

Bebauungsplan - Vorentwurf:

MÜGLITZER WEG

Planbereich 14.6/4, in Göppingen



Begründung

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet im Stadtteil Reusch ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Reusch ob der Halde – 2. Änderung“ (in Kraft getreten am 28.07.1982) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Fernmeldedienstgebäude der Deutschen Bundespost“ festgesetzt.

Die damalige Bundespost hat hier in den 1980-er Jahren einen Gebäudekomplex, bestehend aus Verwaltungsgebäuden, einem Sozialgebäude sowie einem Technikgebäude errichtet. Seit dem Jahr 2012 stehen die Verwaltungsgebäude sowie das Sozialgebäude mit über 10.000 m² Geschossfläche leer. Lediglich das Technikgebäude auf dem Flurstück 3459 wird seither weiterbetrieben und ist auch künftig für den Betrieb von Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom notwendig.

Nachdem die Deutsche Telekom auch künftig die o.g. Gebäude Müglitzer Weg 1-3 nicht mehr für ihre Zwecke benötigt, hat sie die Flurstücke 3459/1, 3459/2 und 3459/3 mit den Bestandsgebäuden an die Firma ECO Living GP GmbH veräußert, die dort künftig unter Erhaltung und Umbau der vorhandenen Gebäude eine Wohnnutzung realisieren möchte. Die Stadt Göppingen unterstützt dieses Vorhaben, da es im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden abzielt, indem auf einer innerstädtischen Fläche eine Nachverdichtung durch die Umnutzung bestehender Gebäudesubstanz erfolgt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für das Vorhaben ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, der durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dort künftig eine Wohnnutzung ermöglicht.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Reusch und umfasst die Flurstücke Nr. 3458, 3459, 3459/1, 3459/2, 3459/3 sowie Teile der Flurstücke Nr. 3460 und 3464. Er hat eine Fläche von ca. 13.647 m².

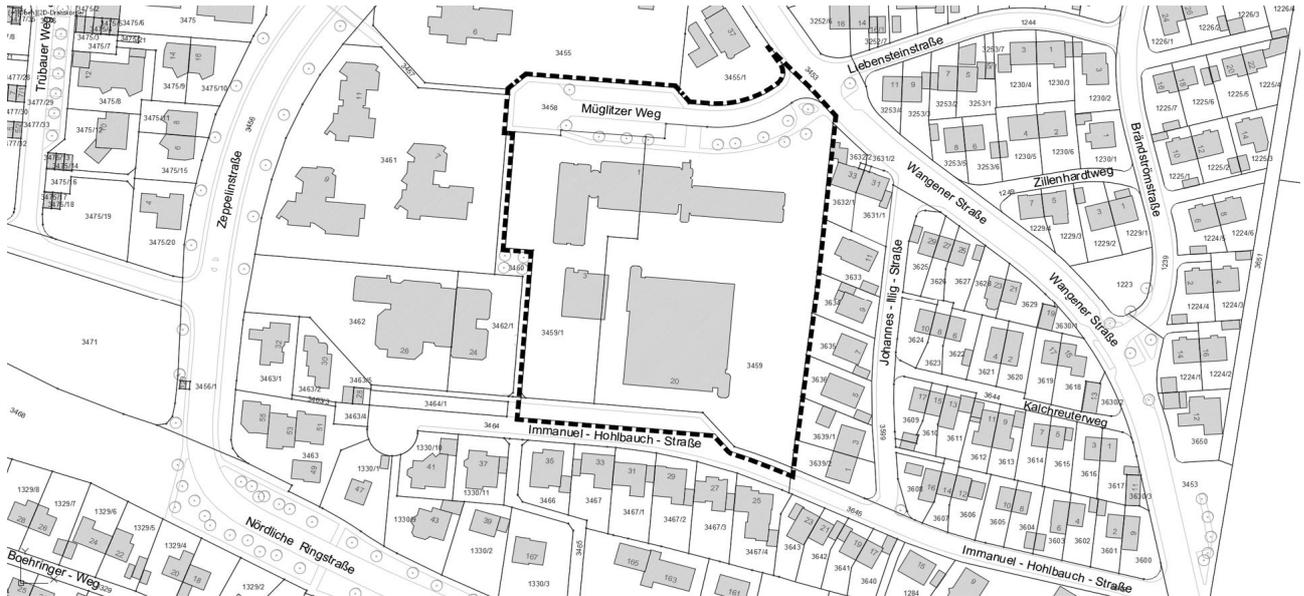


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird begrenzt: Im Norden durch die Grundstücke der Wohnbebauung Wangener Straße 37, 39, 41 und 43; im Osten durch Grundstücke der Wohnbebauung Wangener Straße 33 sowie Johannes-Illig-Straße 1,3,5,7,9 und 11; im Süden durch die Immanuel-Hohlbauch-Straße; im Osten durch den Verbindungsweg zwischen dem Mügltzer Weg und der Immanuel-Hohlbauch-Straße.

3. Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan / bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

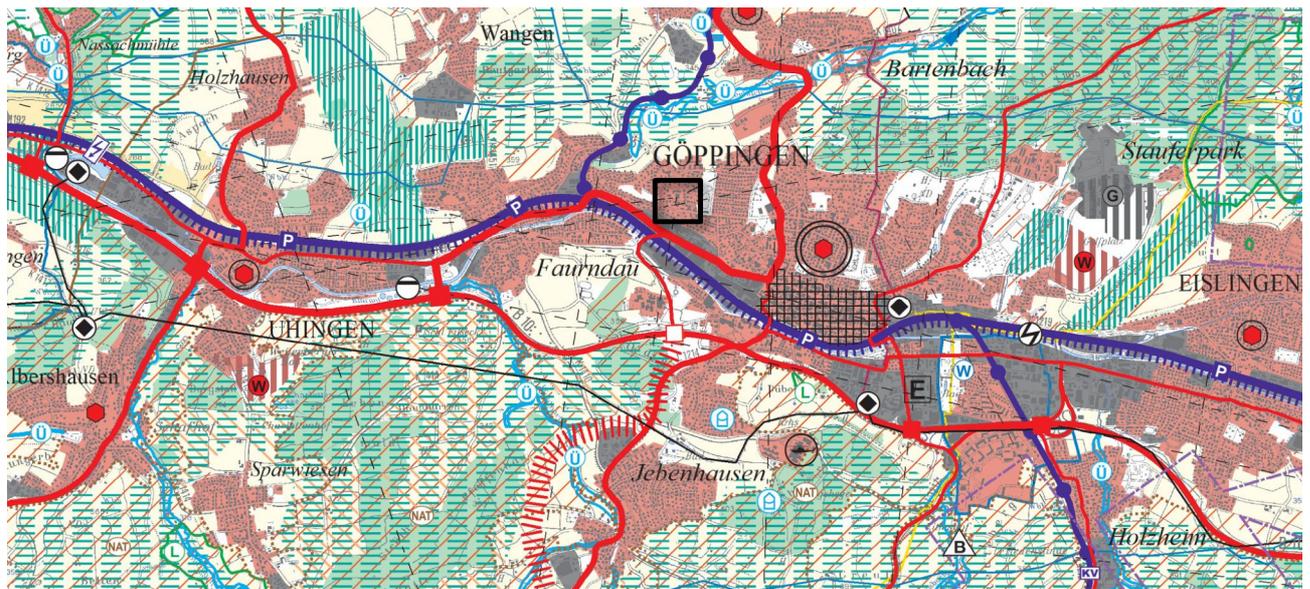


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Stadt Göppingen liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen(-Ulm). Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Siedlungsfläche für Wohnen“ dargestellt. Durch die geplante Nutzung größtenteils als „Wohngebiet“, entspricht die Bebauungsplanänderung den Vorgaben der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VV Göppingen-Schlatt-Waschenbeuren-Wangen

Die Entscheidung über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan 2010 wird die Fläche als Sondergebiet ausgewiesen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB besteht kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Dieser muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bestehendes Planungsrecht

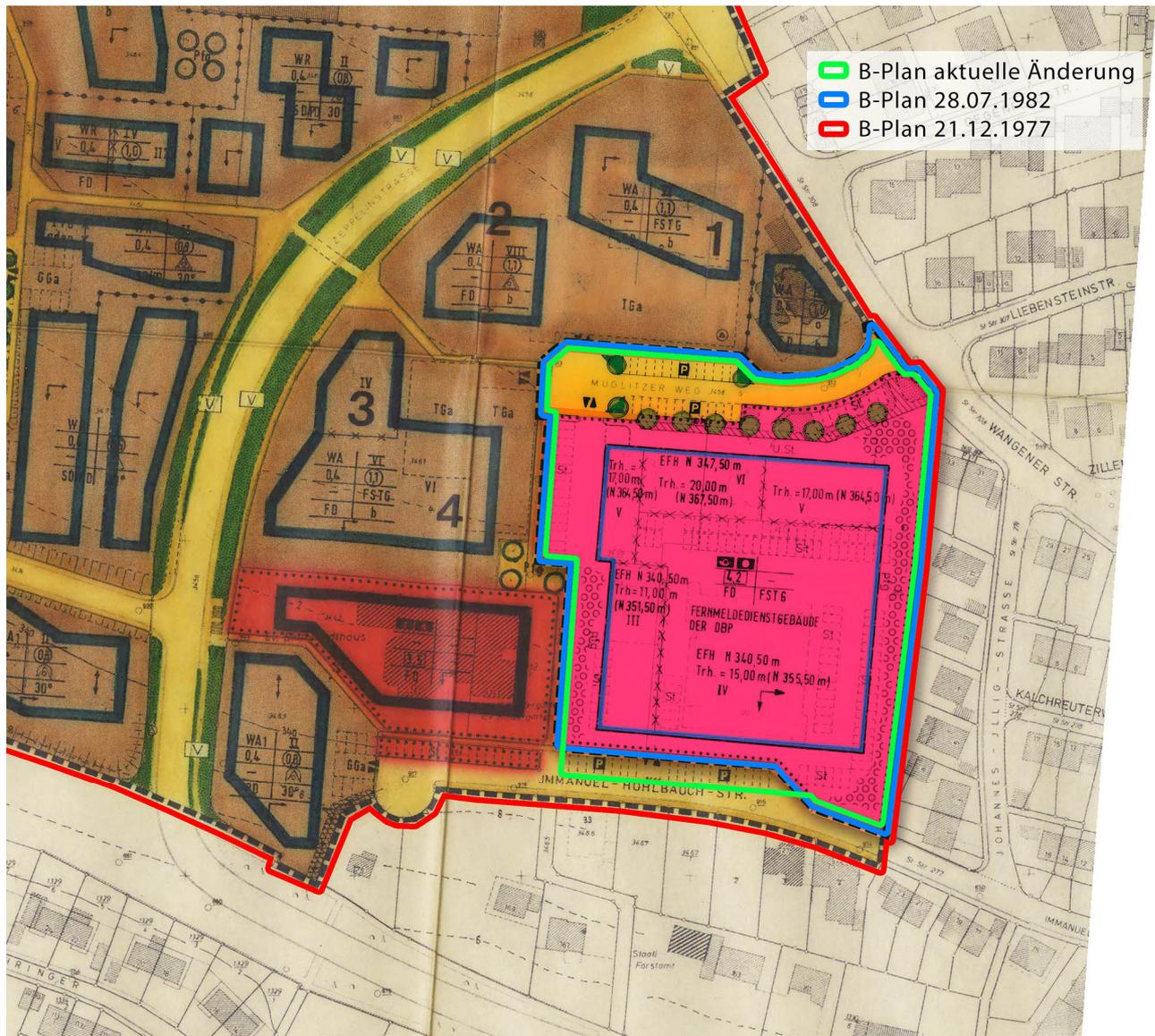


Abbildung 4: Überlagerung der maßgeblichen Bebauungspläne „REUSCH – OB DER HALDE, 1. Änderung und 2. Änderung“ mit Geltungsbereich der geplanten Änderung.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „REUSCH – OB DER HALDE, 1. Änderung“ vom 21.12.1977 und vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „REUSCH – OB DER HALDE, 2. Änderung“ vom 28.07.1982.

Der Bebauungsplan „REUSCH – OB DER HALDE, 2. Änderung“ setzt für die Bauflächen eine Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post und „Verwaltung“. Im nördlichen Planbereich sind Verkehrsflächen für den Müglitzer Weg dargestellt. Entlang dieser Verkehrsflächen sind auf dem Privatgrundstück Pflanzgebote für Einzelbäume und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Bereich des Bebauungsplans „REUSCH – OB DER HALDE, 1. Änderung“ sind Verkehrsflächen als öffentl. Stellplätze in der Immanuel-Hohlbauch-Straße festgesetzt.

4. Bestand und örtliche Gegebenheiten



Abbildung 5: Schrägluftbild der aktuellen Bebauung. Quelle: Google Earth

Die derzeitige Bebauung der geplanten Wohngrundstücke besteht aus einem L-förmigen, fünfstöckigen Verwaltungsgebäude mit drei Gebäudeteilen A, B und C am Müglitzer Weg und einem dreistöckigen Sozialgebäude (Gebäudeteil D). Der mittlere Abschnitt des Verwaltungsgebäudes weist sechs Stockwerke auf. Südlich des Verwaltungsgebäudes befindet sich ein dreigeschossiges, von der Telekom genutztes Technikgebäude.

Alle Gebäude tragen ein Flachdach. Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt und werden zum Parken genutzt. Die westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind von dicht stehenden Einzelbäumen gesäumt.



Abbildung 6: Einzelbäume am Müglitzer Weg



Abbildung 7: Baumquartiere und öffentliches Gehrecht

Am Müglitzer Weg gibt es (überwiegend öffentliche) PKW Stellplätze, die von großen Einzelbäumen verschattet werden. Diese Bäume liegen ebenso wie der parallel verlaufende Gehweg auf privatem Grund.



Abbildung 8: Fußweg zwischen Müglitzer Weg und I.H.-Straße



Abbildung 9: PKW-Stellplätze an der Immanuel-Hohlbauch-Straße

An der Immanuel-Hohlbauch-Straße befinden sich öffentliche Stellplätze. Ein Fußweg westlich des Geltungsbereichs verbindet in Nord-Südrichtung die Immanuel-Hohlbauch-Straße und den Müglitzer Weg.

Nördlich und westlich -um die Wendeplatte des Müglitzer Weges gruppiert- besteht eine Mehrfamilienhaubebauung mit teilweise bis zum neugeschossigen Gebäuden. Südlich finden sich Kettenhäuser und östlich des Plangebiets mehrere Wohngebäude in offener Bauweise.

5. Städtebauliche Konzeption

Das vor Jahren leergefallene Bürogebäude soll zum Wohngebäude umgebaut werden. Der Skelettbau aus den 1980er Jahren erlaubt die weitgehende Entkernung und Rückbau der Gebäudehülle. Nach derzeitigem Planungsstand (Pläne von tec Architecture vom 05.09.2024) sollen in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude mit den Gebäudeteilen A, B und C insgesamt ca. 120 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen errichtet werden. Zu diesem Zweck werden die beiden Gebäudeteile A und C um ein Geschoss erweitert und weisen dann die gleiche Gebäudehöhe auf wie das Gebäudeteil B.

Die Transformation zum Wohnungsbau erfolgt im Inneren mit den Mitteln des zeitgenössischen Holzbaus in Form seriell gefertigter Module. Ähnliches gilt für die Gestaltung im Äußeren. Hier ist eine expressiv ausgebildete raumhaltige Fassade vorgeschlagen. Im Zwischenbereich zur thermischen Gebäudehülle befinden sich Balkone.

In dem ehemaligen Sozialgebäude (Gebäudeteil D) im südwestlichen Planbereich wird eine dreigruppige Kindertagesstätte errichtet. Dazu werden die Flächen südlich des Gebäudes entsiegelt und als Außenspielflächen genutzt.

Die für die künftige Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze werden auf den vorhandenen Stellplatzflächen im Außenbereich sowie innerhalb der Gebäude im Untergeschoss nachgewiesen. Auf diese Weise entstehen insgesamt ca. 90 Stellplätze + 13 Stellplätze für Carsharing.

Das Technikgebäude der Telekom bleibt unverändert.

Das Vorhaben hat in mehrfacher Hinsicht Modellcharakter, indem hier auf vorbildliche Weise aufgezeigt wird, die die Themen Schaffung von Wohnraum, serielles Bauen, Klimaschutz, Energie und Mobilität auf innovative Weise in die Umnutzung und Sanierung vorhandener Bausubstanz integriert werden. Die serielle und industrielle Vorfertigung der Module sowohl im Innenraumbereich als auch in der äußeren Fassadenschicht in Form der Balkone gewährleistet eine hohe Qualität der Bauausführung und reduziert sowohl die Bauzeit als auch die Immissionen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Zudem ist vorgesehen, ein innovatives Energiekonzept in Form der Errichtung eines Nahwärmenetzes zu errichten sowie eine DGNB-Zertifizierung mit mindestens Gold-Standard zu erhalten.

Der Entwurf für die Neugestaltung des Gebäudes wurde am 23.07.2024 im Gestaltungsbeirat der Stadt Göppingen behandelt und positiv bewertet.

Im Rahmen des Vorhabens soll auch die Verbindung von Wohnen und Mobilität neu gedacht und exemplarisch eine für die Zukunft tragfähige Lösung für eine umweltfreundliche Mobilität aufgezeigt werden, die möglicherweise auch auf andere Göppinger Quartiersentwicklungen übertragbar ist. Um im Plangebiet innerhalb der Bestandsbebauung deren umfassende Nutzung für dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen bzw. zu vermeiden, dass auf bisher unbebauten und begrünter Freiflächen weitere Stellplätze angelegt werden, soll der Stellplatzschlüssel auf 0,75 Stellplätze je Wohnung abgesenkt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass den Bewohnern die aktive Nutzung eines privaten oder öffentlichen Car-Sharing-Modells ermöglicht wird und zu diesem Zweck auf dem Baugrundstück mindestens 1 Car-Sharing-Kfz je 15 Wohnungen zur Verfügung steht und der Betrieb gewährleistet wird. Sollte dieses Konzept nicht umgesetzt werden oder nach Inbetriebnahme zu einem späteren Zeitpunkt eingestellt werden, gelten die Regelungen der allgemeinen Stellplatzverpflichtung gem. § 37 LBO und die noch fehlenden Stellplätze müssen dann auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung zur Verfügung gestellt werden.

6. Wahl des Verfahrens / Weiteres Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die dafür vorgesehenen Voraussetzungen des BauGB liegen vor.

Weiterhin beschränkt sich die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) durch zwei Schwellenwerte. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 5.580 m².

Herleitung:

Fläche WA1 und WA2 (6.718 m ²) x 0,4 (GRZ)	=	ca. 2.690 m ²
<u>Fläche Baufeld GBF</u>	=	<u>ca. 2.890 m²</u>
SUMME		ca. 5.580 m²

Weiterhin soll im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung

zung verzichtet werden. Unabhängig von diesen Verfahrenserleichterungen wird für den Bebauungsplan ein zweistufiges Verfahren mit Ausarbeitung und Beschluss sowohl eines Vorentwurfs und Entwurfes mit jeweiliger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

7. Umwelt- und Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Angabe umweltbezogener Informationen abgesehen, da durch die Nutzungsänderung keine Auswirkung auf die lokale Tier- und Pflanzenwelt erwartet werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zukünftige Wohnfläche soll als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt werden. Diese Änderung begründet sich auch durch die bestehende Wohnnutzungen in der direkten Umgebung. Gemäß den Zielen des Allgemeinen Wohngebiets sowohl Wohnen als auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden.

Um die Eigenart des Gebiets zu wahren sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die Festsetzung als **Fläche für den Gemeinbedarf (GBF) – mit der Zweckbestimmung Telekommunikationseinrichtungen** dient der Sicherung des Bestands. Die ursprüngliche Nutzung soll zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** als Maß der baulichen Grundstücksausnutzung wird im WA mit 0,4 festgesetzt.

Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs wird im WA eine angemessene Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung angestrebt. Zu diesem Zweck wird im WA1 eine **max. Gebäudehöhe** von 20 m bzw. in Teilbereichen von 17 m festgesetzt. Dadurch wird bei den Gebäuden A und C eine partielle Aufstockung um ein weiteres Geschoss ermöglicht. Im WA2 wird eine max. Gebäudehöhe von 12 m und in der GBF von 18 m festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Höhen des

bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bezugspunkt ist jeweils die im Plan festgesetzte maßgebliche Erdgeschossfußbodenhöhe. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 2,0 m sind für technische Aufbauten ohne Aufenthaltsräume ausnahmsweise zulässig, um die Funktionalität der gebäudeeigenen Infrastruktur des Gebäudes und die Erschließung des obersten Stockwerks mit Aufzügen zu gewährleisten.

In der Gemeinbedarfsfläche wird eine **Baumassenzahl** von 4,2 festgesetzt. Dieser Wert wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Im WA1 wird eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Im WA2 und in der GBF wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, um eine lockere Bebauung sicherzustellen.

Die Regelung der **überbaubaren Flächen** erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Im WA orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den Bestandsgebäuden und ermöglichen die Errichtung der künftig die Gebäude prägenden Balkone. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduzieren sich die überbaubaren Flächen von ursprünglich ca. 7.100 m² auf ca. 5.500 m².

Durch die geplanten Anbauten (Balkone) können die nach LBO erforderlichen Grenzabstände zum südlich gelegenen Nachbargrundstück der Telekom nicht eingehalten werden. Um diese Maßnahme zu ermöglichen, wird hier ein **vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche** festgesetzt und die Tiefe der Abstandsfläche auf 7 m reduziert. Zwischen den festgesetzten Baugrenzen im WA1 und der GBF verbleibt weiterhin ein Mindestabstand von 14 m, so dass trotz der Reduzierung der Abstandsflächen auch weiterhin die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Pkw-Stellplätze, private Erschließungsflächen, private Zuwege, Fahrradabstellflächen, Hofflächen und Mülltonnenstellplätze sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** (wassergebunden, Rasengittersteinen, Pflaster ab 3 cm Fugenbreite oder wasserdurchlässiges Betonpflaster) anzulegen, um bei Regenereignissen eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen und die Abwasserkanäle zu entlasten.

Jede **nicht bebaute Fläche** soll als Grünfläche angelegt werden, um das Mikroklima vor Ort zu fördern und einer zu starken Oberflächenerhitzung im Sommer vorzubeugen.

UV-, blaues und weißes LED-Licht lockt die meisten Insekten an. Je mehr Rotanteile im Licht enthalten sind, desto weniger Insekten werden angezogen. Um zu vermeiden, dass Insekten von Leuchtmitteln irritiert werden, soll eine **insektenfreundliche Beleuchtung** eingesetzt werden.

Als Präventionsmaßnahme gegen Vogelschlag an **großflächigen Glasflächen** sollen diese markiert oder reflektionsarm bzw. opak ausgebildet werden.

Um die Anwohner während der Bauphase zu schonen und Landschaftsdeponien nicht mehr als nötig in Anspruch zu nehmen, soll anfallender **Bodenaushub** auf dem Grundstück verteilt werden.

Stellplätze und Carports sind nur in den darin vorgesehenen Flächen zulässig, um eine geordnete Freiflächengestaltung sicherzustellen. Aus diesem Grund sind freistehende **Garagen** nicht zulässig, da diese nicht in das Erscheinungsbild des Wohnquartiers passen.

Im Gebiet werden auf privaten Flächen **Geh- und Fahrrechte** festgesetzt. Das Gehrecht **gr** stellt sicher, dass die Allgemeinheit den bisher genutzten Gehweg am Müglitzer Weg weiterhin nutzen kann. Gfr1 und gfr2 stellen jeweils die Erschließung der Wohnnutzung bzw. des Technikgebäudes sicher.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren verschiedene **Pflanzgebote und –bindungen**. Die Pflanzbindung für Einzelbäume führt zum Erhalt bzw. gleichwertigen Ersatz der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen. Die Pflanzgebote für Einzelbäume bilden die Grundlage für das anpflanzen weiterer Bäume, die die Abkühlung des Gebiets durch Verschattung bewirken sollen. Pflanzgebot für Grünflächen an öffentlichen Verkehrswegen und für Grünflächen im Baugebiet bewirken eine ansprechend gestaltete Freiräume und sorgen für ein gutes Mikroklima. Zur Regenrückhaltung, zur Verminderung von Staub und Lärmreflexionen und zum Ausgleich von Temperaturunterschieden wird auf allen Dächern eine **Dachbegrünung** festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Um das Gebiet auf eine angemessene Weise in die Umgebung einzufügen, ist eine zurückhaltende **Fassadengestaltung** vorgeschrieben.

Die **Dachform** orientiert sich am Bestand und wird als Flachdach FD definiert.

Jede **nicht bebaute Fläche** soll als Grünfläche angelegt werden, um das Mikroklima vor Ort zu fördern und einer zu starken Oberflächenerhitzung im Sommer vorzubeugen.

Die Zulässige Höhe von **Einfriedungen** wird auf max. 1,50 m festgesetzt um eine verunstaltende und abweisende Wirkung im Gebiet zu vermeiden.

Der Stellplatzschlüssel wird auf 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage eines plausiblen Mobilitätskonzepts im Baugenehmigungsverfahren. Vor dem Hintergrund des sich stetig verändernden Mobilitätsverhaltens der Gesellschaft sollen hier die Grundlagen für eine zukunftsorientierte, gemeinsame Nutzung verschiedener Transportmitteln, beispielsweise Carsharing, Bikesharing, Ridesharing oder Scooter-Sharing geschaffen werden. Vorteile solcher Angebote ist die konkrete Chance, attraktive Wohngebiet zu entwickeln. Ebenso profitieren einkommensschwache Gesellschaftsschichten von einer breiten Auswahl an verschiedenen Mobilitätsangeboten. Durch die Reduzierung des Stellplatzschlüssels wird innerhalb der Bestandsbebauung deren umfassende Nutzung für dringend benötigten Wohnraum ermöglicht bzw. vermieden, dass auf bisher unbebauten und begrünten Freiflächen weitere Stellplätze angelegt werden.

10. Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebiets ca.	13.647 m²
davon Allgemeines Wohngebiet ca.	6.718 m²
davon Gemeinbedarfsfläche ca.	4.793 m²
davon ca. öffentliche Verkehrsfläche	2.136 m²
GRZ im WA	0,4
BMZ in der GBF	4,2
geschätzte Anzahl an WE	120 WE
geschätzte Dichte	176 EW/ha*
Stellplätze (TG und EG)	ca. 90
Stellplätze (Carsharing)	ca. 13

*Berechnung der Bruttowohndichte (geschätzte Dichte):

Insgesamt sind ca. 119 neue Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß der Belegungsdichte des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wohnen in einer Wohneinheit in Göppingen im Schnitt ca. 2,1 Menschen (Stand 31.12.2023, Abrufdatum 23.04.2024).

Aufgrund der kleineren Wohnungsgrößen bei diesem Projekt kann die Zahl auf 2,0 Menschen pro Wohneinheit reduziert werden.

Somit stünde Wohnraum für:

119 Wohneinheiten x 2,0 Menschen = 240 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung. Die Bruttowohndichte im Gebiet beträgt also: $240 \text{ Menschen} / 1,36 \text{ (Geltungsbereich)} = 176 \text{ EW/ha}$.