

Exposé

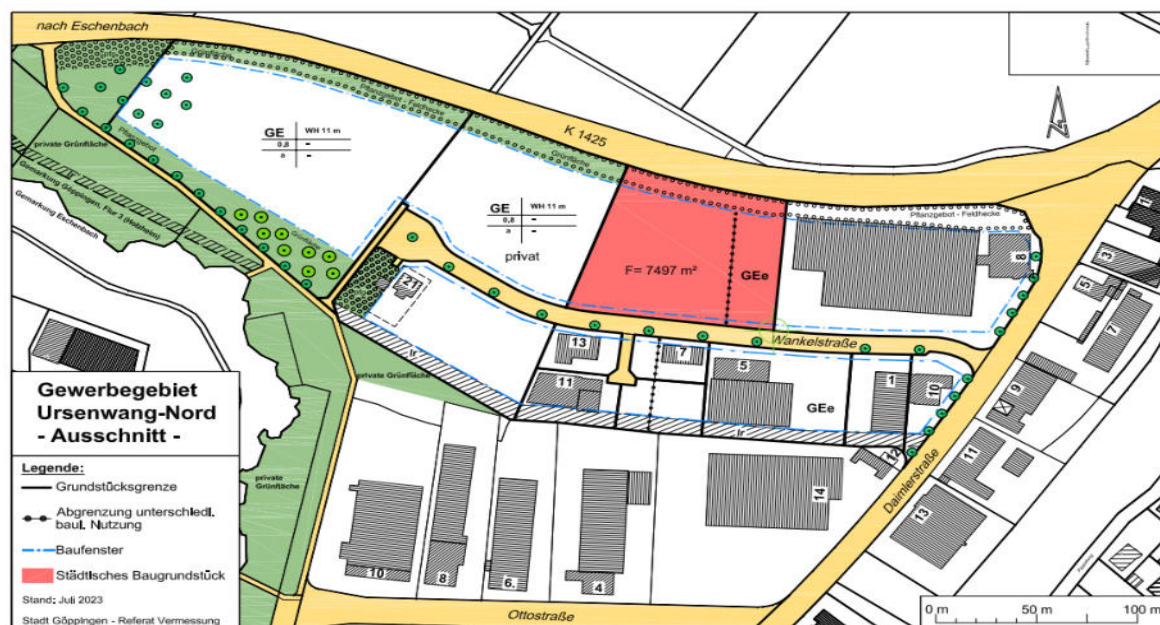
Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Ursenwang-Nord



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

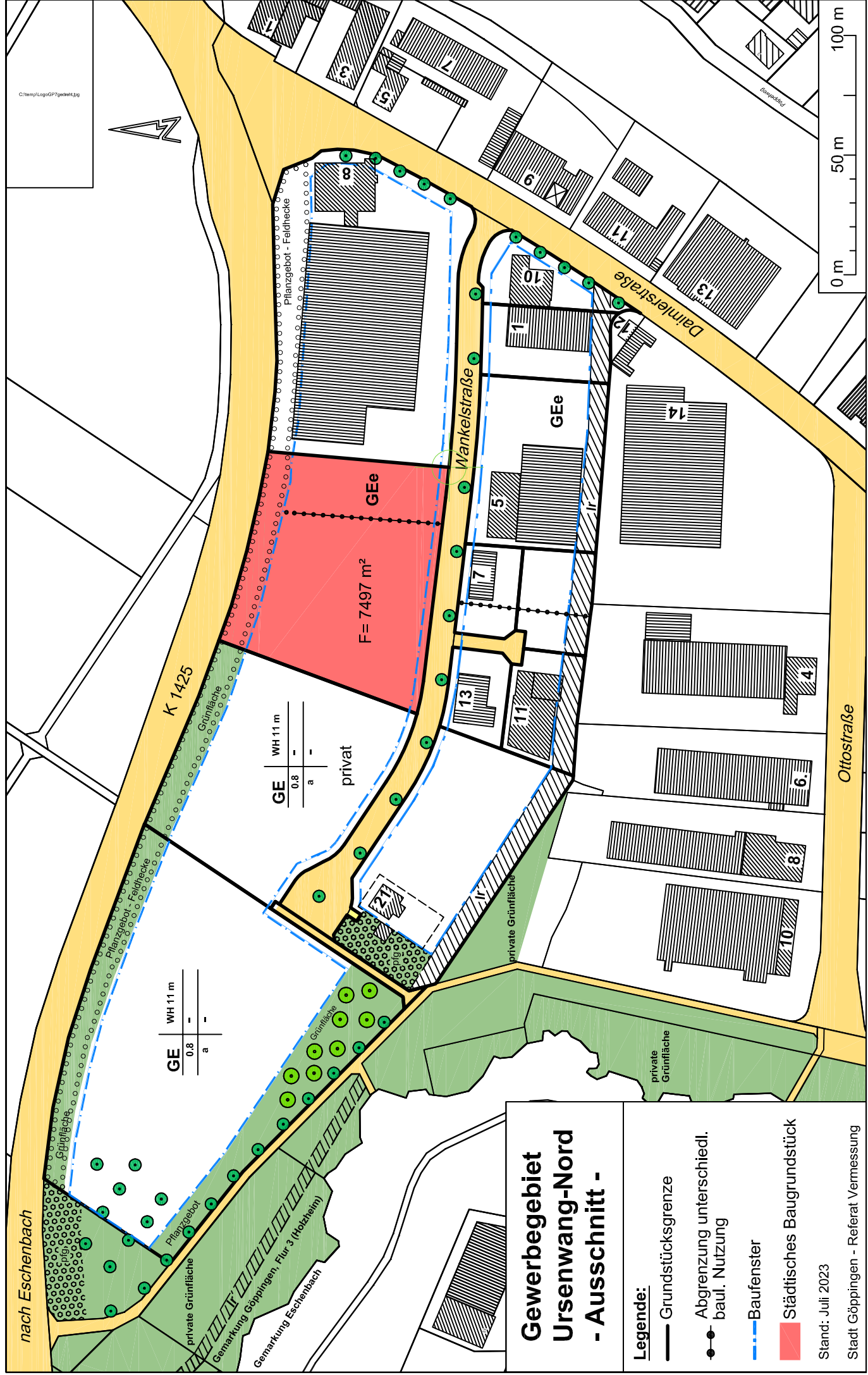
Ansprechpartnerin:
Christine Kumpf
Telefon: 07161 650-9310
Email: ckumpf@goeppingen.de
Stabstelle Wirtschaftsförderung
Manfred-Wörner-Straße 115
73037 Göppingen

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 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 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 23.02.2024 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.



Gewerbegebiet Ursenwang-Nord - Ausschnitt -

Legende:

- Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. baul. Nutzung
- Baufenster
- Städtisches Baugrundstück

Stand: Juli 2023

Stadt Göppingen - Referat Vermessung

Vergabekriterien für den Verkauf von Gewerbegrundstücken 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 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
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 ²	10
		Ausbildungsdichte	<u>Anzahl der Auszubildenden</u> Grundstücksfläche in m ²	8
		Beschäftigungs- prognose/Arbeits- platzsicherung	<u>Entwicklung der Beschäftigten infolge der Investition</u> Grundstücksfläche in m ²	7
Nachhaltigkeit A) Flächen- nutzung B) Umwelt	25	Ausschöpfung der Art der baulichen Nutzung	Ausschöpfung der genehmigungsfähigen Zuläs- sigkeit des Betriebs auf der betrachteten Fläche	5
		Bebauungsdichte	<u>GRZ bzw. BMZ lt. Planung</u> zul. GRZ bzw. zul. BMZ lt. Bebauungsplan	5
		Nachnutzung	Weiternutzung/Nachnutzung des bestehenden Betriebsgeländes	2
		Umwelt/ ökologische Aspekte	Verkehrsaufkommen, Emissionen (Lärm, Geruch ect.) Ökologische Maßnahmen baulicher und nicht- baulicher Art; CO ₂ -Reduzierung	13
	100			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: Stadtbezirk Ursenwang „Gewerbegebiet Ursenwang 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	<input type="checkbox"/>	m ²
- Außenlager	<input type="checkbox"/>	m ²
- Stellplätze	<input type="checkbox"/>	m ²
- Sonstige	<input type="checkbox"/>	m ²
.....		m ²

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____
<hr/>			
Euro			

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

Jahr	1	2	3
<hr/>			
Euro			

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

Jahr	20____	20____	20____
<hr/>			
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
 Gefahrstoffverordnung (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)			

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: m²
davon Eigentum m²
davon Miete/Pacht:m²

- 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 ₂ 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



Auszug aus den digitalen GIS-Daten

Die Aktualität entspricht den Vorgaben der zuständigen Sachgebiete

Titel:

Maßstab: 1:1000

Datum:

Bebauungsplan:
**Gewerbegebiet Ursenwang –
Nord, 2. Änderung, Planbereich 42.4/1
in Holzheim-Ursenwang**



Teil 2: Textteil und Begründung vom 08.07.2019

Verfahren

Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss		am 14.02.2019
Öffentliche Bekanntmachung		am 27.02.2019
Öffentliche Auslegung	vom 07.03.2019	bis 08.04.2019
Erneute Auslegung		
Erneute öffentliche Bekanntmachung		am 24.07.2019
Erneute öffentliche Auslegung	vom 01.08.2019	bis 02.09.2019
Satzungsbeschluss		am 19.12.2019
In-Kraft-Treten durch öffentliche Bekanntmachung		am 29.01.2020

Göppingen, den am 17.01.2020 gez.
Referat 92 Stadtentwicklung, Stadtplanung

gez.
Guido Till
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

Teil 1: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 08.07.2019

Teil 2: Textteil mit Begründung vom 08.07.2019

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 m²**

	neu	alt	Differenz
Gewerbefläche	33.188 m ²	35.564 m ²	- 2.376 m ²
Grünfläche	5.900 m ²	3.524 m ²	+ 2.376 m ²

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

	neu	alt	Differenz
Überbaubare Grundstücksfläche	30.099 m ²	27.649 m ²	+ 2.450 m ²
Pflanzgebot	7.298 m ²	6.837 m ²	+ 461 m ²
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.