

Exposé



Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Stauferpark-Nord

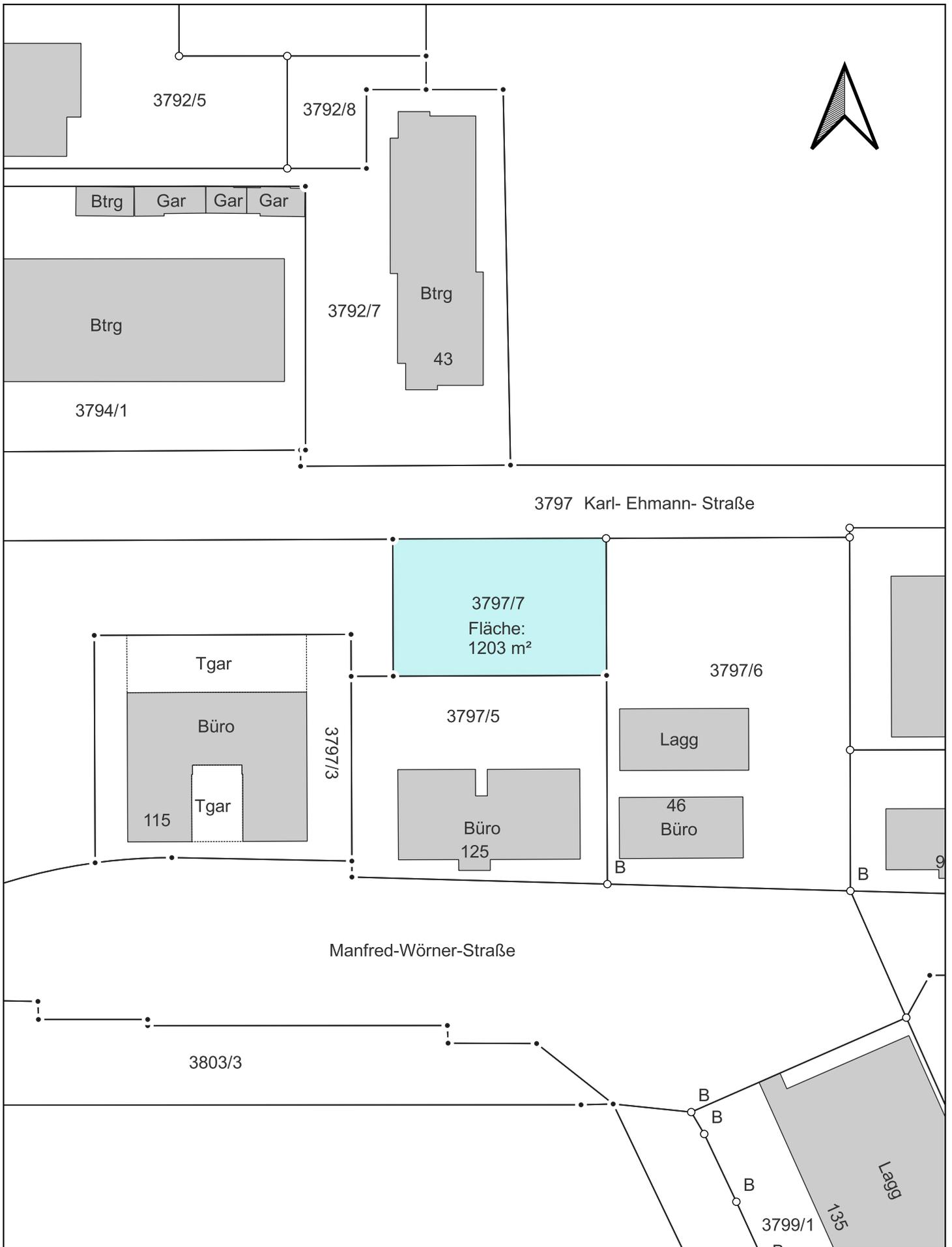
Ansprechpartner:
Martin Maier
Telefon: 07161 650-2550
Email: MEMaier@goeppingen.de
Eigenbetrieb Baulandentwicklung
Manfred-Wörner-Straße 115
73037 Göppingen

Ansprechpartner:
Lukas Hezler
Telefon: 07161 650-9311
Email: LHezler@goeppingen.de
Stabsbereich Wirtschaftsförderung
Manfred-Wörner-Straße 115
73037 Göppingen

Der Stauferpark im Osten der Stadt Göppingen ist ein zukunftsweisender Standort insbesondere für mittelständische Industrie- und Dienstleistungsgewerbe. Auf dem ehemaligen Flugplatz- und Kasernengelände haben sich über 150 Unternehmen mit mehr als 1.200 Mitarbeitern im 34 Hektar großen Gewerbegebiet Stauferpark bereits etabliert.

Die Stadt Göppingen vergibt im Rahmen einer sogenannten Konzeptvergabe das Gewerbegrundstück Flst. 3797/7 an der Karl-Ehmann-Straße mit einer Gesamtfläche von 1.203 m² gemäß den vom Gemeinderat der Stadt Göppingen beschlossenen Vergabekriterien, welche diesem Expose beigefügt sind. Eine mögliche Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des dort gültigen Bebauungsplans Stauferpark - Gewerbegebiet Nord vom 12.02.2003. Dieser gibt die Art der Nutzung als GE-Fläche mit einer GRZ von 0,8 und einer WH/FH von 20 m vor. Der Kaufpreis für das Gewerbegrundstück beträgt 180.450 € inkl. Erschließungsbeiträge nach BauGB/KAG.

Die Ausschreibung dieses Grundstücks ist eine öffentliche, für die Stadt Göppingen unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Bewerbung. Hierfür ist zwingend das diesem Expose beigefügte Bewerbungsformular zu verwenden. Mit der Abgabe der Bewerbung im Ausschreibungsverfahren entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Dies gilt auch für den Bewerber, der aufgrund der Vergaberichtlinien den Zuschlag erhält. Die Entscheidung über die konkrete Bauplatzvergabe ist dem Gemeinderat der Stadt Göppingen vorbehalten. Für die Teilnahme an der Konzeptvergabe werden die Interessenten gebeten, fristgerecht bis zum **31.07.2025** beim Eigenbetrieb Baulandentwicklung, Manfred-Wörner-Straße 115, 73037 Göppingen oder unter MeMaier@goeppingen.de ihre Bewerbung per E-Mail oder per Post einzureichen. Weitere Informationen erhalten Sie gerne beim Erstgespräch.



LAGEPLAN

"Flst. 3797/7"

Gemarkung: Göppingen
 Flur:0
 M 1: 1000

22/01/2025 / mmissler



Vergabekriterien für den Verkauf von Gewerbestandorten der Stadt Göppingen und ihre Gewichtung

Zielkategorie	Gewicht (in %)	Vergabekriterien	Kennzahl	max. Punkte	
Betriebswirtschaft/ Steuern	25	Gewerbesteuerdichte	<u>Ø Gewerbesteuer der letzten 3 Jahre</u> Grundstücksfläche in m ²	12	
		Umsatzdichte	<u>Ø Umsatzerlöse der letzten 3 Jahre</u> Grundstücksfläche in m ²	8	
		Konzernstruktur	Differenzierung zwischen Hauptsitz, Niederlassung und Tochterunternehmen	3	
		Umsatzprognose	<u>Umsatzprognose</u> Grundstücksfläche in m ²	2	
Wirtschaftsstruktur	25	wirtschaftliche Verflechtungen lokal	Branchenzugehörigkeit sowie Absatz- und Beschaffungsverflechtungen	12	
		wirtschaftliche Verflechtungen regional	Entfernung zum Hauptsitz oder nächstgelegenen Standort des Unternehmens	6	
		F&E-Intensität	Patente, Innovationen, Forschungsprojekte etc.	7	
Arbeitsmarkt	25	sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsdichte	<u>Summe der sozialvers.pflichtig Beschäftigten</u> Grundstücksfläche in m ²	10	
		Ausbildungsdichte	<u>Anzahl der Auszubildenden</u> Grundstücksfläche in m ²	8	
		Beschäftigungsprognose/Arbeitsplatzsicherung	<u>Entwicklung der Beschäftigten infolge der Investition</u> Grundstücksfläche in m ²	7	
Nachhaltigkeit	25	Ausschöpfung der Art der baulichen Nutzung	Ausschöpfung der genehmigungsfähigen Zulässigkeit des Betriebs auf der betrachteten Fläche	5	
		A) Flächen-nutzung	Bebauungsdichte	<u>GRZ bzw. BMZ lt. Planung</u> zul. GRZ bzw. zul. BMZ lt. Bebauungsplan	5
			Nachnutzung	Weiternutzung/Nachnutzung des bestehenden Betriebsgeländes	2
		B) Umwelt	Umwelt/ökologische Aspekte	Verkehrsaufkommen, Emissionen (Lärm, Geruch ect.) Ökologische Maßnahmen baulicher und nicht-baulicher Art; CO ₂ -Reduzierung	13
	100		Maximale Gesamtpunktzahl für Gewerbe	100	

**Bewerbungsbogen zum Kauf eines
Gewerbegrundstücks der Stadt Göppingen**

1. Angaben zum Unternehmen:

Firma mit Rechtsform:

Betriebsinhaber*in / Geschäftsführer*in:

Anschrift (Straße, PLZ, Ort):

Telefon:

E-Mail:

Homepage:

Gründungsjahr:

Firmenstandort(e) seit:

Hauptbetriebssitz künftig in

Nebenbetriebssitz künftig in

**Bewerbungsbogen zum Kauf eines
Gewerbegrundstücks der Stadt Göppingen**

(bitte ankreuzen):

- Produzierendes Gewerbe
- Handwerk
- Im Dienstleistungssektor tätiges Unternehmen
- Sonstiges

Branche bzw. ausübende Geschäftstätigkeit:

.....

.....

.....

Vorhaben:

Es handelt sich um (bitte ankreuzen):

- Betriebserweiterung
- Verlagerung eines Betriebes mit Erweiterung
 ohne Erweiterung
- Neugründung
- Existenzgründung
- Filiale / Zweigniederlassung

Forschungs- und Entwicklungsintensität:

(kurze Beschreibung der F & E-Aktivitäten z.B. Patente, Zusammenarbeit mit Hochschule oder andere externe Partner, Bedeutung von Schlüsseltechnologien, unternehmenseigene Innovationen etc.)

.....

.....

.....

.....

**Bewerbungsbogen zum Kauf eines
Gewerbegrundstücks der Stadt Göppingen**

2. Angaben zum Flächenbedarf:

Lage: Göppingen-Stauferpark „Gewerbegebiet Stauferpark Nord“

Allgemein

Grundstücksgröße (Flächenbedarf) in m²:

Bebaute Fläche / Nutzfläche in m²:

Befestigte Außenfläche in m²:

Ist eine Betriebswohnung geplant?: ja nein

Wenn ja, Wohnfläche in m²

Gebäude

Angaben zur Flächennutzung (Abmessungen in m):

Länge x Breite x Höhe Anzahl Geschosse

Produktion/Werkstatt:

Büro/Verwaltung:.....

Lager:

Forschung / Entwicklung:

Ausstellung / Verkauf:

Sonstiges:

Außenflächen

Nutzung der befestigten Außenflächen:

- Betriebshof

- Außenlager

- Stellplätze

- Sonstige

..... m²

**Bewerbungsbogen zum Kauf eines
Gewerbegrundstücks der Stadt Göppingen**

Anzahl der Stellplätze:

LKW Stück

PKW Stück

davon in Tiefgarage/Parkhaus/Garage Stück

Sonstiges:.....

3. Angaben zu Umsatz, Gewerbesteuer, Arbeitsplätze:

Umsatzentwicklung in den letzten 3 Jahren in Euro:

Jahr	20__	20__	20__
Euro			

Umsatzentwicklung auf dem Kaufgrundstück in den ersten 3 Jahren
(Zukunftsprognose):

Jahr	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
Euro			

Gewerbesteuerveranlagung oder-vorauszahlungen in den letzten 3 Jahren in Euro:

Jahr	20__	20__	20__
Euro			

Daraus ergibt sich folgende durchschnittliche Gewerbesteuerveranlagung/ oder
-vorauszahlung

Zusätzlich bei Teilverlagerung (aus 1 Betriebsstätte werden zukünftig 2 Betriebsstätten):

Wie viel Prozent der durchschnittlichen Gewerbesteuerveranlagung/ oder –vorauszahlung entfallen nach Ihrer Einschätzung voraussichtlich zukünftig auf den Betriebsstandort Stauferpark/Ursenwang?

.....
..

ODER

**Bewerbungsbogen zum Kauf eines
Gewerbegrundstücks der Stadt Göppingen**

Zusätzlich bei Teilverlagerung (es existieren bereits mind. 2 Betriebsstätten):

Insgesamt gezahlte Arbeitslöhne der Gesamtfirma in den letzten 3 Jahren:

Jahr	20____	20____	20____
Euro			

Daraus ergeben sich folgende durchschnittliche Arbeitslöhne:

.....

 ..

Wie viel Prozent der im Durchschnitt bisher geleisteten Arbeitslöhne entfallen nach Ihrer Einschätzung voraussichtlich zukünftig auf den Betriebsstandort Stauferpark/Ursenwang?

.....
 .

Beschäftigungsentwicklung in den letzten 5 Jahren:

Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Geringfügig Beschäftigte	Ausbildungs-Plätze	Gesamt
	Vollzeit	Teilzeit			
20					
20					
20					
20					
20					
Zukunftsprognose (Unternehmen insgesamt)					
Zukunftsprognose (auf dem Kaufgrundstück)					

**Bewerbungsbogen zum Kauf eines
Gewerbegrundstücks der Stadt Göppingen**

4. Ergänzende Angaben

Betriebszeiten an Werktagen:
Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen:

Werden künftig durch Ihr Unternehmen Emissionen (Lärm, Geruch, Rauch etc.) verursacht?

- Nein
- Ja

Erläuterung:

Werden künftig in Ihrem Unternehmen Gefahrenstoffe im Sinne der Gefahrenstoffverordnung (GefStoffV) verarbeitet und/oder gelagert?

- Nein
- Ja

Erläuterung:

Verkehrsaufkommen:

Wie oft wird das geplante Vorhaben durch Lieferverkehre, Parkverkehr, Kunden, Mitarbeiter angefahren?

Häufigkeitsbewertung bitte vornehmen (jeweils immer nur **eine** Auswahlmöglichkeit treffen)!

		unregelmäßig/gelegentlich: Anzahl pro Woche/Monat	regelmäßig/täglich: Anzahl pro Tag
Schwerverkehr	(>3,5 t)		
Lieferverkehr	(<3,5 t)		
Kunden (PKW)			
Mitarbeiter (PKW)			

**Bewerbungsbogen zum Kauf eines
Gewerbegrundstücks der Stadt Göppingen**

Anforderungen an die Erschließungsinfrastruktur (mit Anschlusswerten soweit bekannt):
(Gas, Wasser, Strom, Wärme, Daten, etc.)

-
-
-
-

Nutzungs-/Kaufabsicht:

- zur Eigennutzung
- zur Vermietung
- zur Eigennutzung und Vermietung
Fläche zur Eigennutzung in %
- zum Verkauf nach Bebauung (Bauträger)

Erwerber des Grundstücks:
(z. B. Investor/Betriebsinhaber/Firma)

Voraussichtlicher Baubeginn:

Gewünschter Bezugszeitraum:

Geplantes Investitionsvolumen exklusive Grunderwerb (€):

Bewerbungsbogen zum Kauf eines Gewerbegrundstücks der Stadt Göppingen

6. Bebauungskonzept

Dem Bewerbungsbogen ist ein Bebauungskonzept beizufügen. Dieses besteht aus einem maßstäblichen Lageplan, aus welchem die Anordnung der geplanten Gebäude und Freiflächen auf dem Grundstück ersichtlich ist. Die dargestellten Gebäude sind mit den Informationen zur Gebäudenutzung, zu den Wand- und Firsthöhen und zur Geschossigkeit zu ergänzen. Grundriss und Ansichten des Gebäudes sind ebenfalls beizufügen.

Die befestigten Freiflächen sind mit ihrem Nutzungszweck zu kennzeichnen. Zu ermitteln ist das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ).

Hinweis:

Durch die Aufnahme in die Interessenten- oder Bewerberliste entsteht kein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Gewerbegrundstücks.

.....
Datum

.....
Unterschrift



GÖPPINGEN

HOHENSTAUFENSTADT

PLANBEREICH

08.1 - 4.5

STAUFERPARK - GEWERBEGEBIET NORD

BEBAUUNGSPLAN

VOM 22.01.2001 / 20.06.2002

LAGEPLAN I.M. 1 : 1000 MIT TEXTTEIL

AUFSTELLUNG DURCH DEN GEMEINDERAT AM	19.11.1998 / 28.10.1999
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG FÜR DIE FRÜHZEIT. BÜRGERBETEILIGUNG AM	02.12.1998 / 10.11.1999
AUSLEGUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT AM	22.02.2001
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG FÜR DIE ÖFFENTL. AUSLEGUNG AM	28.02.2001
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	VOM 08.03.2001 BIS 09.04.2001
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT AM	11.07.2002

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
VOM 20.06.2002

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT AM 11.07.2002

FACHBEREICH

STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG gez.: AITA

GÖPPINGEN, DEN 15.07.2002

gez.: REINHARD FRANK
OBERBÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH DURCH

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM ~~24.07.2002~~ 12.02.2003

ERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Bauland im Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

(siehe Textteil I.1.1)

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche }

(§ 9 (1) 2 BauGB)



Bauland in Gewerbegebieten

(§ 8 BauNVO)

(siehe Textteil I.1.2)

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche }

(§ 9 (1) 2 BauGB)



Bauland in Gewerbegebieten

(§ 8 BauNVO)

(siehe Textteil I.1.2)

Überbaubare Grundstücksfläche }
Nicht überbaubare Grundstücksfläche }

(§ 9 (1) 2 BauGB)



Bauland im Sonstigen Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

Zweckbest. THW (siehe Textteil I.1.3)

Überbaubare Grundstücksfläche }
Nicht überbaubare Grundstücksfläche }

(§ 9 (1) 2 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen
(Trafostation), (siehe Textteil I.8)

(§ 9 (1) 12 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)
(siehe Textteil I.2.1)

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit
§ 17 (1) BauNVO)

WH

Wandhöhe
(siehe Textteil I.2.2)

(§ 16 (2) 4 BauGB i.V. mit
§ 18 (1) BauNVO)

FH

Firsthöhe
(siehe Textteil I.2.2)

(§ 16 (2) 4 BauGB i.V. mit
§ 18 (1) BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise
(siehe Textteil I.3)

(§ 22 (2) BauNVO)

a

Abweichende Bauweise
(siehe Textteil I.3)

(§ 22 (4) BauNVO)



Baugrenze

(§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

(§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 (1) 11 BauGB)



Grünfläche als Bestandteil
von Verkehrsanlagen

(§ 9 (1) 11 BauGB)



Öffentliche Parkflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)



selbständig geführter Fußweg

(§ 9 (1) 11 BauGB)

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

(§ 9 (7) BauGB)



Fläche zur Entseiegelung und
Renaturierung (siehe Textteil I.6)

(§ 9 (1) 9 BauGB i.V.mit
§9 (1) 20 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit Zweck-
bestimmung (siehe Textteil I.9)

(§ 9 (1) 15 BauGB)



Öffentlicher Entwässerungsgraben zur
Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) 16 BauGB)



Flächen für die Regelung des Wasser-
abflusses (siehe Textteil I.10)

(§ 9 (1) 16 BauGB)



Gewässerrandstreifen

(§ 9 (1) 16 BauGB)



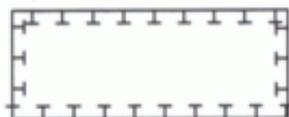
Fläche für Wald
(siehe Textteil I.1.1)

(§ 9 (1) 18 b BauGB)



Waldabstandslinie 30,0 m
(siehe Textteil II.5)

(§ 4 (3) LBO)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Boden, Natur und Landschaft
(siehe Textteil I.12)

(§ 9 (1) 20 i.V. mit
§ 9 (1a) und
§ 135 a, b BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Stadt
Göttingen und der jeweiligen
Leitungsträger

(§ 9 (1) 21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und Erschließungsträger (siehe Textteil I.13) (§ 9 (1) 21 BauGB)



Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung (siehe Textteil I.14) (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil I.14) (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil I.15) (§ 9 (1) 25 b BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textteil I.17) (§ 9 (5) 3 BauGB)



Geplante Omnibushaltestelle



Böschungflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)



Wohnbaulandabstandslinie (siehe Textteil II.7.1)

Hinweis: Gestrichelte Darstellung in der Lage nicht zwingend.

Στοιχισμός

Στοιχισμός

Γενικότερος τόπος 09.1-10.5

TEXTTEIL

Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i.V. mit § 1 (4), (5), (6) 1 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 (3), (5), (6) 1 und (9) BauNVO)

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der bestehenden und geplanten Wohngebiete sind im Bereich des Gewerbegebiets die im Folgenden angeführten Anlagen der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – MBl.NRW Nr. 43 – zulässig, sofern die entsprechenden Abstände zu den bestehenden und geplanten Wohngebieten vorliegen (s. a. Pkt. II. 7.1). Ausnahmen gemäß § 31 (2) BauGB können im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zugelassen werden.

Auszug aus der Abstandsliste 1998 des Landes Nordrhein-Westfalen:

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	154	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure
		155	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 cbm oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/cbm und weniger als 30 kg/cbm Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		156	3.4 (2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1.000 kg, ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gusslegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Fein-zink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind oder die ausschließlich im Zusammenhang mit einzelnen Druck- oder Kokillengießmaschinen gießfertige Nichteisenmetalle oder gießfertige Legierungen niederschmelzen, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schallölbäder
		157	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltkräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		158	3.10 (2)	Anlagen zur Oberflächebehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		159	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
VI	200	160	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		161	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		162	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen, b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen, c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen, d) 3.200 bis weniger als 14.000 Trüthühnermastplätzen, e) 120 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), oder g) 50 bis weniger als 225 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht), oder h) 350 bis weniger als 1.500 Ferkelplätze für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 75 bis weniger als 200 Mestkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

163	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten und - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
164	7.20 (2)	Malzdarren
165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 bis weniger als 500 t je Tag
166	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5.000 hl Bier oder mehr je Jahr und Brennereien, auch soweit nicht genehmigungspflichtig
167	7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen oder tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
168	7.32 (2)	Anlagen zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen mit Sprühtrocknern
169	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
170	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln, soweit diese Produkte organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 1 t/h oder mehr eingesetzt werden, Anlagen zur Herstellung von Klebmitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
171	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
172	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Farbbeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
173	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 kW oder mehr
174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen
VI	200	175 10.20 (2) Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren
		176 - Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien
		177 - Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl
		178 - Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde
		179 - Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		180 - Maschinenfabriken oder Härtereien
		181 - Pressereien oder Stanzeereien
		182 - Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		183 - Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Parketten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		184 - Zimmereien
		185 - Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
		186 - Fleischerlegetriebe ohne Verarbeitung

		187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen
		188	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		189	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
		191	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	100	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen
		193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guss mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
		194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kartindienste, Catering-Betriebe)
		196	-	Schlossereien, Drehereien, Schweissereien oder Schleifereien
		197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen

		198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		199	-	automatische Autowaschstraßen
		200	-	Tischlereien oder Schreinerereien
		201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch ffd. Nrn. 107 erfasst werden
		203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
VII	100	204	-	Anlagen zur Herstellung von Reisspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		205	-	Spinnerereien oder Webereien
		206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		209	-	Bauhöfe
		210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GGe) (§ 1 (5) BauNVO)

Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ausnahmen gem. § 8 (3) 2 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.4 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 (2) BauNVO mit § 1 (3) BauNVO) für Anlagen des Technischen Hilfswerk mit der Zweckbestimmung THW.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Höchstwerte der GRZ dürfen nicht überschritten werden (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. m. § 16 (2) 1 und § 17 (1) BauNVO).

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt (s. Eintrag im Lageplan). Als Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der festzulegenden Straßenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante des Firstes (§ 16 (2) 4 i.V. m. § 18 (1) BauNVO).

3. Bauweise

Im Mischgebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf max. 50 m betragen (§ 22 (2) BauNVO).

Im Gewerbegebiet und Sondergebiet THW wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, ohne Begrenzung der Gebäudelänge und mit Abstandsflächen gem. § 5 LBO. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird freigestellt, wenn die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden (§ 22 (4) BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die durch Gebäude nicht überschritten werden dürfen. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 (3) BauNVO).

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Neu anzulegende Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittern, Großpflaster, herzustellen (§ 9 (1) 4 i.V. m. § 9 (1) 20 BauGB).

6. Flächen zur Entsiegelung und Renaturierung

Zur Reduzierung versiegelter Böden sind nicht nutzbare Flächen zu entsiegeln und zu renaturieren (§ 9 (1) 9 i.V. m. § 9 (1) 20 BauGB).

7. Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Entlang den Entschließungsstraßen werden öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Sämtliche im Lageplan neu ausgewiesenen öffentlichen Parkierungsflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (§ 9 (1) 11 i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB).

8. Versorgungsflächen

Flächen für Trafostationen sind in der Lage nicht bindend (§ 9 (1) 12 BauGB).

9. Öffentliche Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen sind von oberirdischer Bebauung freizuhalten und entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) 15 BauGB).

10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, z.B. in Zisternen. Es kann max. 30 cm tiefen öffentlichen Entwässerungsmulden oder Rinnen zugeführt und in den Vorfluter abgeleitet werden. Ein Ost-West verlaufender Entwässerungsgraben leitet das gesammelte Oberflächenwasser im östlichen Waldgebiet und das Dachflächenwasser in den westlichen Vorfluter. (§ 9 (1) 16 BauGB).

11. Flächen für Wald

Die im Randbereich des Bebauungsplans liegenden Baumbestände werden als Waldfläche festgesetzt und aufgeforstet (§ 9 (1) 18 b BauGB).

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat durch Minderungsmaßnahmen auf den Grundstücken zu erfolgen.

Außerhalb bebaubarer Grundstücke werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Durchführung der hierin festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich obliegt der Gemeinde. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen durch die Gemeinde. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche (§ 9 (1) 20 i.V. mit § 9 (1a) und § 135 a, b BauGB).

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger

Im Bebauungsplan werden auf privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern festgesetzt, die nur im Einzelfall überbaut werden dürfen (§ 9 (1) 21 BauGB).

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

14.1 Entsprechend den Darstellungen im Lageplan sind hochstämmige Einzelbäume 1. Ordnung folgender Arten zu pflanzen, z.B. Ahorn, Linde, Esche. Der Stammumfang für die Einzelbäume muss min. 18 cm betragen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

14.2 Innerhalb der mit Pflanzgebieten gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher der natürlichen potentiellen Vegetation innerhalb von 6 Monaten nach Baufertigstellung zu pflanzen.

14.3 Insgesamt ist je angefangene 400 qm überbaute Grundfläche ein Laubbaum 1. Ordnung auf dem Grundstück zu pflanzen.

14.4 An Stellplätzen ist min. ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung je 8 angefangene Stellplätze in einem Pflanzstreifen vorzusehen. Entlang der Erschließungsstrassen festgesetzte Stellplätze sind mit Laubbäumen 1. Ordnung entsprechend dem Lageplan zu bepflanzen.

14.5 Nebenanlagen sowie Garagen / Carports mit bis zu 5° Dachneigung sind vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit Dachflächen zur Belichtung oder zur Energiegewinnung genutzt werden oder Trafostationen mit Flachdach vorgesehen sind.

14.6 Geschlossene Wandflächen von Gebäuden sind zu min. 10 % der Gebäudegrundfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind an min. zwei Fassaden vollflächig mit Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

15. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu schützen und zu pflegen, die Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 sind zu beachten (§ 9 (1) 25 b BauGB).

16. Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen

Die im Lageplan gekennzeichnete "Fläche" A 1, A 2, A 9, RÜB sind lt. Schreiben des Landratsamtes vom 10.11.1998 weiter zu erkunden. Hier wurden auffällige Bodenverunreinigungen festgestellt, die bei Nutzungsänderungen zu sanieren sind (§ 9 (5) 3 BauGB).

Die vom Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie hierzu durchgeführten mehrstufigen Erkundungen sind beim Referat Tiefbau und Verkehr der Stadt einzusehen.

II. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenfunde, Kulturdenkmale

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden beim Landesdenkmalamt Baden-Württemberg hinzuweisen (§ 20 DSchG).

2. Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollte bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen Grundwasser angeschnitten werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie das Referat Tiefbau und Verkehr der Stadt) zu benachrichtigen.

Innerhalb eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens ab Böschungsoberkante von Rossbach und Steinenbach sind der Umbruch von Dauergrünland und die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Gewerbliche Abwässer sind vor Einleitung ins Kanalnetz vorzubehandeln.

Aufgrund der wechselnden Baugrundverhältnisse werden vom Landesamt für Geologie objektbezogene Untersuchungen angeraten.

3. Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können lokale Bodenverunreinigungen, auftreten. Nach Augenschein und/oder Geruch auffällige Bodenverunreinigungen sind unverzüglich dem Landratsamt und dem Referat Tiefbau und Verkehr der Stadt Göppingen zu melden.

Die vorliegenden Untersuchungen zu Altlastverdachtsflächen des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie und zur Kampfmittelbeseitigung im ehemaligen Militärareal sind bei Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen (s.a. Schreiben LRA vom 19.11.98).

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) sind zu beachten.

Im Bereich der nördlichen Grünfläche befindet sich eine ehemalige Bunkeranlage, die renaturiert werden soll.

4. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebiets erfolgt über das Fernwärmenetz vom Heizwerk Rossbachtal.

5. Energiesparende und insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und umweltfreundliche Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, einzusetzen.

6. Umwelt, Energie, Klima

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebiets (§ 1 (5) BauGB) werden zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Schonung der fossilen Energieträger sowie zur Reduktion von Schadstoffemissionen, z.B. Kohlendioxid (CO₂) die folgenden Maßnahmen zur Realisierung empfohlen.

6.1 Anwendung des Niedrigenergiestandards

Bei Niedrigenergie-Gebäuden wird derzeit von einem Jahres-Heizenergiebedarf von 40 – 70 kWh/qm (CO₂-Reduktion min. 25 %) ausgegangen.

6.2 Verwendung zertifizierter, recyclebarer, energie- und umweltschonender Baustoffe.

7. Immissionsschutz

7.1 Zur Minimierung von Konfliktpotenzial von emittierenden Nutzungen zu benachbarten Wohngebieten werden 100 m und 200 m Abstandslinien zu bestimmten Anlagen im Gewerbegebiet ausgewiesen (s.a. Pkt. I.1.2).

7.2 Die Bereitschaftspolizei Göppingen betreibt nördlich angrenzend an den Stauferpark die Schießanlage Wachtert. Die Anlage wird montags bis freitags ab 7.30 Uhr bis ca. 16.00 Uhr, an 6 – 8 Samstagen im Jahr von 9.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr und ca. fünf Mal pro Jahr bis 22.00 Uhr genutzt. Während dieser Zeiträume sind von der Schießanlage ausgehende Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

III. Rechtsgrundlagen

- Die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PflanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3)

BEGRÜNDUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt im Norden und Osten vom Wachtertwald, im Süden von der Manfred-Wörner-Straße und im Westen vom Rossbach.

Die Entscheidung zur planungsrechtlichen und städtebaulichen Neuordnung des Planbereichs erfolgte auf der Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen

- „Konzeption zur zeit- und räumlichen Entwicklung der Siedlungsabschnitte“ und „Gesamtkonzeption für einen Dienstleistungs- u. Technologiepark Stauferwald“ vom 24.07.1997,
- „Festsetzung der ökologischen Qualitätsstandards in Bebauungsplänen“ vom 27.11.1997.

Diese Beschlüsse werden jetzt teilweise aufgehoben. Die bisherige Zielsetzung, im ehemaligen Kasernenareal nördlich der Manfred-Wörner-Straße einen „Dienstleistungspark“ mit vorwiegend Mischgebietsflächen (Vorentwurf) vorzusehen – Leitziel „Wohnen, Arbeiten, Freizeit – Stadt der kurzen Wege“, wurde aufgrund vermarktungsspezifischer Anforderungen zugunsten großer freigelegter gewerblicher Nutzflächen geändert. Die von der neugegründeten „Business-Park Göppingen GmbH“ zugrunde liegende Planung für den gesamten Gewerbepark („Gewerbegebiet Nord“ und „Süd“) beinhaltet im Wesentlichen:

- großzügige Straßen- u. Parkierungsräume mit rd. 1.600 öffentlichen Stellplätzen,
- den Verzicht auf Dachbegrünung,
- bauliche Anlagen von durchgehend bis zu 20,00 m Höhe und
- uneingeschränkte Gewerbegebiete.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gebiet als „Sonderfläche (Bund)“ dargestellt. Die erforderliche FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss hierzu erfolgte am 03.07.2002.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf für das rd. 23,6 ha große „Gewerbegebiet Nord“ sieht die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernenareals vor. Auf der Grundlage der vermarktungsspezifisch entwickelten Vorplanung weist der Entwurf nördlich der Manfred-Wörner-Straße uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE) mit rd. 10,2 ha Fläche aus. Am westlichen Siedlungsrand werden entlang der Steinbeisstraße eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) mit rd. 1,5 ha zur Minimierung gewerblicher Immissionen zum Wohngebiet „Stauferpark West“ ausgewiesen. Im Bereich des ehemaligen NCO-Club wird, auf der Grundlage des Vertrags zur Veräußerung der Liegenschaft, ein Mischgebiet (MI) mit rd. 0,7 ha, im nord-westlichen Teil ein Sondergebiet „THW“ mit rd. 0,9 ha festgesetzt. Für die zukünftige Bebauung wird in den GE- und GEE-Gebieten eine Höhe von max. 20,00 m, im SO„THW“ und MI-Gebiet von max. 12,00 m vorgesehen. Die vorhandene Bausubstanz wurde weitgehend abgebrochen. Die freigelegten Flurstücke sollen für flexible Nutzungsmöglichkeiten mit großen überbaubaren Grundstücksflächen und integrierten Parkierungsbereichen überplant werden. Aufgrund eines ausreichenden Immissionschutzes bestehender und geplanter Wohngebiete sind im Gewerbegebiet Anlagen der Abstandsklassen VI (200 m) und VII (100 m) der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von Nordrhein-Westfalen von 1998 außerhalb ausgewiesener Abstandslinien und Anlagen, für die eine verfahrensgemäße Einzelfallprüfung vorliegt, zulässig.

Die von der Konrad-Zuse-Straße und der Senefelderstraße eingefasste teilbebaute Grünfläche wird in eine kleine GE-Fläche und eine öffentliche Grünfläche gegliedert. Hier befindet sich eine ehemalige Bunkeranlage. Diese Fläche wird renaturiert. Die Verkehrsanbindung des Baugebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Rossbachstraße, einen zentralen Kreisverkehr im Zufahrtbereich des Stadtteils und die Manfred-Wörner-Straße.

Im Plangebiet werden entlang von neuen und neu auszubauenden bestehenden Straßen rd. 330 öffentliche Stellplätze vorgesehen, innerhalb der GE- und MI-Flächen rd. 300 private Stellplätze. Ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg entlang der Nord-Süd-Erschließung „Karl-Frasch-Straße“ verbindet das Wegenetz im Wachtertwald mit dem zentralen Siedlungsraum südlich der Manfred-Wörner-Straße. Ein Weg durch das Rossbachtal soll das Gewerbegebiet mit dem Wohngebiet „Stauferpark West“ verknüpfen. Über die bestehende Bus-Verbindung in den Stauferpark wird das Baugebiet an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nördlichen und östlichen Randzonen des Planbereichs werden durch einen dominanten Baumbestand (Wachtertwald) geprägt und planungsrechtlich gesichert. Am westlichen Siedlungsrand (Rossbachtal) soll, im Rahmen eines Waldumbaus, langfristig ein standortgerechter Laubwald entstehen.

Nach dem geänderten Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 und § 2a Baugesetzbuch ist für das Plangebiet und den weiteren Untersuchungsraum ein Umweltbericht mit folgenden Angaben zu erstellen, der vom Fachbüro StadtLandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer, Nürtingen ausgearbeitet wurde. Auf die ausführliche Fassung vom Juni 2002 wird hingewiesen.

1. Die Festsetzungen für das Vorhaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Planbereich „Stauferpark – Gewerbegebiet Nord“ liegt im Norden des ehemaligen Militärgeländes Cooke Barracks am Rand des Wachtertwaldes.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 22.01.2001/20.06.2002 für das etwa 23,6 ha große „Gewerbegebiet Nord“ weist nördlich der Manfred-Wörner-Straße gewerbliche Bauflächen mit insgesamt ca. 11,7 ha aus. Am westlichen Siedlungsrand soll im Bereich des ehem. NCO-Club ein Mischgebiet mit ca. 0,7 ha Fläche entstehen. Zur Verminderung von Störungen der Anwohner im Stauferpark West soll das sich östlich anschließende Gewerbegebiet auf einer Tiefe von ca. 50 m als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), der übrige Bereich als uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Der nördliche THW-Bereich ist als Sondergebiet THW mit etwa 0,9 ha geplant. Die restlichen Flächen entfallen auf Grün-, Verkehrs- und Waldflächen.

2. Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Landschaft

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit „Östliches Albvorland“.

Geologie und Boden

- Vorwiegend Jurensismergel (Lias ϵ), im Rossbachtal auch Posidonienschiefer (Lias δ) bzw. Amaltheenton (Lias δ), östlicher Randbereich: Opalinuston (b α)
- Aufschüttungen: im zentralen bis nördlichen Bereich des Plangebiets (südlich der Senefelderstraße); sowie im weiteren UR die Altablagerung „Wachtertklinge“ sowie im Bereich zwischen Rossbachtal und Wohngebiet Stauferpark-West.
- Altlast-Untersuchungen innerhalb des Plangebiets ergaben Flächen (ehemaliger Motorpool, ehemaliger Feuerwehrtich, RÜB), für die Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind; von den Altablagerungen im weiteren UR sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Realnutzung und Biotoptypen

- Kleinräumiger Wechsel zwischen noch bestehenden Gebäuden, Abrissbereichen, Straßen, z.T. großflächig versiegelten Bereichen (Parkplätze Hofanlagen etc.), ehemalige Grünflächen und parkartige Anlagen.
- Naturnahe Bereiche nur in den Randbereichen des Plangebiets (Waldrandbereiche, Rossbachtal; außerhalb: Laubholz-Mischwaldbestände, z.T. Laubwald-Altholz mit besonderer ökologischer Bedeutung).
- Rossbach: ökomorphologisch naturnah; außerhalb (nordwestlich des Plangebiets): naturnahe Waldgesellschaft (Schwarz-erlen-Eschen-Auwald).
- Baumbestand innerhalb des Plangebiets: bedeutend, aber in den letzten Jahren bereits erheblich dezimiert; aufgrund der

Baumartenzusammensetzung (v.a. Waldbaumarten) ist zu vermuten, dass diese Teil des Lebens- und Nahrungsraumes der im angrenzenden Wald vorkommenden Avifauna sind.

- Im Plangebiet: keine Schutzgebiete bzw. geschützten Biotope erfasst; im weiteren Untersuchungsraum: Schiefer-Aufschluss (Naturdenkmal) sowie geschützte Biotope nach der Waldbiotopkartierung.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer Waldschneise und ist von Westen, Norden und Osten mit Wald begrenzt, wobei im Westen ein Waldumbau zu einem Laubwald stattfindet. Im Süden sind dem Gebiet große Gebäude vorgelagert.

Blickbeziehungen innerhalb des Plangebiets werden vom Waldrand und den Gebäuden begrenzt.

Wasser

- Verdolter Bachlauf im Plangebiet, z.T. unter Auffüllungen verlaufend, mündet westlich des Plangebiets in den Rossbach.
- Gewässermorphologie auf Höhe des Plangebiets (Mittellauf): weitgehend naturnah, hohes Retentionsvermögen.
- Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.
- Keine Abwässereinleitungen im Kasernenbereich seit Abzug der Truppen; mittlerweile vermutlich deutlich verbesserte Wasserqualität unterhalb des Plangebiets.
- Grundwasserführung ist geologisch bedingt gering (Lias δ_2 , δ_3 , Braunjura α_2); Grundwasserverschmutzung im Bereich des ehemaligen Motorpool-ehem. US-Tankstelle: leicht erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffkonzentrationen im Grundwasser, im Grundwasserabstrom vereinzelt erhöhte KW-IR Konzentrationen; Bereich RÜB: teilweise hohe LCKW-Konzentrationen.

Klima

- Gesamter Wald im Untersuchungsraum: Klimaschutzwald, Teilbereiche zusätzlich Immissionschutzwald.
- Nördlich an das Plangebiet angrenzender Wald: Bereich siedlungsnahe Kalliflutenstung.
- Wachtelwald und Rossbachtal: klimatische „Ausgleichsräume“ (positive Wirkung auf bebauete Bereiche) mit topographisch bedingt, begrenzter Wirkung auf das Plangebiet.
- Plangebiet: klimatischer „Wirkungsraum“ (versiegelte Flächen heizen aufgrund der großen Grünflächen nur mäßig auf).

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Aussagen zur Beschäftigten- und Bevölkerungsstruktur sind grundsätzlich zu den folgenden Kriterien möglich.

Erreichbarkeit, Arbeits-/Wohnumfeld

- Plangebiet: „kurze Wege“ zum Arbeitsplatz vom Wohngebiet Stauferpark West („Bürgerhölzle“) sowie vom Wohngebiet Alfons-Fefel-Straße (ehem. „ware-circle“) im Osten.
- Untersuchungsraum: naturnahe Waldbereiche (Wachtelwald) und das naturnahe Rossbachtal in den Randbereichen stellen wichtige Rekreationszonen dar.

Kurzzeiterholung

- Im Plangebiet selbst von besonderer Bedeutung: öffentliche und z.T. private Grünflächen sowie Baumstrukturen.
- Im Umfeld von besonderer Bedeutung für die im Gewerbegebiet tätigen Personen: Wachtelwald mit Trimm-Dich-Pfad und Rossbachtal sowie im Süden ein Golfplatz (ehemaliger Flugplatzbereich).
- Beeinträchtigungen: von angrenzender Schießanlage Wachtel (Bereitschaftspolizei Göppingen) möglich.

Kulturgüter

- Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kulturdenkmale; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die Bautätigkeit auf Bodenfunde gestoßen werden kann.
- Weiterer Untersuchungsraum (nördlich der Alfons-Fefel-Straße): ein Bodendenkmal.
- Ehemaliger Werkstatt-/Flugzeughallenbereich (südlich des Plangebiets): zwei unbewegliche Kulturdenkmale.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen können folgende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften angesehen werden:

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Die im Randbereich des Bebauungsplanes liegenden Baumbestände werden als Waldfläche festgesetzt und aufgeforstet
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge an neu anzulegenden Zufahrten, Stellplätzen, Parkflächen, Wegen
- Entseelung und Renaturierung nicht nutzbarer Flächen
- Sammeln von anfallendem Niederschlagswasser auf Dachflächen auf den Grundstücken, Zuführung in öffentliche Entwässerungsmulden oder Rinnen und Ableitung in den Vorflut
- Sanierung der im Lageplan mit A1, A2, A9 und RÜB gekennzeichneten Flächen bei Nutzungsänderung
- Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen sind von oberirdischer Bebauung freizuhalten
- Zur Sicherung eines ausreichenden Immissionschutzes der bestehenden und geplanten Wohngebiete sind im Bereich des Gewerbegebiets Anlagen der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste NRW von 1998 zulässig, sofern die entsprechenden Abstände vorliegen. Ausnahmen können im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zugelassen werden.
- Grelle, glänzende Farben oder Materialien für Fassaden und Dachflächen sind nicht zulässig
- Aufgeständerte Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig
- Niederspannungsfreileitungen im Geltungsbereich sind nicht zulässig
- Grundstücksbezogener Abflussbeiwert $\leq 0,3$. Das restliche Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zurück zu halten
- Unbelasteter Bodenaushub ist weitgehend auf den Flurstücken weiter zu verwenden

4. Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen

Vorgehensweise

Nach der geprüften UVP-Pflicht nach Art und Größe des Vorhabens gem. § 3b (1) Anl. 1 UVPG wurde anhand des Datenmaterials ermittelt, inwieweit die Auswirkungen der Planungen erheblich sind. Diese Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter nach festgelegten Kriterien einschließlich der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen. Die dann zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in die Kategorien „positiv“, „keine/gering“, „nachteilig“ oder „erheblich nachteilig“ gegliedert.

Wirkfaktoren

Die wichtigsten Wirkfaktoren des Vorhabens sind die zur bestehenden versiegelte Fläche hinzukommende „Neuverseelung“, die „Dimensionierung der Baukörper“ und die „Art der Nutzung“.

- Zum Teil werden versiegelte Flächen entseelt, dafür aber auch neue Flächen versiegelt. In der Summe kommt es zu einer absoluten Neuverseelung von ca. 5 ha.
- Im Gewerbegebiet (GE und GEe) sind bauliche Anlagen bis 20 m Höhe, im Mischgebiet und Sondergebiet bis 12 m Höhe zulässig. Im Mischgebiet ist offene Bauweise, im Sondergebiet und den Gewerbegebieten sind keine Begrenzungen der Gebäudelänge vorgesehen.
- Zur gewerblichen Nutzungsdifferenzierung sind keine Angaben möglich. Emissionsbeschränkungen durch bestimmte Anlagen in Gewerbegebieten und Abstandsangaben wurden zum Schutz des angrenzenden Wohngebiets festgelegt. Im Plangebiet sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Ergebnis

Folgende Schutzgüter wurden hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft: „Flora und Fauna, Boden und Wasser, Landschaftsbild und Erholung, Klima sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter“.

Die Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen ergibt für alle Schutzgüter nur „geringe“ Auswirkungen. Erheblich nachteilige Auswirkungen im Sinne des Gesetzes sind durch das Vorhaben mit seinen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Eine vertiefende Untersuchung entsprechend der zweiten Stufe der Prüfung ist daher nicht erforderlich.

In Folge der vorliegenden geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kann das Planvorhaben in Bezug auf seine Umwelt- auswirkungen durch folgende Maßnahmen noch weiter optimiert werden:

- Eine Optimierung der Ableitung von 30 % des Dachflächenwassers in den Vorfluter wäre über eine naturnah gestaltete Rückhaltebecken vor dem Einlauf in den Rossbach innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglich. Es sind gleichzeitig positive Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Flora und Fauna zu erwarten.
- Eine wichtige Funktion aufgrund seiner Wirkung auf verschiedene Schutzgüter nimmt die Dachbegrünung ein. Eine Festsetzung der geplanten Dachbegrünung auch auf Hauptanlagen würde zu einer Verbesserung der Regenrückhaltung, der klimatischen Ausgleichsfunktion führen und damit auch auf den Menschen positiv wirken.
- Über ein gründerorientiertes Konzept könnte die Durchgrünung des Gebiets besser gesteuert werden. Wie bereits aufgezeigt wurde, sind mit einer optimierten Durchgrünung eines Gebiets vielfältige positive Auswirkungen auf die Umwelt (Klima, Landschaftsbild, Wohn- und Arbeitsumfeld, Erholung, Mensch ...) zu erreichen.
- Nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe können auch planextern ausgeglichen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe und dem möglichen funktionalen Zusammenhang böten sich Flächen im Staufferpark – Gewerbegebiet Süd an.
- Die Auf siedlung des Gebiets sollte von Süden her in kompakter Weise stattfinden. Falls die Gewerbeflächen nicht vollständig ausgeschöpft werden, ist dadurch eine flexible und sinnvolle Nutzungsänderung auf den noch freien Flächen möglich. Auch für den Fall, dass sich die Auf siedlung über einen längeren Zeitraum hin erstreckt, wäre die Kompaktheit aus Landschaftsbild- und aus städtebaulichen Gründen heraus sinnvoll.
- Die Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan (z.B. Anwendung des Niedrigenergiestandards, Verwendung zertifizierter, recyclebarer, energie- und umweltschonender Baustoffe) könnten ausgeweitet und über den empfehlenden Charakter hinaus in die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlichen Vorschriften übernommen werden.

5. Alternativen und Auswahlgründe

Innerhalb des Planungsprozesses wurden verschiedene Gebietsnutzungen ausgearbeitet. Die ursprünglich geplante Entwicklung zum Wohngebiet wurde ebenso wie die Ausweisung als Mischgebiet verworfen. Letztendlich wurde entschieden, das Plangebiet als Gewerbegebiet auszuweisen.

Zwar wäre auch eine „Renaturierung“ und Einstellung der Flächen in das Ökoko nto der Stadt denkbar. Aus Umweltgesichtspunkten scheint es jedoch sinnvoller, Bereiche, die einerseits bereits Beeinträchtigungen der Umwelt ausweisen und andererseits aber auch schon die nötigen infrastrukturellen Einrichtungen für Siedlungserweiterungen aufweisen, in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen und dafür sensible Bereiche zu schonen.

Keine Veränderung im Gebiet (sogenannte „Nullvariante“) bedeutet ein Brachfallen des Geländes inkl. der vorhandenen Bausubstanz und Infrastruktur. Unter dem Gesichtspunkt der Flächenknappheit und dem Ziel des schonenden Umgangs mit der Ressource Fläche ist daher eine Umnützung des Plangebiets anzustreben. Einer Nutzung des Gebiets als Siedlungsfläche ist im Vergleich zur Überbauung bisher nicht städtebaulich genutzter Bereiche eindeutig Vorrang einzuräumen.

Lt. Bestands-/Eingriffsbewertung und Umweltbericht wird mit der geplanten Bebauung und Erschließung in gewachsene Grünstrukturen eingegriffen und der Versiegelungsanteil erhöht. Um die nachteiligen Umweltauswirkungen zu mindern und zu kompensieren, werden Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, durch die die zu erwartenden Eingriffe zum überwiegenden Teil ausgeglichen werden.

Für vier im Plangebiet festgestellte und gekennzeichnete Flächen mit auffälligen Bodenbelastungen ist eine Sanierungsplanung bzw. Sanierung durchzuführen. Auf das Gutachten des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Kirchheim/Teck zur Altlasterkundung wird verwiesen.

Die verkehrstechnische, versorgungs- und entsorgungstechnische Infrastruktur muss weitgehend erneuert werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht notwendig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 74 und § 4 (3) LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

1.1 Grelle, glänzende Farben und Materialien für Fassaden und Dachflächen sind nicht zulässig (§ 74 (1) 1 LBO).

1.2 Aufgeständerte Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig (§ 74 (1) 2 LBO).

2. Gestaltung von Einfriedigungen

Einfriedigungen von Grundstücken mit Mauern und Zäunen sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen und offenen Entwässerungssystemen sind Einfriedigungen ab 0,5 m Mindestabstand zulässig (§ 74 (1) 3 LBO).

2. Gestaltung von Einfriedigungen

Einfriedigungen von Grundstücken mit Mauern und Zäunen sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen und offenen Entwässerungssystemen sind Einfriedigungen ab 0,5 m Mindestabstand zulässig (§ 74 (1) 3 LBO).

3. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht zulässig (§ 74 (1) 5 LBO).

4. Wasserentsorgungsanlagen

Anlagen zur Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers von Dachflächen sind dauernd gesichert und getrennt herzustellen. Das schadlose Dachflächenwasser ist z.B. zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Der grundstücksbezogene Abflussbeiwert für die Dachflächen muss $\leq 0,3$ sein. Das restliche Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück, z.B. in Zisternen, zurückzuhalten (§ 74 (3) 2 LBO). Die Ausführung ist mit dem Referat Tiefbau der Stadt abzustimmen

Die Einleitung von Niederschlagswasser von nicht beschichteten kupfer-, zink oder bleigedeckten Dächern in öffentlichen Mulden oder Rinnen ist erlaubnispflichtig (Wasserrechtsverfahren).

5. Bebauung der Grundstücke

Gebäude bis max. 20,0 m Höhe sind innerhalb des 30 m Mindestabstandes zum Wald als Ausnahme in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (s. Kennzeichnung im Lageplan). Auf das besondere Gefährdungspotenzial innerhalb dieses Mindestabstandes zum Wald wird hingewiesen (§ 4 (3) LBO).

6. Höhenlage des Grundstücks

Der bei den Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist weitgehend auf den Flurstücken weiterzuverwenden, z. B. zur Geländemodellierung. Höhenversätze zu Nachbargrundstücken sind abzuböschten. Stützmauern sind in Ausnahmefällen zulässig.

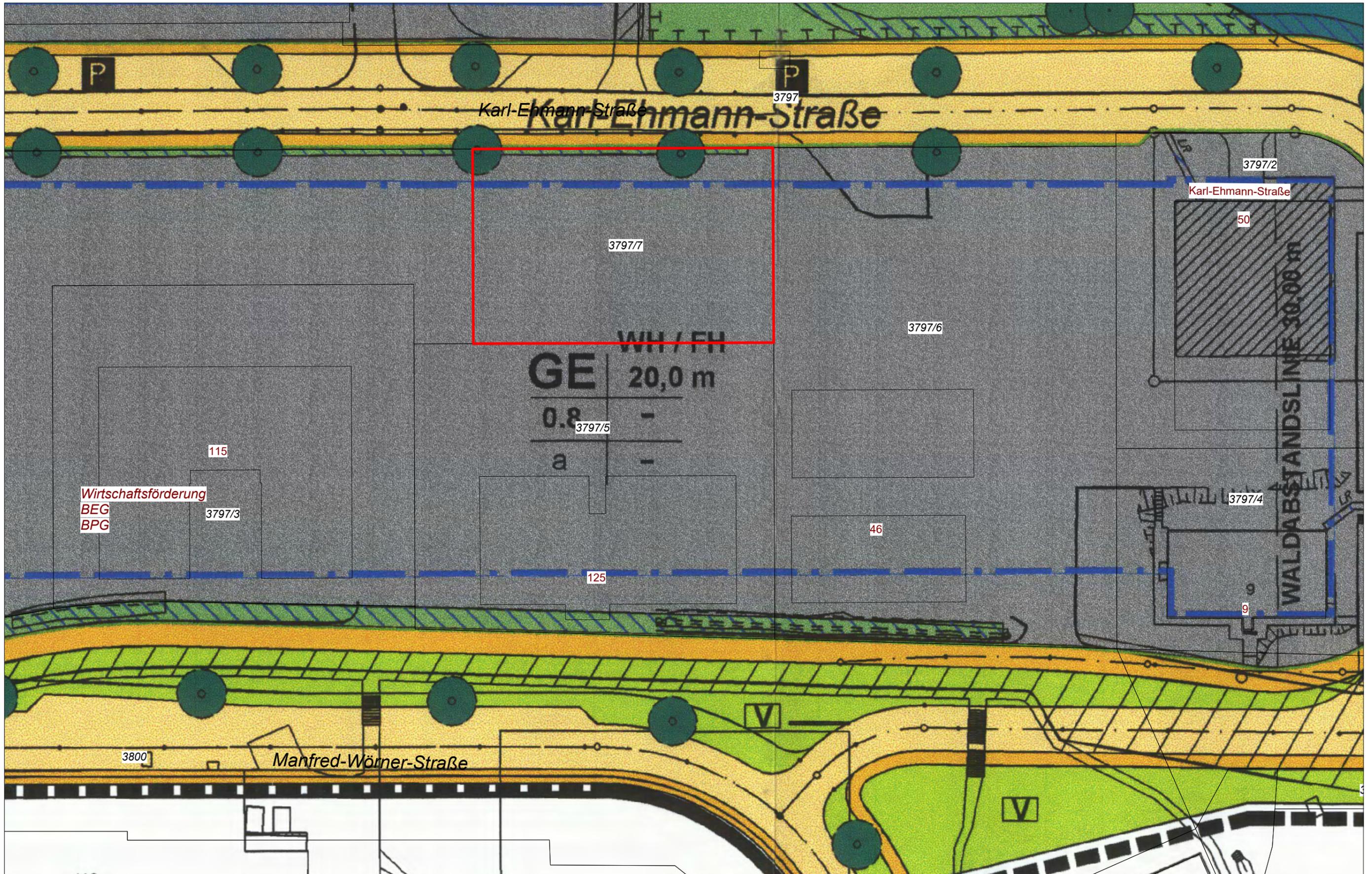
Baugrundstücke und ihre Zufahrten sind an die Straßenhöhen anzupassen, die vom Referat Tiefbau und Verkehr festgelegt werden (§ 10 LBO).

II. Rechtsgrundlagen

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. Seite 617)

**DIE RICHTIGKEIT DER 4. FERTIGUNG BEURKUNDET
GÖPPINGEN, DEN 28.08.2002
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG/STADTPLANUNG**

Aita



Auszug aus den digitalen GIS-Daten

Die Aktualität entspricht den Vorgaben der zuständigen Sachgebiete

Titel:
 Maßstab: 1:500
 Datum: