

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 16/40 „Seebach - Gewerbegebiet zwischen der Heidenheimer Straße und dem Tälesbahnradweg“

I. Geltungsbereich

1. Beschreibung und Lage des Plangebiets

Das ca. 1,2 Hektar große Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebiets am Stadtein-
gang aus Richtung Eybach. Es wird begrenzt von der Heidenheimer Straße und dem
Tälesbahnradweg. Bei der Heidenheimer Straße nördlich des Gebiets handelt es sich um
die Landesstraße 1221 und östlich des Gebiets um die Kreisstraße K 1441. Der Geltungs-
bereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets zeigt der untenstehende Lageplan.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets (schwarz gestrichelt umrandet)

2. Bisherige Nutzung und Rechtslage / Übergeordnete Planungen

a. Bisherige Nutzungen

Bei dem größten Teil des Gebiets handelt es sich um eine Teilfläche des Firmengelän-
des der Firma Odelo, die zum Jahresende 2021 geschlossen wurde. Dieser Teil des
Geltungsbereichs ist fast vollständig versiegelt. Darauf befinden sich Lagergebäude
bzw. -flächen und großflächige Parkieranlagen. Die Flächen bieten aufgrund der
Mindernutzung Potenziale für eine Neuordnung bzw. Neubebauung.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs an der Heidenheimer Straße befindet sich eine
Bestandsbebauung. Es handelt sich um Gebäude mit einer als Betriebswohnungen ge-
nehmigten Wohnnutzung (Heidenheimer Straße 92 mit zwei Wohneinheiten und einer
Ladeneinheit mit einer Verkaufsfläche von ca. 75 Quadratmetern und Heidenheimer
Straße 94 mit drei Wohneinheiten).

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft der Radweg auf der ehemaligen Täles-
bahntrasse, der bis zum Bahnhof Geislingen weitergeführt werden soll. Beiderseits des

Radwegs liegen öffentliche Grünflächen, im Norden grenzt daran eine private Grünfläche an.

b. Rechtslage / Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Stadt Geislingen an der Steige mit ihren ca. 28.800 Einwohnern ist im aktuellen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Mittelzentrum festgelegt. Damit erfüllt sie über die Eigenentwicklung hinaus eine wichtige Funktion als Wohn- und Gewerbestandort. Laut dem Regionalplan befindet sich das Plangebiet in einem Siedlungsgebiet Industrie und Gewerbe, wie der nachfolgende Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans zeigt. Somit entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben des Regionalplans.



Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen Regionalplan (Plangebiet schwarz umrandet)

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zum Großteil als Gewerbliche Baufläche dar. Die ehemalige Tälesbahntrasse, die als Radweg genutzt wird, ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Trasse ist inzwischen nach § 23 AEG freigestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet)

Bebauungsplan

Anders als die südlich angrenzenden Firmenflächen der Firma Odelo beiderseits der Robert-Bosch-Straße, für die weitgehend der Bebauungsplan Nr. 16/21 mit Änderung Nr. 16/21/1 vom 28.06.1976/19.04.1979/12.07.1988/22.02.1996 maßgebend ist, ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 16/0 „Seebach“ vom 24.03.1924 überplant.

Bei der Ortsbausatzung Seebach Nr. 16/0 handelt es sich um einen nach § 173 BBauG übergeleiteten Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan gilt nach § 233 Abs. 3 BauGB mit den Rechtswirkungen des damals geltenden Rechts fort.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 16/0 „Seebach“ (Plangebiet schwarz gestrichelt umrandet)

Dort ist der gesamte Geltungsbereich als „Industrieviertel“ festgesetzt. Die bereits vorhandene Abbiegespur der Heidenheimer Straße Richtung Eybach ist im Bebauungsplan ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs – im unmittelbaren Anschluss an die Gleise der „Nebenbahn“ (Tälesbahn) – sieht der Bebauungsplan keine Baumöglichkeit vor. Hier sind Industriegleisanlagen bzw. ein projektiertes Abstellgleis und eine projektierte Straße dargestellt. Auf Teilen dieser Fläche liegt heute der Tälesbahnradweg mit den angrenzenden Grünflächen.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einschränkung des Einzelhandels im Bereich Seebach“ vom 09.05.2012 wurden im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen und auf Grundlage der Einzelhandelskonzeption die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.

3. Allgemeines zum Plangebiet

a. Altlasten

Im Plangebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) bisher keine Eintragungen vorhanden. Große Teile des Plangebiets gehören zum Werksgelände der Firma Odelo

und werden seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzt. Aktive Betriebe werden im Regelfall nicht im BAK erfasst. Mit der Stilllegung der Firma Odello entsteht ein Altstandort im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der auf eine mögliche Altlastenrelevanz zu prüfen ist. Der erste Schritt dazu ist eine historische Untersuchung, in der durch Aktenauswertung und Zeitzeugenbefragung ermittelt wird, ob Anhaltspunkte für eine Verunreinigung des Untergrundes vorliegen. Ist dies der Fall, so schließt sich eine orientierende technische Untersuchung an, mit der ermittelt wird, ob eine Gefahrenlage gegeben ist.

Der Geltungsbereich wurde seit Jahrzehnten von den Vorläufern der Firma Odello genutzt. Zuvor befand sich hier eine Fahrradfabrik und ein Gartenbaubetrieb mit zahlreichen Gewächshäusern. Auf einem kleineren Teil der Flächen im östlichen Geltungsbereich befanden sich Wohnbaracken des Reichsarbeitsdienstes und im Anschluss dann das ehemalige KZ-Außenlager Geislingen.

Bei Nutzungsänderungen oder Eingriffen im Geltungsbereich ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

b. Störfallbetrieb im Umfeld des Plangebiets

Das geplante Vorhaben liegt in der Nachbarschaft der Firma Dr.-Ing. Max Schlötter GmbH Co. KG, Talgraben 30 in Geislingen. Die Firma stellt aufgrund der dort gehandhabten und gelagerten Stoffe einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG dar. Der Entfernung zum Geltungsbereich beträgt zwischen knapp 100 Metern und ca. 240 Metern. Nach § 50 BImSchG ist bei raumbedeutsamen Planungen dafür Sorge zu tragen, dass zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege etc.) auf der einen Seite und einem Betriebsbereich auf der anderen Seite, angemessene Abstände eingehalten werden, um schädliche Umwelteinwirkungen sowie die von Störfällen hervorgerufenen Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Geltungsbereich – wie bisher auch – ein Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Einzelhandelsnutzung ist mit Ausnahme der langjährigen Bestandsnutzung im Gebäude Heidenheimer Straße 92 mit einer Verkaufsfläche von 75 Quadratmetern im Geltungsbereich nicht zulässig. Das Wohnen im Geltungsbereich wird mit Ausnahme des Bestandsschutzes für die Wohnungen in den Gebäuden Heidenheimer Straße 92 und 94 auf maximal eine Betriebswohnung je Gewerbebetrieb beschränkt. Eine Wohnnutzung mit mehr als 5.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche und ein öffentliches Gebäude mit 100 zusätzlichen Besuchern (Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau) werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Geltungsbereich nicht eröffnet.

Das geplante Vorhaben stellt somit kein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG dar.

Unabhängig davon ist festzuhalten, dass sich der Geltungsbereich inmitten einer bebauten Umgebung befindet. Der Geltungsbereich ist seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Gewerbebenutzung setzt sich nördlich der Heidenheimer Straße und östlich des Plangebiets fort. Südlich des Plangebiets grenzen die gewerblichen Nutzungen beiderseits der Robert-Bosch-Straße unmittelbar an. Westlich des Plangebiets in wesentlich geringerer Entfernung zur Firma Schlötter als das Plangebiet befinden sich u. a. eine Tennishalle, ein Fitnesscenter, ein Bowling- und Kegelcenter, ein Spielcasino und Wohngebäude.

Der vorliegende Bebauungsplan schränkt die Festsetzungen des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich publikumsintensiven Ansiedlungen bzw. einer Wohnnutzung weiter ein. Eine Nicht-Bebauung des Geltungsbereichs ist aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht möglich und sowohl aus wirtschaftlichen Gründen als auch aus städtebaulichen Gründen – u. a. auch im Hinblick auf den Gewerbeflächenmangel in der Kernstadt – auch nicht vertretbar.

c. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Kulturdenkmale. Informationen zu möglichen Bodendenkmalen liegen nicht vor.

d. Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Heidenheimer Straße (K 1441 und L 1220). Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist über die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger in der Heidenheimer Straße möglich.

II. Anlass der Planung

Die für das Gebiet anstehende Neuordnung nach der Aufgabe der Firma Odelo soll genutzt werden, um die Flächen im Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung zu sichern und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die Grünflächen entlang des Tälesbahnradwegs planungsrechtlich zu schützen.

III. Planungsziele

a. Art der baulichen Nutzung / Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen

In Geislingen finden sich größere zusammenhängende Gewerbeflächen in den Bereichen Espan/Siechenöschle, Röckenhofen/Weiherlen, Neuwiesen, Heidenheimer Straße/Seebach und auf dem Gelände der WMF. Im Rorgensteig gibt es darüber hinaus noch eine deutlich kleinere Betriebsfläche an der Bleichstraße. Das Plangebiet gehört zum großen, zusammenhängenden Gewerbegebiet an der Heidenheimer Straße/Seebach. Die Gewerbenutzung setzt sich nördlich der Heidenheimer Straße und nach Osten fort. Im Süden grenzen die gewerblichen Nutzungen beiderseits der Robert-Bosch-Straße unmittelbar an das Plangebiet an.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen mit den Gemeinden Kuchen und Bad Überkingen

Die Erfahrung zeigt, dass bei einer an Gewerbebetriebe angrenzende Wohnbebauung Konflikte nicht auszuschließen sind (meistens hinsichtlich Produktions- und/oder Verkehrslärm, aber auch ggfs. wegen Gerüchen, Gasen und Stäuben), was für die angrenzenden Gewerbebetriebe letztlich zu Auflagen und Einschränkungen im Betriebsablauf führen kann.

Darüber hinaus ist seit Jahren festzustellen, dass die Nachfrage von Gewerbetreibenden nach Gewerbeflächen bzw. gewerblichen Bestandsgebäuden (für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe) in der Kernstadt nicht befriedigt werden kann. Bereits im Jahr 2019 hat der Technische Ausschuss des Gemeinderats an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Anfrage, auf einer Gewerbefläche eine Wohnbauentwicklung bzw. eine Umwandlung in ein gemischtes Gebiet vorzunehmen auf Grund der Knappheit des Gewerbeflächenangebots verneint.

Der Schutz der vorhandenen gewerblichen Flächen ist umso wichtiger, da eine Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Kernstadt aufgrund der Topografie sowie verschiedene Restriktionen insbesondere hinsichtlich des Hoch- und Grundwasserschutzes und des Natur- und Artenschutzes kaum realisierbar ist.

Um das Gewerbeflächenangebot in der Kernstadt zu erhalten und mögliche Nutzungskonflikte für die Gewerbebetriebe im Umfeld zu minimieren, soll der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Einzelhandelsnutzung wird aus diesen Gründen ebenso ausgeschlossen wie – mit Ausnahme von betrieblichem Wohnungen – die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten). Aus denselben Gründen sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Geltungsbereich unzulässig. Im Hinblick auf die innerstädtische Lage am Ortseingang werden aus stadtgestalterischen Gründen außerdem Lagerplätze und Anlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen. Für betriebliches Wohnen ist je Gewerbebetrieb maximal eine Wohnung zulässig.

Die im Geltungsbereich in den Gebäuden Heidenheimer Straße 92 und 94 vorhandene Wohnnutzung soll als sog. „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Ihrem heutigen Bestand geschützt werden, ebenso die im Gebäude Heidenheimer Straße vorhandene Ladennutzung mit einer Verkaufsfläche von 75 Quadratmetern. Das zulässige Sortiment wird auf Grundlage und der Sortimentsdefinition der Einzelhandelskonzeption auf nicht zentrenrelevante Sortimente begrenzt. Änderungen und Erneuerungen sind allgemein zulässig, Nutzungsänderungen nur, wenn die neue Nutzung den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht.

Mit diesen Festsetzungen sollen mögliche Nutzungskonflikte mit bereits vorhandenen bzw. sich neu ansiedelnden Gewerbebetrieben minimiert werden, außerdem soll damit gewährleistet werden, dass die Flächen im Geltungsbereich für gewerbliche Nutzungen „im engeren Sinne“ zur Verfügung stehen.

b. Aufwertung und Gestaltung des Straßenraums

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs bietet sich außerdem die Möglichkeit, den Straßenraum der Heidenheimer Straße durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen und flächenhaften Pflanzgebieten – die die vorwiegend gewerbliche Nutzung zur Straße hin abgrenzen sollen – ansprechender zu gestalten, um so auch den Stadteingang aufzuwerten.

Aus den gleichen Gründen soll die Erstellung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich geregelt werden. Im Hinblick auf die Gestaltung und Attraktivität des Straßenraums werden im gesamten Geltungsbereich Fremdwerbung ausgeschlossen und Vorgaben zur Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen gemacht.

c. Schutz der vorhandenen Grünflächen am Tälesbahnradweg

Des Weiteren soll die Planung genutzt werden, um die vorhandenen Grünflächen beiderseits des Tälesbahnradwegs, die wesentlich zur Aufenthaltsqualität des beliebten Fuß- und Radwegs beitragen, planungsrechtlich zu sichern. Der nördliche Teil der Grünfläche (Flst. 1101/1) befindet sich derzeit noch in Privateigentum.

d. Begrünung des Plangebiets

Neben der Festsetzung von flächenhaften Pflanzgebieten mit heimischen Gehölzen und Einzelbäumen entlang der Heidenheimer Straße ist im gesamten Geltungsbereich bei der Anlage von größeren Parkierungsflächen ab 10 Stellplätzen je ein zusätzlicher Baum zu pflanzen, des Weiteren sind Flachdachflächen zu begrünen. Diese Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen und ökologischen Gründen und sollen insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas in diesem Bereich beitragen.

e. Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet

Der im Plangebiet noch rechtskräftige Bebauungsplan sieht keine Höhenbegrenzung für Gebäude im „Industrieviertel“ vor, ebenso ist die „Zahl der Stockwerke nicht beschränkt“. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Beiderseits der Robert-Bosch-Straße“ ist die maximale Gebäudehöhe auf 23 Meter festgesetzt. Nördlich der Heidenheimer Straße im Bereich des Aktivmarktes begrenzt der rechtskräftige Bebauungsplan die Höhe der Gewerbebebauung auf ca. 12 Meter über der Heidenheimer Straße.

Mit dem Plangebiet soll die Gewerbeentwicklung südlich der Heidenheimer Straße abgeschlossen und hinsichtlich der Höhenentwicklung ein Übergang zum Gewerbegebiet nördlich der Heidenheimer Straße geschaffen werden. Aus diesem Grund wird für den östlichen Festsetzungsbereich (GE 1) die maximal zulässige Gebäudehöhe (jeweils die oberste Gebäudebegrenzung mit Ausnahme von Kaminen, singulären Bauteilen, etc.) auf max. 14 Meter festgesetzt. Diese Höhe bietet ein ausreichendes Maß für eine gewerbliche Entwicklung am Standort.

Im westlichen, durch kleinteiligere Bebauung geprägten Festsetzungsbereich (GE 2), wird die maximale Gebäudehöhe entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung mit 12 Meter festgesetzt. Auch hier sind noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

IV. Größe des Plangebiets und Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.778 Quadratmeter. Diese verteilen sich wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt auf verschiedene Nutzungen.

Art der baulichen Nutzung	Flächengrößen	Flächenanteil
Gewerbegebiet	9.526 m ²	80,9 %
Verkehrsfläche Bestand (Radweg)	685 m ²	5,8 %
Private Grünfläche	763 m ²	6,5 %
Öffentliche Grünfläche	804 m ²	6,8 %
Gesamt	11.778 m²	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

V. Inhalte der vorliegenden Planung

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich (GE 1 und GE 2) wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Stärkung der „eigentlichen“ gewerblichen Nutzung werden im Gewerbegebiet die ausnahmsweise nach § 8 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen – mit Ausnahme einer eingeschränkten Errichtung von Betriebswohnungen ausgeschlossen. (Für betriebliches Wohnen ist je Gewerbebetrieb maximal eine Wohnung zulässig.)

Aus denselben Gründen sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Geltungsbereich unzulässig. Im Hinblick auf die innerstädtische Lage am Ortseingang werden aus stadtgestalterischen Gründen außerdem Lagerplätze und Anlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen.

Die im Geltungsbereich in den Gebäuden Heidenheimer Straße 92 und 94 vorhandene Wohnnutzung („A“ und „B“) soll im GE 2 als sog. „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Ihrem heutigen Bestand geschützt werden, ebenso die im Gebäude Heidenheimer Straße vorhandene Ladennutzung („C“) mit einer Verkaufsfläche von 75 Quadratmetern. Die zulässigen Sortimente werden auf nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Geislingen beschränkt. Änderungen und Erneuerungen des bisherigen Bestands sind allgemein zulässig, Nutzungsänderungen nur, wenn die neue Nutzung den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Für die bisher von der Firma Odelo genutzte großflächige Gewerbefläche vorwiegend im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Gewerbegebiet (G 1) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von maximal 14 Meter zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und oberster Gebäudebegrenzung (First, Attika, etc.) bei maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Mit den Höhenfestsetzungen soll ein höhenmäßiger Übergang von den südlich angrenzenden gewerblichen Flächen an der Robert-Bosch-Straße, denen der rechtskräftige Bebauungsplan eine Gebäudehöhe bis zu 23 Meter zubilligt, zum Gewerbegebiet im Bereich des Aktivmarktes mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 12 Meter, und den westlich der Heidenheimer Straße bestehenden Gebäuden hergestellt werden.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit der Bestandsbebauung an der Heidenheimer Straße (Gebäude Nr. 92 und 94) wird ebenfalls ein Gewerbegebiet (GE 2) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird hier auf maximal 12 m bei einer ebenfalls maximal dreigeschossigen Bebauung beschränkt. Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand im Umfeld und bieten in einem ausreichenden Maß Möglichkeiten zur Erweiterung.

Bauweise

Für das GE 2 an der Heidenheimer Straße wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte gewerbliche Straßenrandbebauung entstehen können.

Für das GE 1 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich (GE 1 und GE 2) sind innerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Wandhöhe von maximal

4,5 m ohne Längenbeschränkung als Grenzbebauung zulässig. Damit soll eine größere Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden.

Dachformen und Dachneigung

Es sind sämtliche im Industriebau gängigen Dachformen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen ist Fremdwerbung im Plangebiet untersagt. Aus diesen Gründen werden auch Vorschriften zur Anordnung, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen im Geltungsbereich getroffen.

VI. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Größe der Grundfläche liegt bei ca. 11.800 Quadratmeter. Der Geltungsbereich hat somit eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit nach Landesrecht unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Die öffentlichen Belange sowie die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen der Planung ermittelt, geprüft und abgewogen. Die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB findet keine Anwendung. Ferner werden die Hinweispflichten nach § 13 a Abs. 3 BauGB beachtet.

VII. Umweltbelange in der Abwägung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Gemarkung der Stadt Geislingen im Gewerbegebiet Seebach und ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits bebaut und nahezu komplett versiegelt. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 BauGB ist kein Umweltbericht anzufertigen.

Im Rahmen der Planung werden von der ca. 11.778 Quadratmeter großen Gesamtfläche knapp ein Siebtel als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Darüber hinaus wird entlang der Heidenheimer Straße ein flächenhaftes Pflanzgebot.

Des Weiteren sieht die Planung die Pflanzung von insgesamt 18 Einzelbäumen und eine Begrünung von größeren Parkierungsflächen vor. So muss bei der Anlegung von Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum je 10 Stellplätze angepflanzt werden.

Zum Schutz von Insekten wird eine insektenfreundliche Beleuchtung im Geltungsbereich festgesetzt. Ferner wird zum Schutz von Vögeln festgesetzt, dass für Glasflächen

von mehr als 2 Quadratmetern reflexionsarmes Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) verwendet wird bzw. andere geeignete Maßnahmen zum Vogelschutz ergriffen werden müssen.

VIII. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

IX. Kosten

Das Gelände ist im Privateigentum. Der Geltungsbereich ist erschlossen. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Geislingen an der Steige, den 07.07.2022