

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Voralb (Änderung)“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma Edelstahl-Mechanik GmbH betreibt im Südosten des Gewerbegebietes Göppingen-Voralb einen Betrieb für Metallverarbeitung und Fertigung. Im Zuge einer Betriebserweiterung wurde in den vergangenen Jahren auf einem bisherigen Lagerplatz östlich der Wendepalte an der Kuhnbergstraße eine zusätzliche Produktionshalle errichtet. Das Gebäude überschreitet im nordöstlichen Bereich die in der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 27.11.1991 festgesetzte Baugrenze und wurde mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt.

Mit der Errichtung der Produktionshalle sind auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes ausgeschöpft, da im näheren Umfeld keine weiteren Baugrundstücke im Gewerbegebiet zur Verfügung stehen.

Das Gewerbegebiet Göppingen-Voralb bietet aufgrund seiner Lage zwischen der Bahnlinie Göppingen – Bad Boll, der Kreisstraße K 1425 und dem Iltisbach an der Gemarkungsgrenze zu Göppingen-Ursenwang mit Ausnahme der großzügigen Grünfläche im Südosten keine weiteren Möglichkeiten einer Erweiterung. Der Zweckverband Gewerbepark Göppingen/Voralb möchte aus diesem Grund mit der Ausweisung eines Teilbereichs der bisherigen Grünfläche als Gewerbegebiet dem Bedarf an zusätzlichen Flächen Rechnung tragen und dem Gewerbebetrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

Durch die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart als Gewerbegebiet dargestellt. Der regionale Grünzug „3.7 Südseite Filstal, Göppingen bis Regionsgrenze“ südlich des Gewerbegebietes wird nicht tangiert.

2.2 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband „Voralb“ sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Gewerbebauflächen dargestellt. Der Bereich östlich der bisherigen Baugrenze wird als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Voralb“ (Rechtskraft 27.12.1984) sowie die Bebauungsplan Änderung „Gewerbegebiet Voralb“ (Rechtskraft 19.02.1992). Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden sämtliche Festsetzungen dieser Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gewerbegebiets Göppingen/Voralb. Es wird im Osten durch die Gemarkungsgrenze zu Göppingen-Ursenwang begrenzt. Die nördliche und die westliche Abgrenzung bildet die bestehende gewerbliche Bebauung. Die südliche Grenze wird durch den Bahndamm der stillgelegten Bahnstrecke Göppingen – Bad Boll gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes umfasst die Flurstücke Nr. 560 (teilweise), 540/4 (teilweise), 560/31 sowie 560/35 der Gemarkung Eschenbach und ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gewerbefläche von 14.588 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem westlichen Teilbereich des Plangebietes handelt es sich um eine bestehende Gewerbefläche, welche zwischenzeitlich mit einer Produktionshalle bebaut wurde. Der östliche Teilbereich ist bislang durch einen Erdwall mit angrenzenden Grünflächen sowie einem geschotterten Fußweg geprägt.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet steigt in südöstlicher Richtung sprunghaft um ca. 4 m an und bildet anschließend eine nahezu ebene Fläche.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Schutzausweisungen.

- Geschütztes Biotop „Rohrkolben-Röhricht östlich Gewerbegebiet Eschenbach“ (Biotop Nr. 173241173679)
- Geschütztes Biotop „Naturnaher Bachlauf mit Begleitgehölz westlich Ursenwang“ (Biotop Nr. 173241173596)
- Magere Flachlandmähwiese (LRT 6510) „Typische Glatthafer-Wiese im Gewinn Sulzwiesen südwestlich Ursenwang“ (MW Nr. 6510011746161448)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6.4 Eigentum

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

6.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Kuhnbergstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Gewerbepark selbst verfügt über die K 1425 einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich ist im nördlichen Bereich eine Teilfläche unter der Nummer 2098 auf dem Beweisniveau 1 im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen und mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

6.7 Denkmale

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

6.8 Gewässer / Hochwasser / Starkregenrisiko

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Iltisbach. Dieser bildet gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Eschenbach und dem Göppinger Stadtteil Ursenwang.

Bei einem Hochwasserereignis HQ100 und HQExtrem werden die randlichen Grünflächen des Gewerbeparks überflutet. Die Planung ist so ausgestaltet, dass keine Überlagerung der Überflutungsflächen mit den Gewerbeflächen stattfindet. Die Betroffenheit des Plangebietes im Falle von Starkregenereignissen kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bewertet werden, da die Ergebnisse der Risikountersuchung noch nicht vorliegen.

7 Umweltbelange, Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt. In diesem wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage des Umweltberichts wurden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Zur Vermeidung oder Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen wirken sich Maßnahmen wie beispielsweise die Verwendung gebietsheimischer Arten zur Bepflanzung, die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers über Retentionsmulden und der Wiedereinbau des Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) vermindern auf den Eingriff aus.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan Pflanzgebote sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen finden außerhalb des Bebauungsplangebietes statt und sind im Umweltbericht beschrieben.

8 Artenschutz

In Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG durchgeführt, nachdem im Rahmen einer Habitatpotenzialanalyse ein vertiefter Prüfbedarf bei der europarechtlich streng geschützten und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten Nachtkerzenschwärmer, Gelbbauch-Unke, Zauneidechse sowie der Artengruppe der Fledermäuse ermittelt worden ist.

Zwischen April 2022 und Oktober 2023 wurden methodische Erfassungen der genannten Arten im Plangebiet durchgeführt.

Ein Vorkommen der auf Grund der ermittelten Habitatpotentiale prüfrelevanten Arten Nachtkerzenschwärmer und Gelbbauch-Unke konnte nicht bestätigt werden. Für diese Arten ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht zu erwarten. Auf Grund der Mobilität und der Dynamik der Lebensräume dieser Arten wird empfohlen, im Rahmen der Eingriffsregelung geeignete Lebensräume wieder zu entwickeln.

Die Untersuchungen im Jahr 2022 sowie ergänzende Nachweise im Jahr 2023 ergaben, dass im Wirkungsbereich des Vorhabens ein Vorkommen der Zauneidechse besteht. Durch bau- und anlagebedingte Wirkungen ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art zu erwarten.

Die Untersuchung der Fledermäuse ergab keine Hinweise auf Quartiere. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse ist nicht gegeben. Im Hinblick auf evtl. bau- oder betriebsbedingte Störwirkungen durch Lichtimmission sind vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist zu erwarten, dass bei der Zauneidechse sowie bei Fledermäusen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die im Rahmen des Gutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen wurden, soweit dies möglich ist, durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus wird eine fachkundige ökologische Baubegleitung empfohlen.

9 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zu einem Wohngebiet auf Gemarkung Göppingen-Ursenwang sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft, die durch den Gesamtbetrieb nach Erweiterung verursacht werden, zu prognostizieren und nach der TA-Lärm zu beurteilen. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung wird das Wohngebiet als maßgeblicher Immissionsort angesehen. Gemäß TA Lärm i.V. mit der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) betragen die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten

tags (6.00 – 22.00 Uhr):	55dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr):	40dB(A).

Eine 2015 für die erste Betriebserweiterung in Auftrag gegebene Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den erweiterten Betrieb verursachten Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte sowohl bei Tag als auch bei Nacht unterschreiten. Das Gutachten wurde im Jahr 2022 noch einmal ergänzt und umfasst nun den erweiterten Betrieb im Bestand sowie die noch geplante Hallenerweiterung.

Bei Berücksichtigung einer weiteren Produktionshalle ergibt sich, dass durch die vom gesamten Anlagenbetrieb verursachten Geräuschimmissionen, die Immissionsrichtwerte tags und nachts unterschritten und somit eingehalten werden. Ausgehend vom derzeitigen Betriebszustand werden vom Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwert am Tag um 15 dB(A) und in der Nacht um 9 dB(A) unterschritten.

Das Vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Bebauung soll in Fortsetzung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet.

Um das Gebiet einzugrünen und so einen landschaftsplanerisch homogenen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, sind an den Rändern des Plangebietes Grünzonen als Puffer geplant.

Aufgrund der Nähe zu einem Wohngebiet in südöstlicher Richtung auf Gemarkung Göppingen-Ursenwang sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorgesehen. Sollten dennoch Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. TA Lärm i.V. mit der DIN 18005 notwendig werden, so sind diese als passive Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen umzusetzen.

10.2 Fußwegeführung

Der vorhandene Fußweg am südlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes soll erhalten werden, da dieser für den gesamten Gewerbepark eine wichtige Funktion einnimmt.

10.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll über Retentionsmulden versickert bzw. dem Iltisbach zugeführt werden.

Das gewerbliche Schmutzwasser sowie das anfallende Niederschlagswasser der privaten Erschließungsflächen wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an den Bestand und den besonderen Schutzbedarf des in der Nähe befindlichen Wohngebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es sind daher nur solche Gewerbebetriebe zulässig, von denen keine wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese dem gewünschten Charakter des Gewerbegebietes widersprechen würden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch eine Grundflächenzahl, der maximalen Anzahl an Vollgeschossen sowie der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt im westlichen Teilbereich des Plangebietes in Anlehnung an den angrenzenden Bestand 10,0 m. Um eine harmonische Einbindung in die Landschaft zu erreichen, wird die maximale Gebäudehöhe im östlichen Teilbereich auf 8,0 m reduziert.

11.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen wird bewusst nicht festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität zu erhalten. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen sind die maximalen Gebäudelängen ausreichend reglementiert.

11.4 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung des Verkehrsraumes.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

11.5 Öffentliche Grünflächen

Die Durchgrünung der Randbereiche soll erhalten bleiben, um weiterhin einen sanften Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

11.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Die Flächen dienen dem Schutz und der Entwicklung der randlichen Grünzone und des Iltisbaches und sind nach den Vorgaben des Umweltberichts zu entwickeln.

11.7 Pflanzgebote

Um eine randliche Eingrünung des Gebietes zu erreichen, sind die mit pfg gekennzeichneten Flächen entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen. Sofern die beabsichtigte Wirkung des Pflanzgebotes nicht in Frage gestellt wird, kann auch eine Umfahrung des Gebäudes innerhalb der Flächen zugelassen werden. Diese muss jedoch mit offenen Belägen errichtet werden.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachdeckung und Fassaden

Um eine harmonische Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild zu gewährleisten sowie negative Fernwirkungen zu vermindern sind die Fassaden nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

12.2 Werbeanlagen

Um die Erhaltung und Aufwertung des Stadtbildes zu gewährleisten hat die Stadt Göppingen eine Werbesatzung für ihr Stadtgebiet einschließlich der Stadtbezirke erlassen. Die dort getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen auch im Gewerbepark Voralb Anwendung finden. Aus diesem Grund werden die betroffenen §§ 7 – 11 der Werbesatzung Bestandteil des Bebauungsplans bzw. der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

12.3 Einfriedungen und Stützbauwerke

Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen und der freien Landschaft sind bis 2,0 m Höhe zulässig, ab einer Höhe von 1,0 m sind diese sightdurchlässig herzustellen. Dadurch können die Gewerbegrundstücke ausreichend gesichert und umgrenzt werden, ohne dass das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

13 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme des bisherigen Baugrundstücks im Eigentum des Zweckverbandes. Die Flächen sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufgeteilt werden.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,2 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	21.893 m²	100 %
Verkehrsflächen (Fußwege)	1.208 m ²	5,5 %
Grünflächen	5.971 m ²	27,3 %
Wasserflächen	126 m ²	0,6 %
Gewerbeflächen	14.588 m²	66,6 %

Gefertigt:



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