

# Exposé

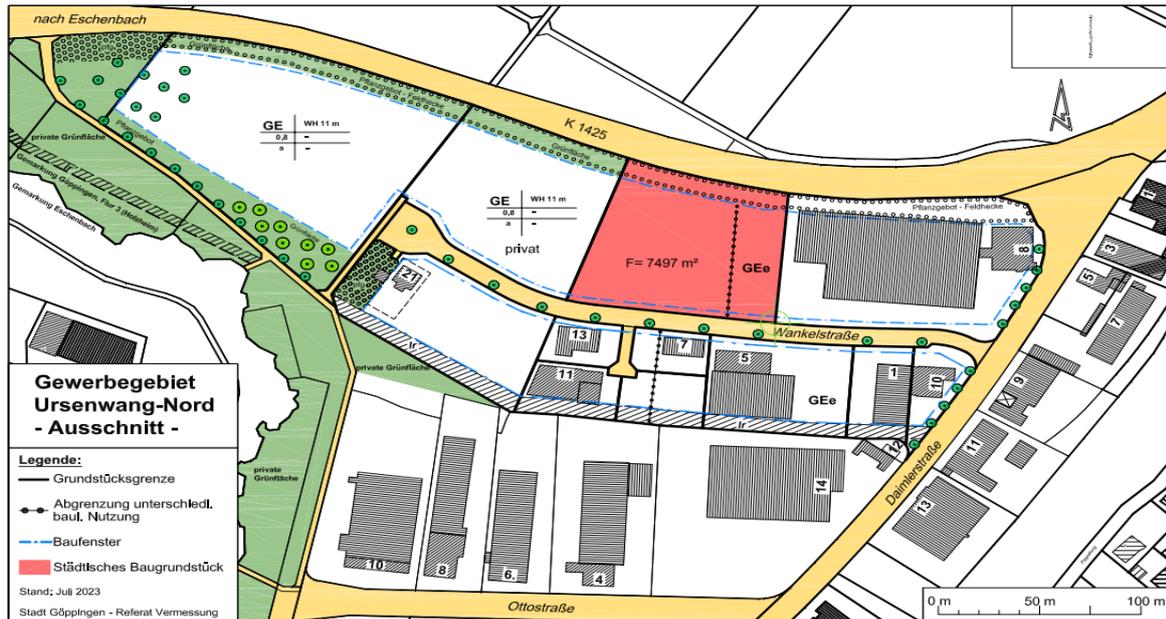
## Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Ursenwang-Nord



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

## Gewerbegrundstück Ursenwang-Nord



Das ca. vier Hektar umfassende Areal in Ursenwang-Nord, südlich von Göppingen-Holzheim an der K 1425 gelegen, ist nur wenige Minuten von der B 10 entfernt. Es liegt landschaftlich sehr reizvoll am Albtrauf, grenzt unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiete Ursenwang und Gewerbepark Voralb an und beherbergt heute knapp 50 Unternehmen mit ca. 500 Mitarbeitern, die einen breiten Branchenmix angefangen von Produktion, Vertrieb, Handel, Werkzeug-, Modell- und Formenbau bis hin zu Naturheilmittel, Druck und Medien aufweisen.

Die Stadt Göppingen vergibt im Rahmen einer sogenannten Konzeptvergabe das Gewerbegrundstück Flst. 2140/1 an der Wankelstraße (rot gekennzeichnete Fläche) mit einer Gesamtfläche von 7.497 m<sup>2</sup> 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 Gewerbegebiet Ursenwang Nord vom 29.01.2020. Dieser gibt eine Art der Nutzung als GE-Fläche bzw. GEe-Fläche mit einer GRZ von 0,8 und einer WH von 11 m vor. Der Verkaufspreis beträgt 1.167.620 € inkl. Erschließungsbeiträge nach BauGB/KAG. Darin sind 193.000 € für die bereits von der Stadt Göppingen durchgeführte Erdmodellierung des Baugrundstücks enthalten. 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 30.09.2025 beim Eigenbetrieb Baulandentwicklung, Manfred-Wörner-Straße 115, 73037 Göppingen oder unter [MeMaier@goeppingen.de](mailto:MeMaier@goeppingen.de) ihre Bewerbung per E-Mail oder per Post einzureichen. Weitere Informationen erhalten Sie gerne beim Erstgespräch.



**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:      Stadtbezirk Ursenwang „Gewerbegebiet Ursenwang Nord“     

**Allgemein**

Grundstücksgröße (Flächenbedarf) in m<sup>2</sup>: .....

Bebaute Fläche / Nutzfläche in m<sup>2</sup>: .....

Befestigte Außenfläche in m<sup>2</sup>: .....

Ist eine Betriebswohnung geplant?:       ja       nein

Wenn ja, Wohnfläche in m<sup>2</sup> .....

**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            ..... m<sup>2</sup>

- Außenlager            ..... m<sup>2</sup>

- Stellplätze            ..... m<sup>2</sup>

- Sonstige            ..... m<sup>2</sup>

..... m<sup>2</sup>

Anzahl der Stellplätze:

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

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

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

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

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/Urswang?

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)					

**4. Ergänzende Angaben**

Betriebszeiten an Werktagen:

Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen:

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

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

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)!

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

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

-  
-  
-  
-

Nutzungs-/Kaufabsicht:       zur Eigennutzung  
    zur Vermietung

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

<input type="checkbox"/> zur Eigennutzung und Vermietung Fläche zur Eigennutzung in % .....
<input type="checkbox"/> zum Verkauf nach Bebauung (Bauträger)

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

Voraussichtlicher Baubeginn:

Gewünschter Bezugszeitraum:

Geplantes Investitionsvolumen exklusive Grunderwerb (€):

- Das (Die) derzeitige(n) Betriebsgrundstück(e)/umfasst (umfassen)  
zusammen: ..... m<sup>2</sup>  
davon Eigentum ..... m<sup>2</sup>  
davon Miete/Pacht: .....m<sup>2</sup>

- Bisheriger Firmensitz:  wird weitergenutzt, als .....  
.....  
(z. B. Lager, Zweitniederlassung, etc.)

wird aufgegeben und .....  
.....  
(z. B. verkauft, vermietet, etc.)

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

**5. Angaben zu Nachhaltigkeit:**

Bereitstellung der Dachflächen für		
Photovoltaik	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Ladeinfrastruktur für E-Mobilität	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sind über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende betriebliche und bauliche Maßnahmen zur CO <sub>2</sub> Reduzierung geplant?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
wenn ja, welche? .....	.....	
.....	.....	
.....	.....	
Sind besondere ökologische Maßnahmen nicht baulicher Art geplant?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
wenn ja, welche? .....	.....	
.....	.....	
.....	.....	

**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:**

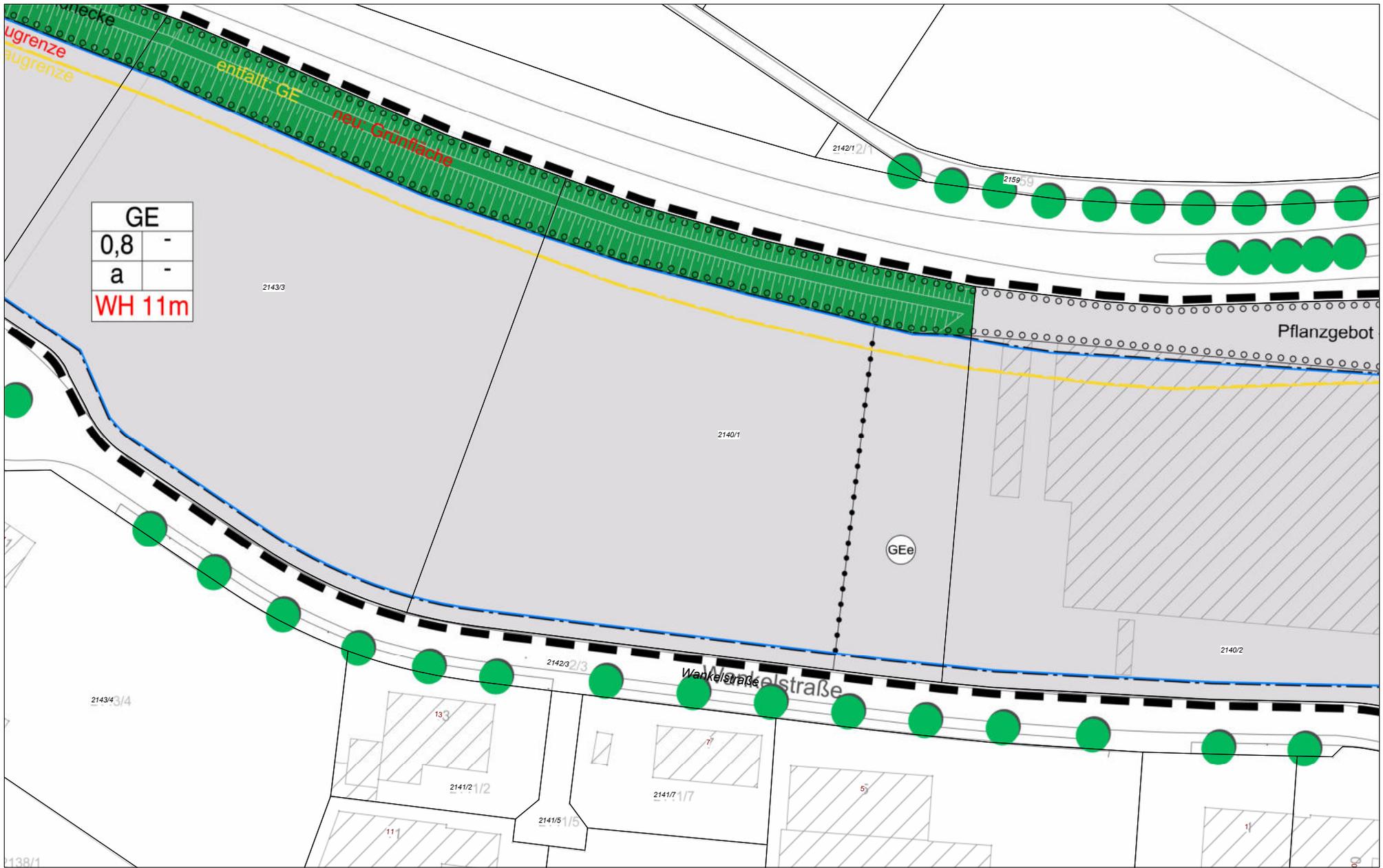
Durch die Aufnahme in die Interessenten- oder Bewerberliste entsteht kein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Gewerbegrundstücks.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

## Vergabekriterien für den Verkauf von Gewerbestandstücken der Stadt Göppingen und ihre Gewichtung

Ziel-kategorie	Gewicht (in %)	Vergabekriterien	Kennzahl	max. Punkte	
Betriebs-wirtschaft/ Steuern	25	Gewerbesteuerdichte	<u>Ø Gewerbesteuer der letzten 3 Jahre</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	12	
		Umsatzdichte	<u>Ø Umsatzerlöse der letzten 3 Jahre</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	8	
		Konzernstruktur	Differenzierung zwischen Hauptsitz, Niederlassung und Tochterunternehmen	3	
		Umsatzprognose	<u>Umsatzprognose</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	2	
Wirtschafts- struktur	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	sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigungsdichte	<u>Summe der sozialvers.pflichtig Beschäftigten</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	10	
		Ausbildungsdichte	<u>Anzahl der Auszubildenden</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	8	
		Beschäftigungs- prognose/Arbeits- platzsicherung	<u>Entwicklung der Beschäftigten infolge der Investition</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	7	
Nachhaltigkeit	25	Ausschöpfung der Art der baulichen Nutzung	Ausschöpfung der genehmigungsfähigen Zuläs- sigkeit 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 <sub>2</sub> -Reduzierung	13
	100		Maximale Gesamtpunktzahl für Gewerbe	100	



## Auszug aus den digitalen GIS-Daten

Die Aktualität entspricht den Vorgaben der zuständigen Sachgebiete

**Titel:**

Maßstab: 1:1000

Datum:



# I. TEXTTEIL

## Textliche Festsetzungen

- **Fortgeltendes Planungsrecht**

Die Festsetzungen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes behalten ihre Rechtsverbindlichkeit, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Entgegenstehende Festsetzungen werden hiermit aufgehoben.

## Hinweise

- **Abstimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe**

Um unverträgliche Höhenentwicklungen auszuschließen sind die geplanten Erdgeschossfußbodenhöhen mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht abzustimmen. Ein entsprechender Nachweis ist im Genehmigungsverfahren erforderlich.

- **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Jurensismergel-Formation sowie der Posidonienschiefer-Formation (jeweils Unterjura), welche im südwestlichen Randbereich von quartären Niederterrassenschottern mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine der Jurensismergel-Formation neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Bei den Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw.

Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen.

Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- **Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Holzheim III", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Ölschiefer berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Gewinnung von Ölschiefer fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Ölschiefer in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

- **Ökologie**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Gehölzschonzeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen.

Grundsätzlich sind für die Pflanzmaßnahmen nur heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

- **Erdwärmesonden**

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird.

Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias Alpha 2) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen.

Nach hiesiger Einschätzung kann die Arietenkalk-Formation im Plangebiet bereits in Tiefen ab ca. 60 Metern zu liegen kommen.

Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

- **Oberflächenwasser / Anschlussleitungen**

Oberflächenwasser und Abwasser darf der K 1425 nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten.

Die ordnungsgemäße Niederschlags- und Abwasserbeseitigung ist in dem baurechtlichen Verfahren zu beschreiben und nachzuweisen.

Eventuelle Aufgrabungen oder Veränderungen an der K 1425, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Der Nutzungsvertrag ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt, Osianderstraße 6 in 73230 Kirchheim unter Teck, mit entsprechenden Planunterlagen (4-fach) zu beantragen.

- **Verkehrssicherheit**

Die Verkehrssicherheit auf der K 1425 muss während der Bauarbeiten stets gewährleistet sein.

- **Grünordnerische Maßnahmen**

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, ist der entlang der K1425 festgesetzte Wall in einer Höhe von mind. 3,00 m herzustellen.

Die Vorgaben zu den Pflanzgeboten und den grünordnenden Maßnahmen (entsprechend dem Grünordnungsplan vom 20.04.1994, bearbeitet am 06.05.1995) sind anzupassen, mit dem Referat Umweltschutz und Grünordnung Göppingen abzustimmen und unverzüglich umzusetzen. Die Erledigung ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die o.g. Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren in einem separaten Außenflächenplan darzustellen.

- **Vermeidung der Reflektion von Verkehrslärm entlang der K1425**

An der nördlichen Seite entlang der K1425 müssen die Außenwände der Hallen so gestaltet werden, dass die Form und/oder das Material den Verkehrslärm nicht wesentlich reflektiert. Es wird empfohlen diese Wände mit schallabsorbierendem Material herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Genehmigungsverfahren erforderlich.

- **Bodenschutz**

Der durch die Geländemodellierung abgeschobene Oberboden kann zum Teil im Plangebiet wieder eingebaut werden. Es wird empfohlen, den restlichen Oberboden zu sichern und z.B. auf Ackerböden zur Bodenverbesserung aufzubringen. Die Maßnahme erfordert eine entsprechende Planung und bodenkundliche Baubegleitung.

Durch eine einfache bodenkundliche Kartierung ist der vorhandene Oberboden zu beurteilen.

Für das Aufbringen des Oberbodens auf Flächen außerhalb des Plangebiets ist eine bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Der Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

- **Verwendung von Vogelschutzglas**

Aufgrund der Randlage zum Vogelschutzgebiet wird empfohlen, Vogelschutzglas bei größeren Glasfronten in Richtung Außenbereich zu verwenden. Dadurch kann der Glastod von Vögeln reduziert werden.

## II. BEGRÜNDUNG

### 1. Ausgangssituation

Eine Firma aus der Region plant eine Ansiedlung ihres Unternehmens auf dem städtischen Grundstück an der Wendeplatte der Wankelstraße. Um die vorgesehene Nutzung auf dem Grundstück praktikabel unterbringen zu können, ist eine Neuaufteilung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der zugeordneten Ausgleichsflächen sowie eine Anpassung des Geländes notwendig. Dies erfordert die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

### 2. Konzeption

Die Konzeption des Fachbereichs Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht sieht im Einzelnen folgende Änderungen vor:

- Die Gewerbefläche wird nach Westen erweitert und auf der Südseite zurückgenommen.
- Die entfallenen Pflanzgebote werden auf der Südseite ersetzt.
- Die neue Wandhöhe ist auf 11 m festgesetzt und wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

#### • Umweltprüfung

Eine gesetzliche Umweltprüfung gem. § 2a BauGB ist bei einer Änderung im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

Eine allgemeine Vorprüfung nach §3c UVPG wurde freiwillig durchgeführt. Das Ergebnis stellt fest, dass keine weitere UVP-Pflicht besteht, weil die Schwellenwerte nicht erreicht bzw. überschritten sind und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### • Ökologie

Durch die Planänderung entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaftsbild. Das entfallende Pflanzgebot wird an anderer Stelle kompensiert, indem bisherige Gewerbefläche als private Grünfläche festgesetzt wird. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### • Lärm

Der Gebietscharakter bleibt als GE bzw. GEE unverändert, damit bleibt die Lärmsituation gleich.

- **Bilanz**

Plangebiet Gesamtfläche: **39.088 m<sup>2</sup>**

	<b>neu</b>	<b>alt</b>	<b>Differenz</b>
Gewerbefläche	33.188 m <sup>2</sup>	35.564 m <sup>2</sup>	- 2.376 m <sup>2</sup>
Grünfläche	5.900 m <sup>2</sup>	3.524 m <sup>2</sup>	+ 2.376 m <sup>2</sup>

Durch die Neuaufteilung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich Folgendes:

	<b>neu</b>	<b>alt</b>	<b>Differenz</b>
Überbaubare Grundstücksfläche	30.099 m <sup>2</sup>	27.649 m <sup>2</sup>	+ 2.450 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot	7.298 m <sup>2</sup>	6.837 m <sup>2</sup>	+ 461 m <sup>2</sup>
Bäume	18 St.	18 St.	keine

Die überbaubaren Flächen haben sich zwar vergrößert, insgesamt wurde jedoch die als GE ausgewiesene Fläche reduziert. Dies ermöglicht eine variabelere Ausnutzung des Grundstücks. Da die GRZ von 0,8 gleich bleibt und diese sich auf die als GE ausgewiesene Fläche bezieht, erhöhen sich die tatsächlich mit Gebäuden überbaubaren Flächen nicht.

<sup>148</sup>  
**GÖPPINGEN**

**PLANBEREICH 42.4**

**GEWERBEGEBIET**

**URSENWANG - NORD**

**LAGEPLAN M = 1 : 1000**

**BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF**

**VOM 20.07.1994**

**STADTPLANUNGSAMT**

*Aitu*

**AUFSTELLUNG DURCH DEN GEMEINDERAT AM 01.07.1992**

**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG FÜR DIE**

**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG AM 08.07.1992**

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT AM 24.11.1994**

**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG FÜR DIE**

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG AM 30.11.1994**

**ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 08.12.1994 BIS 23.01.1995**

**SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT AM 11.05.1995**

**ANGEZEIGT DEM RP. STUTTGART, AM 11.07.1995**

**RECHTMÄSSIGKEIT BESTÄTIGT MIT ERLASS DES RP. STGT.**

**VOM 22.08.1995 AZ. 22-251-2210-42-Göppingen**

**GÖPPINGEN, DEN 29.08.1995**

**OBEBÜRGERMEISTER**

**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM 06.09.1995**

**RECHTSVERBINDLICH AM 06.09.1995**

*Hellw*

# ERLÄUTERUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Bauland im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauNVO)  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)  
(§ 9 (1) 12 BauGB)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,8**

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 (1) BauNVO)

**WH**

Wandhöhe (§ 16 (2) 4 i.V. mit § 16 (3) und  
§ 18 (1) BauNVO sowie § 6 LBO)  
(s. Textteil I.2.2)

## 3. Bauweise, Baugrenzen

**a**

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
(s. Textteil I.3.1)

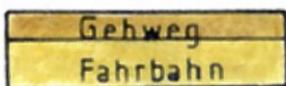


Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit  
§ 23 BauNVO)

**e**

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO  
i.V. mit § 1(4),(5),(6)1 und (9) BauNVO)  
(s. Textteil I 1.2)

## 4. Verkehrsfläche



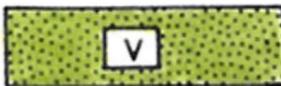
Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Parkfläche



Grünfläche als Bestandteil von  
Verkehrsanlagen

}  
(§ 9 (1)  
11 BauGB)

## 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Göppingen  
und der Neckarwerke AG, Esslingen, der SWG  
und der GVF (§ 9 (1) 21 BauGB)

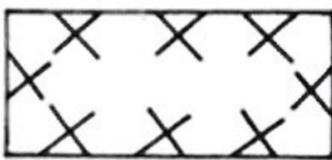




bestehende Abwasserleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)



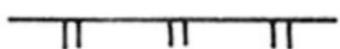
geplante Abwasserleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)



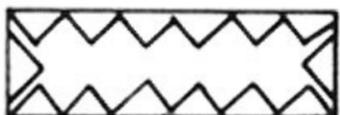
Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



ohne Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)



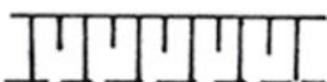
Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzung (§ 9 (1) 25 b BauGB)



Böschungfläche (§ 9 (1) 26 BauGB)



Poller



Bestehende Wasserleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)



Bestehende elektrische Kabelleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)



Bestehende Gasleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)

**Hinweis:**

Gestrichelte Darstellung in der Lage nicht zwingend.

# TEXTTEIL

Zugrunde liegt die BauNVO 1990

## I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 (3)3 BauNVO (- Vergnügungsstätten -) sind nicht zulässig.

#### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 (4), (5), (6)1 und (9) BauNVO)

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind nur die im folgenden angeführten Anlagen der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste zum Rd. Erl.d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12.03.1990 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

Auszug aus der Abstandsliste 1990 des Landes Nordrhein-Westfalen:

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 cbm oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/cbm Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		151	3.4 (1+2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1000 kg (s. auch lfd.Nrn. 28 und 95)
		152	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
		159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb

		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5000 hl Bier oder mehr je Jahr
		163	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschl. der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		167	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	-	Pressereien oder Stanzereien
		169	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten u. Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-	Zimmereien
		172	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost
		174	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	-	Margarine- / Kunstspeisefettfabriken
		176	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		177	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
		178	-	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	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reini- gungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 (3)3 BauNVO (-Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Höchstwerte der GRZ dürfen nicht überschritten werden.  
(§ 16 (2)1, § 17 (1) BauNVO)

2.2 Die Wandhöhe (WH) wird als Höchstgrenze festgesetzt (s. Eintrag im Lageplan). Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei baulichen Anlagen, die ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen dienen, können höhere Wandhöhen zugelassen werden.  
(§ 16 (2)4 i.V. mit § 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

## 3. Bauweise

3.1 Als Bauweise wird abweichende Bauweise festgesetzt, ohne Begrenzung der Gebäudelänge und mit Abstandsflächen gem. § 6 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Zur Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft ist entlang der K 1425 zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßengrenze sowie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Weg Nr. 2238 und der Baugrenze ein flächenhaftes Pflanzgebot eingetragen. Auf der dreieckigen, privaten Grünfläche im Nord-Westen des Bebauungsplanes ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplans vom 06.03.95 zu bepflanzen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 (1)4 und § 9 (1)25a BauGB)

4.2 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ist je 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1)25a BauGB i.V. mit § 73 (1)5 LBO)

4.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind bei Hauptgebäuden zu 70 %, bei Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden vollflächig zu begrünen. Dabei muß die Erdschicht bei Tiefgaragen mindestens 0,5 m betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke notwendig sind oder andere besondere Umstände entgegenstehen, wenn zum Ausgleich z.B. zusätzlich Wand- und/oder Mauerflächen im Verhältnis 1:3 begrünt werden. Bei Gebäudewänden ab 200 qm Fläche ohne Öffnungen ist eine Fassadenbegrünung durchzuführen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % dicht mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. (§ 9 (1) 25 a)

## 5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Entlang des Iltisbaches ist der Bestand an Baumgehölzen zu erhalten und zu schützen. Soweit der Bestand nicht ausreicht oder wo ein solcher nicht vorhanden ist, ist die Bepflanzung zu ergänzen bzw. neu anzulegen. Die verbleibende Grundstücksfläche zwischen Bachbegleitgrün und dem Weg 2238 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Dauergrünland weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. (§ 9 (1) 25 a und b)

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen. (§ 9 (20) BauGB i.V. mit § 73 (1) LBO)

## 7. Altlasten

7.1 Im Rahmen der Altlastenkonzeption Baden-Württemberg der Landesanstalt für Umweltschutz (Stand September 1988) wurde bei der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen die im Lageplan gekennzeichnete Fläche erfaßt (Gießereisandablagerung). Eine historische Erkundung des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie BWU vom 11.05.1990 liegt vor, weitere Untersuchungen (technische Erkundung E 1-2) sind jedoch notwendig. (§ 9 (5) 3 BauGB)

## II Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

---

### 1. Gestaltung der Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

- 1.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, höher als 1,00 m sind sie durchsichtig herzustellen, z.B. aus Maschendraht.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

- 2.1 Die Farbgebungen der baulichen Anlagen haben sich harmonisch in die Landschaft einzufügen.
- 2.2 Aufgeständerte Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

## III) Hinweise

1. Es wird empfohlen, das Kanalnetz nach dem Berliner System auszubilden, so daß sämtliche Anschlußkanäle von Grundstücken, Straßeneinläufen usw. sternförmig zu den Kanalschächten herangeführt werden.
2. Gewerbliche Abwässer müssen vor Einleitung ins Kanalnetz vorbehandelt werden.
3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes LfU.-Nr. 7 für die Fassungsanlage "Ulmer Straße" der Stadt Göppingen. Wegen der vorläufig weiteren Nutzung der Fassungsanlage (bis 30.06.1997) wird auf diese Schutzgebietsabgrenzung hingewiesen, obwohl eine rechtliche Ausweisung dieser Neuabgrenzung nicht vorgesehen ist.
4. Für den Planbereich wurde ein geotechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Prof. Dr. Ing. E. Veas gefertigt. Dieses enthält gründungstechnische Hinweise für das Plangebiet und kann beim Stadtplanungsamt Göppingen eingesehen werden. Zusätzlich wird empfohlen, nach Vorlage verbindlicher Planungen noch weitere Aufschlüsse auszuführen.
5. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) sind zu beachten. Die Regelungen zum Schutz des Bodens sind dem Bebauungsplan beigelegt.
6. Bauvorhaben im Planbereich sind vorab mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Kirchheim/T. zu besprechen. Ggf. sind noch weitere hydrologische Untersuchungen durchzuführen und Wasserrechtsgesuche zu beantragen.
7. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

# BEGRÜNDUNG

## 1. Ausgangssituation

Der Gemeinsame Ausschuß hat in seiner Sitzung am 06. Februar 1992 vom Verfahrensvorschlag der Verwaltung bezüglich der Entwicklung weiterer Gewerbegebiete zustimmend Kenntnis genommen. Das zukünftige "Gewerbegebiet Ursenwang-Nord", südlich der K 1425, wurde in diesem Zusammenhang als eine der letztmöglichen Standortflächen für produzierendes Gewerbe dargestellt. Das rd. 6,9 ha große Gelände ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Die Stadt ist Eigentümerin von rd. 4,9 ha Fläche, die von der Stadt nicht erwerbbar Restflächen (ca. 2 ha) werden im Rahmen der Umlegung ausgeglichen.

## 2. Städtebauliches Konzept

Durch planungsrechtliche Festsetzungen (Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten) wird das zukünftige Gewerbegebiet als Standort für das produzierende Gewerbe gesichert. Zudem wurde im östlichen Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um der bestehenden Wohnbebauung des "Wohngebiets Ursenwang" Rechnung zu tragen. Das zukünftige Gewerbegebiet wird über die Daimlerstraße erschlossen, wobei von einer zusätzlichen Anbindung an die Edisonstraße, wie im Bebauungsplan "Industriegebiet Ursenwang" vom 03.07.62 festgesetzt, abgesehen wird, so daß ein großer Eingriff in das Ufergehölz des Iltisbaches (Biotop Nr. 318) vermieden wird. Vorgesehen ist eine Fußwegverbindung, die an das bestehende Feldwegenetz anknüpft. Dabei soll jedoch die Befahrbarkeit dieser Wege zur Bewirtschaftung und Pflege der privaten Grünflächen und des Ufergehölzes sowie zur Wartung des geplanten Regenüberlaufbeckens zugelassen werden. Durch die Anordnung von Pollern wird eine Anbindung des Gewerbegebiets über das Feldwegenetz ausgeschlossen. Um eine optimale Ausnutzung des Gewerbegebiets zu gewährleisten, wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Wandhöhe von 10,00 m festgesetzt.

## 3. Ökologie

Das Gebiet ist in der Biotopkartierung der Stadt Göppingen überwiegend als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Grünland) ohne ökologische Bedeutung charakterisiert. Um den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wurden verschiedene landschaftsräumlich und ökologisch relevante Festsetzungen - Pflanzbindung entlang des Iltisbaches, Pflanzgebote entlang der K 1425 und im Nordwesten des Plangebiets sowie weitere ökologische Details - als Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Diese wurden anhand eines Bewertungsschemas dem zu erwartenden Eingriff mit dem Ergebnis gegenübergestellt, daß ein Ausgleich innerhalb des Planbereichs zu ca. 94 % erfolgen kann. Da aufgrund des Bebauungsplanes das hochwertige Biotop entlang des Iltisbaches einen Schutzstatus erhält und dies in das Bewertungsschema nicht einfließt, da sich unveränderte Flächen neutralverhalten, kann von den verbleibenden 6% Ausgleich abgesehen werden.