die ehemalige Schreinerei ausgebreitet haben. Heute ist lediglich noch die Villa Kauffmann erhalten. Im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Schreinerei wurde auch der 50 000 l-Schweröltank entfernt.

In keiner der Grundwasserproben waren Mineralölkohlenwasserstoffe nachweisbar. Es ist damit belegt, dass die bestehenden Verunreinigungen keine Auswirkungen auf das Grundwasser haben.

Die verbleibende Altlastenfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet und ist bei Abbruch der bestehenden Gebäude fachgerecht zu entsorgen.

14.2 Schallschutz

Für das Plangebiet wurden die Schallemissionen des Verkehrslärms (Straße und Schiene) sowie die Emissionen innerhalb des Plangebietes untersucht.

Durch den Verkehrslärm (insbesondere Schiene) sind Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet vorhanden. Die erforderlichen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) können jedoch in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Büroräumen durch bautechnische Maßnahmen, wie z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen, eingehalten werden.

Das Gutachten geht von der Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0m entlang der Bahnlinie aus. Im Zuge der Lärmsanierung der Deutschen Bahn wurden Schallschutzwände entlang der Bahnlinie angebracht. Diese Wand ist nördlich des Plangebietes unterbrochen und wurde von der Stadt Ebersbach in eigener Verantwortung zeitnah ergänzt.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens wurden die zunächst als Mischgebiet vorgesehenen Bereiche als Kerngebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf modifiziert. Es wird davon ausgegangen, dass sich die im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf angesiedelte Musikschule und die neue kirchliche Nutzung in den Rahmen eines Kerngebiets einfügen und daher keinen weitergehenden Schutzanspruch erzeugen. Unabhängig davon ist im Bauantrag nachzuweisen, dass die erforderlichen Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

14.3 Bodengutachten

Laut ingenieurgeologischem Gutachten des Ingenieurbüros Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen vom 16.07.2007, wurden die Keller und Fundamente der ehemaligen Fabrikgebäude der Firma Kauffmann seinerzeit ausgegraben und mit steinig-bindigem Bodenmaterial aufgefüllt. Ein geregelter, optimal verdichteter Einbau fand bewusst nicht statt. Gemäß dem Gutachten beträgt die Auffüllmächtigkeit zwischen 1,7m und 4,5m. Teilweise stehen die künstlichen Auffüllungen bis in 6m Tiefe an. Die Auffüllungen (zumeist bindige und sandige Böden vermischt mit Ziegel- und Betonresten und Sandsteinbröckchen aus Abbrucharbeiten im Plangebiet) und der setzungsempfindliche, meist weich- und steifplastisch ausgebildete Talaeulehm sind für Gebäudegründungen nicht geeignet. Weiterhin wurde überwachter, unbelasteter Boden eingebracht. Als ausreichend tragfähig wurden die anstehenden Filskiese in mindestens mitteldichter bis dichter Lagerung differenziert. Um diese erreichen zu können sind Tiefgründungen in Kauf zu nehmen.

Im Zuge der Untersuchungen wurde Grundwasser unterhalb möglicher Bauwerke bzw. Bauwerkseinbindungen festgestellt. Da die geplanten Gebäude in bindige und bindigsteinige Böden einbinden, sind generell zum Schutz der Bauwerke vor Durchfeuchtung oder kapillar aufsteigender Grundfeuchte Maßnahmen zu ergreifen.

15. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch ein Vorhaben kann auch bei Innenentwicklungen eintreten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse zu verhindern, werden die im Textteil zum Bebauungsplan „Kauffmann-Areal“ von 2009 festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich in der vorliegenden 1. Änderung übernommen.

Begehungen durch das Ingenieurbüro Blaser (Esslingen a.N.) am 22.04.2009, 18.05.2009 und 02.07.2009 ergaben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Vorkommen von Zauneidechsen zu verzeichnen ist. Eine Neuansiedelung von Reptilien im Geltungsbereich ist unwahrscheinlich, da sich keine Habitateignung für Reptilien feststellen lies. Der Abriss der Bestandsgebäude östlich der Fritz-Kauffmann-Straße (MK 1) und Bau der neuen Gebäude erfolgte in kurzer Zeitfolge. Das Ansiedeln von bspw. Zauneidechsen aus dem nördlich angrenzenden Bahngleisbereich auf das Plangebiet wird durch Lärmschutzwände verhindert.

Unter Berücksichtigung der im Textteil zum Bebauungsplan „Kauffmann-Areal“ festgesetzten Maßnahmen von 2009 zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44(5) BNatSchG werden die Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG nicht berührt.

16. Maßnahmen zum Planvollzug

Es fand eine Neuordnung der Grundstücke statt. Weiter werden vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes in der Innenstadt, mit der dafür typischen Bandbreite von Nutzungen, werden die entsprechenden Bereiche überwiegend als Kerngebiete (MK) ausgewiesen.

Der Teilbereich für den Lebensmittelvollsortimenter wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauGB ausgewiesen, da hier im Erdgeschoss Einzelhandel zur verbrauchernahen Versorgung der Innenstadt von Ebersbach im für einen sog. Vollsortimenter üblichen Warenumfang stattfinden soll.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb im SO ist als sog. Lebensmittelvollsortimenter festgelegt, weil dieser Betriebstyp durch seine Angebots- und Artikelvielfalt die angestrebte verbrauchernahe und zentralörtliche Versorgung der Innenstadt nachhaltig gewährleisten kann. Ein Lebensmitteldiscountmarkt ist im SO dagegen ausgeschlossen, weil dieser mit dem zwar in großen Mengen aber hinsichtlich der Artikelzahl reduzierten Warenangebot nicht den für die Innenstadt angestrebten Versorgungsumfang gewährleisten kann. Die Stadt Ebersbach ist durch die vorhandenen Lebensmitteldiscountmärkte in der Peripherie der Stadt in dieser Branchenkatgorie ausreichend versorgt.

Die erdgeschossige Verkaufsfläche im Sondergebiet für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel ist mit einer Obergrenze von 1.640 m² festgelegt. Damit ist einerseits die Verträglichkeit entsprechend den Maßgaben des Einzelhandelserlasses und des Regionalplans gewährleistet und andererseits die Möglichkeit gegeben, auch die kleinteiligen Shops an der Ostseite flexibel mit einem ergänzenden und ggf. spezialisierten Warenangebot aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu belegen.

Für die kleinteiligen Shops an der Ostseite dieses Komplexes werden keine Einschränkungen hinsichtlich des Sortimentes vorgenommen, da das Kauffmann-Areal gemäß dem praxisorientierten Einzelhandelskonzept Ebersbach an der Fils, imakomm AKADEMIE, als zentraler Versorgungsbereich I (Standort für zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie auch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) markiert ist. Aufgrund der im Konzept dargestellten sogenannten „Ebersbacher Liste“ mit den innenstadtrelevanten Branchen und Warensortimenten und den zwischenzeitlichen Veränderungen der Einzelhandelslandschaft sowie des Warenangebotes, ist ein spezifischer Ausschluss von Branchen / Warensortimenten nur noch eingeschränkt erforderlich. So entfällt der Ausschluss des Sortimentes Uhren und Schmuck, Foto und Optik. Diesem Bereich kommt in der Entwicklung des Einzelhandels die vorrangige Bedeutung im Stadtgebiet zu.

Um mit der umgebenden Bebauung eine Einheit zu bilden, sind für die Obergeschosse im Sondergebiet die gleichen Nutzungen wie im angrenzenden Kerngebiet zulässig.

In den Kerngebietsbereichen (MK) wird, um dem Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot mit Blick auf die Handelsstruktur der Gesamtstadt und den berechtigten Schutzansprüchen der Nachbargemeinden Rechnung zu tragen, weiterer Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen.

Der Ausschluss von weiterem großflächigen Einzelhandel in den MK-Bereichen erfolgt auf Grundlage des Regionalplans, der die Stadt Ebersbach als Kleinzentrum ausweist und in dem dadurch großflächiger Einzelhandel prinzipiell über die im SO zugelassene Ausnahme hinaus ausgeschlossen ist.

Weitere Einschränkungen hinsichtlich des Sortimentes werden gemäß dem vorliegenden Gutachten nicht getroffen (siehe auch Begründung zum Sondergebiet).

Um der zukünftig wohl wieder steigenden Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnen Rechnung zu tragen und einer Verödung des Gebietes durch einseitige Belegungsstrukturen entgegen zu wirken, wie auch in Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen der umliegenden Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt, sind im MK1 Wohnungen generell, im MK2 und MK3 erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Die im MK2 und MK3 befindlichen Gebäude sollen im EG-Bereich den allgemein zulässigen, kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben. Entsprechend § 7(2)7 BauNVO sind deshalb alle Arten von Wohnungen erst ab dem 1. OG zulässig.

Mit dem Ausschluss von Tankstellen, Spielhallen, Wettbüros, Bordellen sowie Betrieben mit Sexdarbietungen sollen strukturelle Störungen und damit verbundene negative Auswirkungen auf das weitere Umfeld der Innenstadt, die durch die Eigenheiten derartiger Betriebe hervorgerufen werden könnten, vermieden werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, mit Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen, wird eine städtebaulich abgestimmte und dem bestehenden Umfeld angepasste bauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Grundflächenzahl auf dem Grundstück für Gemeinbedarf erlaubt sowohl den Erhalt der Villa als auch den Neubau und sichert dennoch, aufgrund der geringen Größe, ausreichende Grünflächen. Durch die zwischenzeitlich abgeschlossene Planung der Musikschule wurden das Baugrundstück und die Baugrenze an die Bebauung angepasst, dadurch konnte die angrenzende Grünfläche weiter vergrößert werden.

Da die vorhandene EFH der bestehenden Villa deutlich über dem Niveau des gegebenen Geländes liegt, ist in diesem Bereich für An- und Neubauten eine Abweichung von der festgesetzten EFH um bis zu einem Meter nach unten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

Die festgelegten Verkehrsflächen gewährleisten den reibungslosen Ablauf des fließenden Verkehrs.

Die zentrale Parkierungsfläche, in direkter Nähe zu den Eingängen der Fachgeschäfte und des Vollsortimenters, dient einem regulierten Parken für das Kauffmann-Areal und die gesamte Innenstadt.

Umfangreiche Fußwege vernetzen das Gebiet mit den umgebenden Quartieren sowie der Grünfläche.

5. Stellplätze, Tiefgaragen

Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche, an der Nordseite des Gebäudes Hauptstraße 19, darf ein Anbau für ein Treppenhaus und eine Aufzugsanlage für die verbesserte Erschließung des Gebäudes errichtet werden. Eine weitergehende Gebietsfestlegung im Sinne der BauNVO ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.

Weitere Nebenanlagen sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Stadtzentrum, insbesondere aber im Umfeld des denkmalgeschützten Rathauses, nicht zulässig.

7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Aufgrund der übergeordneten Funktion der Nordumfahrung (Entlastung der Ortsdurchfahrt) und um den fließenden Verkehr nicht zu gefährden, ist lediglich eine Zufahrt in das Plangebiet sinnvoll. Die Andienung des Lebensmittelmarktes ist vom Bahnhofsvorplatz vorge-

sehen. Für alle übrigen Bereiche entlang der Straße werden daher Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

8. Fläche für Gemeinbedarf

Auf der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturelle und sozio-kulturelle Einrichtungen (Musikschule) sowie untergeordnete Gastronomie“ wurde unter Einbeziehung der Villa ein neues Domizil für kulturelle und sozio-kulturelle Einrichtungen geschaffen.

Da die Sanierung der Villa mit Anbau zur Musikschule abgeschlossen ist, wurde sowohl das Baugrundstück als auch das Baufeld verkleinert und die angrenzende öffentliche Grünfläche erweitert. Dadurch ist gewährleistet, dass ausreichende Grünflächen um das Gebäude erhalten bleiben, die dann in Form eines öffentlichen Parks genutzt werden können.

9. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Zur Versorgung des Gebiets mit Strom kann auf den Bestand zurückgegriffen werden. Sämtliche innerhalb des Plangebietes verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Dies entspricht dem gegenwärtigen Stand der Technik, andere Möglichkeiten wie Freileitungen sind aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das ausgewiesene Geh- und Leitungsrecht dient der Sicherung des bestehenden Kanals. Zudem wird die vorhandene Wegebeziehung zwischen der Fritz-Kauffmann-Straße und der Grünfläche beibehalten.

11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes

Der Verkehrslärm, insbesondere der nördlich angrenzenden Bahnlinie, führt im Plangebiet zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Um dennoch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, müssen im Plangebiet die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I bis IV eingehalten werden.

Um die angrenzenden Bereiche vor Emissionen aus dem Plangebiet zu schützen, ist für einen Teilbereich des Planungsgebietes ein Emissionskontingent festgesetzt.

Für die neue kirchliche Nutzung im MK1 wird nicht davon ausgegangen, dass zusätzliche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen, da sich auf der Nordseite keine schutzbedürftigen Räume befinden. Die Einhaltung der Lärmpegelbereiche ist im Bauantrag nach zu weisen.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Um den Grundstückseigentümern möglichst große Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, wird die öffentliche Verkehrsfläche minimal gehalten. Böschungen, der für Grenzbausteine notwendige Hinterbeton sowie Fundamente greifen hierdurch in die privaten Flächen ein und müssen geduldet werden.

13. Tiefe der Abstandsflächen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzepts sieht u. a. die Ausbildung eines großzügigen Platzes und einen hohen Freiflächenanteil vor.

In Teilbereichen stehen die mehrgeschossigen Gebäude, auch gegenüber bestehender Bebauung, relativ nah beieinander, so dass grundsätzlich bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen voraussichtlich nicht immer eingehalten werden können. Um dieses Konzept umsetzen zu können, die Freiflächen möglichst groß zu halten und den innerstädtischen Charakter einer eng stehenden Bebauung zu erreichen, sind geringere Abstandsflächen zugelassen.

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften ist das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird. So sind z.B. die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung, ergänzt durch Festsetzungen zu Dachaufbauten, in wesentlichen Punkten festgeschrieben.

Die zwingend vorgegebene Dachbegrünung für Flachdächer sichert einen klein-klimatischen Ausgleich.

Auf die Anlage von Zisternen gemäß der Zisternensatzung der Stadt Ebersbach wird verzichtet, wenn die Dachbegrünung die entsprechende Rückhaltung des Regenwassers übernimmt. Die Vorgaben erfolgen gemäß den Vorgaben des „Merkblattes zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer“ des Landratsamtes Göppingen, da die Einleitung des Regenwassers in den Ebersbach vorgesehen ist.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie an Einfriedungen werden Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

Umfangreiche Vorgaben zum Anbringen von Werbeanlagen in Verbindung mit der bestehenden „Gestaltungssatzung Ortsmitte“ sollen eine städtebaulich verträgliche und der neuen Baustruktur und dem Stadtbild angemessene und in sich stimmige Gestaltung von Werbeanlagen gewährleisten.