

# **I. Vorläufige Begründung**

zum Bebauungsplan „Barbargarten II“ in Gingen a.d. Fils

## **1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils- Lautertal wurde der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2035 ermittelt. Hierbei wurden auch die Baupotentiale im Bestand erhoben und in der Wohnbauflächenbedarfs-Prognose berücksichtigt.

Zur Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs wurde die geplante Wohnbaufläche „Barbargarten II“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nachdem sich die in den letzten Jahren entwickelten Wohngebiete entweder bereits bebaut (Marrbacher Öschle) oder erschlossen und in der Aufsiedlung befinden (Schulstraße) soll nun die geplante Wohnbaufläche „Barbargarten II“ umgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der Flächen geschaffen werden.

Durch diese Fläche wird die Siedlungsentwicklung der Gemeinde in Richtung der neuen Anschlussstelle an die Bundesstraße 10 fortgesetzt.

Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

## **2. Lage/Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde im Gewann „Beim Barbargarten“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Straße „Im Barbargarten“, im Osten durch die Ortsdurchfahrt (Hindenburgstraße), im Westen durch die Bundesstraße 10 begrenzt und erstreckt sich nach Süden bis auf Höhe des Gebäudes Hindenburgstraße 184.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans i.d.F. vom 22.07.2025 maßgebend (s. Anlage).

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1. Landesentwicklungsplanung/Regionalplanung**

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg befindet sich Gingen an der Fils innerhalb des Verdichtungsraums Stuttgart und ist dem Mittelbereich Göppingen zugeordnet.

Die Gemeinde liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige (2.2.1 (N/Z)). Gemäß Regionalplan ist die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart vorrangig auf die Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen zu konzentrieren (2.2.3 (Z)).

Die Gemeinde ist der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet und als Siedlungsbereich (Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit) festgelegt. Zum Zweck der Freiraumsicherung, d.h. zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist in diesen Gemeinden eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha vorgegeben. Der Regionalplan weist ausdrücklich auf den möglichen Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer und mit niedrigerer Verdichtung hin.

Durch die geplante Bebauung wird eine diesem Zielwert entsprechende Wohndichte erreicht (s. städtebauliche Kenndaten).

Das Plangebiet ist im Regionalplan nachrichtlich als bestehende landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) und entlang der Hindenburgstraße als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Die vorliegende Planung steht somit nicht in Konflikt mit der Regionalplanung.

### 3.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbauflächen („Im Barbargarten“, 1,89 ha) und entlang der Hindenburgstraße als bestehende Mischbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Bestehendes Planungsrecht

Im östlichen Bereich des Plangebiets bestehen keine Bebauungspläne. Entlang der Hindenburgstraße überlagert der aktuelle Geltungsbereich den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (Rechtskraft vom 27.01.2012). Dieser dient der Steuerung von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen.

Im nördlichen Bereich kommt es zu kleinräumigen Überschneidungen mit dem bestehenden Bebauungsplan „Barbargarten I“. Entlang der Hindenburgstraße umfasst der aktuelle Geltungsbereich die bestehende Baulinie von 1883.

Der bestehende Bebauungsplan „Ortsmitte“ soll im Überlagerungsbereich auch nach Rechtskraft des aktuellen Bebauungsplans bestehen bleiben.

## 5. Bestand

### 5.1. Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung, bestehende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker, Wiesenflächen, landwirtschaftliche Wegeflächen) und entlang der Hindenburgstraße um bebaute Siedlungsflächen mit Hausgartenbereichen in den straßenabgewandten Grundstücksbereichen.

Im Plangebiet sind einzelne Gebäude vorhanden.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Gebiets Barbargarten I an.

Das Plangebiet ist im Osten, Westen und in geringer Entfernung auch im Süden von Straßen umgeben (Hindenburgstraße d.h. ehemalige B 10, B 10 mit Anschlussstelle an die Hindenburgstraße).

### 5.2. ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle in der Bahnhofstraße ist noch in bequemer fußläufig erreichbarer Entfernung (ca. 400 m).

Der Bahnhof befindet sich Luftlinie in ca. 1.000 m Entfernung und ist somit fußläufig nur eingeschränkt erreichbar.

### 5.3. Topografie

Das Plangebiet ist nahezu plan.

### 5.4. Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete, Strukturen oder Objekte.

Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb geschützter Bereiche des Wassergesetzes (z.B. Wasserschutzgebiete, Überflutungsflächen o.ä.).

### 5.5. Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

#### 5.6. Altlasten/Kampfmittel

Im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Vor Baubeginn werden Kampfmittelerhebungen durchgeführt.

#### 5.7. Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

#### 5.8. Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Östlich und deutlich außerhalb des Plangebiets verläuft die „Fils“ (G.I.O. WG § 4, Anlage 1), nordwestlich auch außerhalb des Plangebiets der Barbara-Bach (G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung).

### 6. Umweltbelange, Umweltbericht

Mit Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil, ein Umweltbericht beigelegt werden. Der Umweltbericht wird die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.) behandeln.

### 7. Artenschutz

Vor dem Hintergrund der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) wurde das Plangebiet in einem ersten Schritt einer Habitatpotentialanalyse unterzogen. Aufgrund der Habitatstrukturen wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und ggfls. holzbewohnende Käfer als relevant identifiziert.

Auf Basis dieser Erkenntnisse wurden noch 2020 spezifische Untersuchungen durchgeführt. Diese Ergebnisse werden 2025 noch einmal plausibilisiert und in einem Endbericht zusammengefasst.

Der vollständige Endbericht der Artenschutzrechtlichen Untersuchung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

### 8. Schall

Zur Beurteilung von Verkehrslärm und Gewerbelärm muss im Weiteren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Diese wurde bereits in Auftrag gegeben.

### 9. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit der vorliegenden Planung soll das bestehende Wohngebiet Barbaragarten I nach Süden erweitert werden.

Das Plangebiet wird über zwei Anbindungen an die Hindenburgstraße über das örtliche Verkehrssystem erschlossen und zusätzlich mit dem Erschließungssystem des angrenzenden Baugebiets Barbaragarten verknüpft.

Das Plangebiet wird durch einen zentral gelegenen Grünraum gegliedert. Entlang diesem, im Zentrum des Plangebiets, sind kleinmaßstäbliche Geschosswohnungsbauten geplant.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten sind einige öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Von diesem Bereich der städtebaulichen Verdichtung geht die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in die Bestandsbebauung über.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielflächen.

## 10. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Gingen a.d. Fils. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine Neuvermessung erforderlich.

## 11. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 31.926 m<sup>2</sup> (ca. 3,2 ha).

Abzüglich der geplanten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen verbleiben 20.805 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen.

Im Plangebietes sind ca. 107 Wohneinheiten (WE) geplant (33 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 2023, Statistisches Landesamt BW) in Gingen a.d. Fils werden im Gebiet ca. 224 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 70 EW/ha Bruttobauland.

22.07.2025



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## **Anlagen**

- 1. Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich i.d.F. vom 22.07.2025**
- 2. Städtebaulicher Entwurf i.d.F. vom 22.07.2025**