

Stadt Donzdorf
Gemarkung Donzdorf
Landkreis Göppingen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „STELLFELBE III“ IM REGELVERFAHREN Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 23-0585

Gefertigt am:

10.02.2026

Stadt Donzdorf
Bauamt
Schloss 1-4
73072 Donzdorf
stadt@donzdorf.de

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Anlass für die Planaufstellung

Die Stadt Donzdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Stellfelbe III" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung von Gewerbeflächen und somit weiteren Bebauungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu schaffen. Das Gebiet überplant zum einen die bestehenden Bebauungspläne „Stellfelbe II“ und „Industriegebiet Stellfelbe“, um auf aktuelle Bedarfe zu reagieren. Zum anderen werden im westlichen Teil des Geltungsbereichs zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen.

Darüber hinaus ist im nördlichen Teil des Plangebiets im direkten Anschluss an die Süßener Straße ein urbanes Gebiet als neuer Stadteingang geplant. Ein weiteres urbanes Gebiet ist im südlichen Teil mit Anschluss an die Daimlerstraße angesiedelt, welches das Planungsgebiet als Abschluss einrahmt. Insgesamt stellt das Plangebiet einen Auftakt einer Gesamtplanung für die Gewerbe- und Mischentwicklung im westlichen Bereich von Donzdorf dar. Die Rahmenplanung sieht für die Zukunft entlang der Süßener Straße Mischgebiete vor, welche an das in diesem Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiet anknüpfen.

Die Fläche ist derzeit im westlichen Teil dem Außenbereich zugehörig und wird landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan ist im förmlichen Verfahren aufzustellen. Gemäß den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans ist ein Teil als gewerbliche Baufläche und der restliche Planbereich als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist somit zum größten Teil aus übergeordneten Planvorgaben entwickelt. Es ergeben sich geringfügige Abweichungen, der Gesamtgedanke ist jedoch weiterhin aus dem FNP entwickelt.

Es ist vorgesehen, ca. 4 gewerbliche Bauplätze und 5 Bauplätze für eine Mischnutzung zu schaffen. Eine genaue Aufteilung der Grundstücke wird in Zusammenhang mit den konkreten Bauvorhaben erfolgen; grobe Angaben können bereits jetzt dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden. Die verkehrliche Erschließung wird in Zukunft durch einen Kreisverkehr an der Süßener Straße über die Adolf-Kolping-Straße und angrenzend über die Daimlerstraße erfolgen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Donzdorf und umfasst eine Fläche von ca. 6,42 Hektar. Der Planungsbereich wird im Norden durch die Süßener Straße und dem angrenzenden Parkplatz sowie im Süden durch die Daimlerstraße und bestehendes Gewerbe eingerahmt. Östlich schließt das Gebiet an bestehende gewerblich genutzte Flächen an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1610/4, 1610/2, 5315, 1479, 1467, 1481, 1225/6, 1430/29 (Hermann-Schwarz-Str.) 1430/21, 1455. Die Flurstücke 5324 (Süßener Straße), 1610/2 (Dieselstraße), 5319, 1580/3 (Weg), 1621/3 (Süßener Straße), 1472/1 (Weg), 1482 (Mozartstraße), 1481/4, 169/1 (Daimlerstraße), 1430/2, 1430/19 und 166/1 (Daimlerstraße) liegen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke Nr. 1458, 1459, 1460/2, 1460, 1482/1, 1461, 1472, 1469/1, 1469 (Adolf-Kolping-Straße), 1468.

4. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen.

Die Stadt Donzdorf liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen (-Ulm) und kann seinen Bedarf aus der Eigenentwicklung und aus Wanderungsbewegungen heraus begründen. Die Siedlungstätigkeit soll sich verstärkt auf Orte der Entwicklungsachsen konzentrieren.



Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalplan Stuttgart

Die Darstellungen des Regionalplans umfassen im Planbereich Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe sowie den Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG). Im Süden des Plangebiets ist eine Trasse für Schienenverkehr (VRG) dargestellt. Diese wird berücksichtigt, indem die Flächen für eine etwaige Nutzung durch den Schienenverkehr freigehalten werden. Sonstige Darstellungen sind nicht enthalten.

Bundesraumordnungsplan Hochwasser:

Gemäß des Ziels I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen, dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen (...) sind bei raumbedeutsamen Planungen und

Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.
Es wird auf Kap. 7.5 und 7.6 der Begründung verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Im geltenden Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal ist ein Teil des Geltungsbereichs als kommunale gewerbliche Baufläche und der restliche Planbereich als geplante interkommunale gewerbliche Baufläche gekennzeichnet.

Ein Teil der geplanten kommunalen Gewerbefläche entwickelt sich somit aus dem interkommunalen Gewerbegebiet. Dieser Anteil ist geringer als die von der Stadt Donzdorf eingebrachte Fläche in das IKG Lautertal. Vergleiche hierzu die Begründung des FNP 2035 Seite 59. Somit trägt die Stadt Donzdorf auch dem Gedanken der interkommunalen Bedarfsdeckung an Gewerbeflächen Rechnung.

Der Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich „Gewerbegebiete“ und ein „Urbanes Gebiet“ aus. Die vorliegende Planung ist somit im Wesentlichen aus übergeordneten Planvorgaben entwickelt. Es ergeben sich geringfügige Abweichungen im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs, da hier eine Mischnutzung ausgewiesen werden soll. Grund für die abweichende Ausweisung ist die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich „Donzdorf West“, wie unter Punkt 6 erläutert wird. Der Gesamtgedanke ist jedoch weiterhin, gewerbliche Flächen wie im FNP ausgewiesen zu entwickeln. Diese sollen aber im Sinne einer optimierten Flächenausnutzung durch Vertikalgliederung auch Wohn- und weitere, der Gewerbeentwicklung dienende Nutzungen ermöglichen.

4.3 Sonstige baurechtliche Festsetzungen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist derzeit bereits durch die Bebauungspläne überplant.

Das Flurstück Nr. 1458 sowie die nördlich und südlich angrenzenden Straßen liegen bislang nicht innerhalb eines Bebauungsplans.

Das Flurstück Nr. 1459 wird derzeit durch den Bebauungsplan „Industriegebiet I Stellfelbe“ von 1965 überplant.

Für die weiteren Flurstücke in östliche Richtung gelten planungsrechtliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Stellfelbe II“ von 2024.

Die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen und Vorschriften sollen aufgrund aktueller Bedarfe angepasst und vom Bebauungsplan „Stellfelbe III“ überplant werden.



Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils-Lautertal

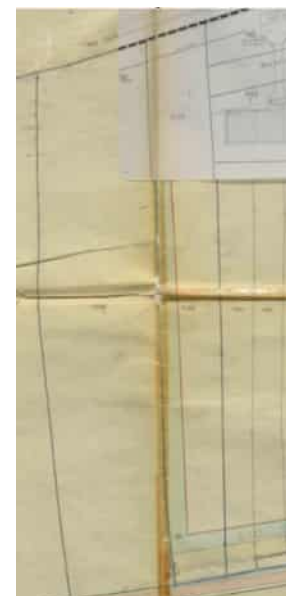


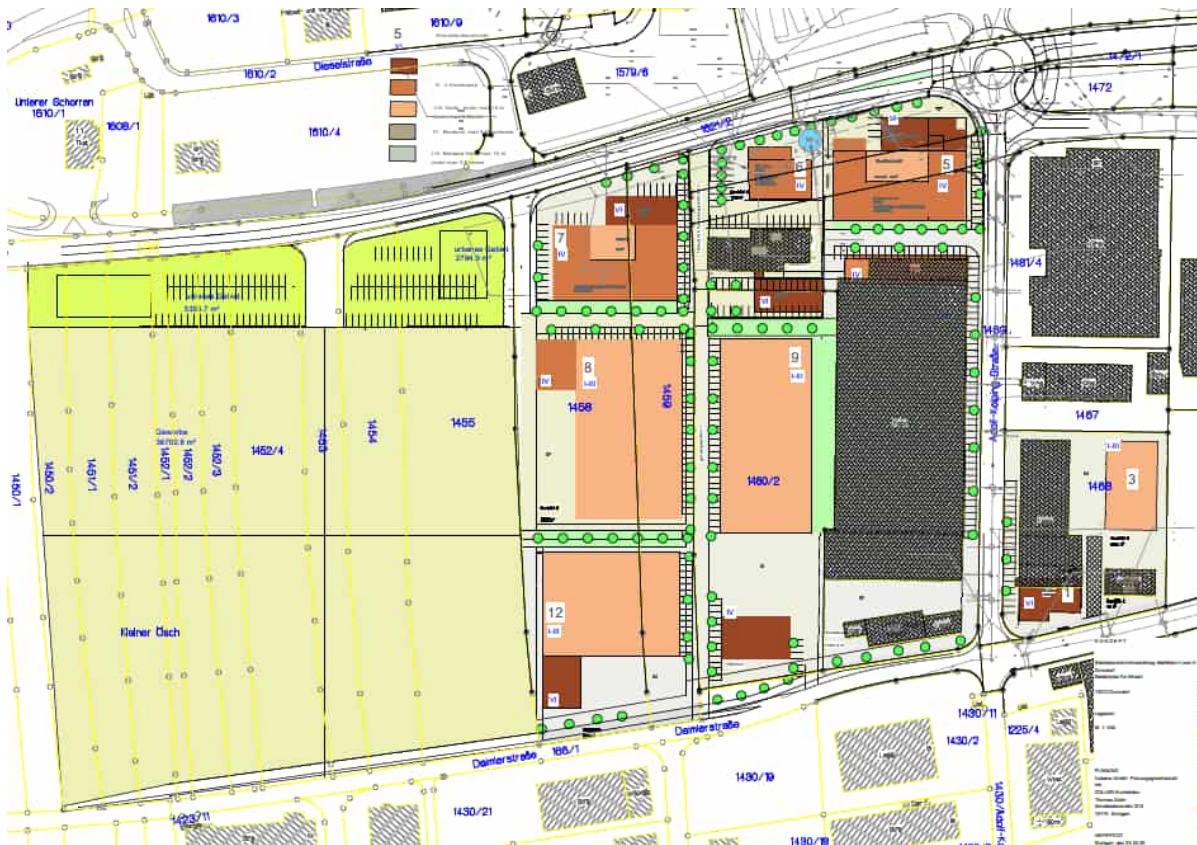
Abbildung 3 Auszug aus dem BPL „Industriegebiet Stellfelbe“ von 1965

und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt Donzdorf ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für unter anderem die Erweiterung bereits innerhalb der Stadt bestehender Gewerbebetriebe. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der mittelständischen Wirtschaft unter Berücksichtigung der Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standorts und der zu prognostizierenden Auswirkungen auf die Umwelt,
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse im Einklang mit der gewerblichen Nutzung,
- Die allgemeine Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild.

6. Städtebauliche Entwicklung



Weiterhin sieht der Rahmenplan eine Durchgrünung des Bebauungsplangebiets als auch eine begleitende Begrünung der Hauptstraße vor.

Die angedachten Maßnahmen finden sich in den unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wieder.

Der Bebauungsplan stellt somit den Auftakt für eine weitreichendere Entwicklung in östliche und westliche Richtung gemäß Rahmenplan dar.

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Bebauung - planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden urbane Gebiete im Norden und Süden des Geltungsbereichs und im mittleren Bereich Gewerbegebiete festgesetzt.

Im urbanen Gebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Außerdem soll durch Vertikalgliederung in den oberen Stockwerken auch Wohnnutzung ermöglicht werden. In diesem gemischt genutzten Gebiet sollen die Möglichkeiten für diverse Nutzungen gegeben werden, um eine Vielfalt im Gebiet zu schaffen. Um den gewünschten Charakter des Gebiets zu wahren, werden Tankstellen, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten als unzulässig erklärt. Um einen belebten Freiraum im urbanen Gebiet zu fördern, wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss als unzulässig erklärt.

Hinsichtlich der Zulässigkeiten in den Gewerbegebieten werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als allgemein zulässig festgesetzt. Nur in Ausnahmefällen können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Es werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese bereits im nahen Umfeld vorhanden und nicht im neuen Gebiet angesiedelt werden sollen. Zudem werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke oder Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen, da im Gebiet die Ansiedelung von produzierendem Gewerbe geplant ist. Für die Gewerbegebiete und Urbane Gebiete sollen zur Einzelhandelssteuerung Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung gelten: Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Lediglich nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen in geringem Maße angeboten werden.

Gemäß den Orientierungswerten der BauNVO wird für alle Gebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ in den Gewerbegebieten mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 und 2 BauNVO bis zu 0,9 wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die minimale Geschossfläche festgesetzt. Diese soll eine Ansiedelung von hochwertigem Misch- und Gewerbebauten unterstützen.

Zur Festlegung der Gebäudehöhen werden Minimal- und Maximalwerte im urbanen Gebiet an der Süßener Straße definiert. Die minimale Gebäudehöhe soll hierbei sichern, dass die im Rahmenplan angedachten Gebäudehöhen eingehalten werden und somit der geplante neue Stadteingang auch als dieser wahrgenommen werden kann. In den restlichen Gebieten werden lediglich maximale Gebäudehöhen festgelegt.

Grundsätzlich soll mit der Kombination der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Entwicklung von hochwertigem Gewerbe sowie eine effiziente Grundstücksausnutzung gefördert werden.

Für die Gewährleistung der Freiheiten für gewerbliche Betriebe und deren Anforderungen an Gebäude wird in den Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Um eine freie Grundstücksgestaltung seitens der Bauherren zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen großzügig festgesetzt. In der Praxis soll die maximale Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden. Um jedoch eine kleinteiligere Bebauung entlang der Süßener Straße und der Daimlerstraße zu sichern, wurden die Baugrenzen unterbrochen und „Zacken“ aufgenommen. Damit wird eine Riegelbebauung entlang der zwei Straßen verhindert.

Entlang der Süßener Straße wird die geplante „Abstufung“ der Gebäude mit Baulinien festgesetzt. Hiermit kann die angestrebte Stadteingangssituation mittels räumlicher Kanten gesichert werden.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen als Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur offene Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen in den dafür vorgesehenen Flächen zugelassen. Garagen oder Carports sind explizit nicht zugelassen, um mit diesen Anlagen nicht den geplanten Stadteingang zu verbauen.

Um eine gute verkehrliche Erschließung des Gebiets zu sichern, wird an der Kreuzung Süßener Straße und Adolf-Kolping-Straße ein Kreisverkehr geplant. Des Weiteren wird das Gebiet über die Daimlerstraße erschlossen. Darüber hinaus wird im Süden an der Daimlerstraße führende geplante Geh- und Radweg durch eine Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert. Die Flächen zwischen öffentlichen Straßen und dem Planungsgebiet sollen grüngärtnerisch angelegt werden. Eine Unterbrechung dieser öffentlichen Grünfläche ist für Grundstückszufahrten und punktuelle Parkplätze erlaubt.

Entlang der Süßener Straße wird ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgelegt, welcher die verkehrliche Erschließung des Gebietes zusätzlich unterstützen soll. Hier sind Ein- und Ausfahrten nur rechtsabbiegend zulässig. Dies soll zum einen den Verkehrsfluss und zum anderen die Übersichtlichkeit auf der Süßener Straße erhalten. Das Verkehrskonzept sieht vor, dass der neu geplante Kreisverkehr eine Ergänzung zum bestehenden Kreisverkehr an der B466 in westlicher Richtung darstellt. Demnach dient der neu geplante Kreisverkehr als eine Wendemöglichkeit für den Verkehr aus dem Plangebiet in Richtung Süßen/B10.

Weitere Ein- und Ausfahrten entlang der Süßener Straße sind vorerst nicht geplant. Um jedoch flexibel auf zukünftige Anforderungen von Gewerbebetrieben reagieren zu können, sollen weitere Ein- und Ausfahrten im Einzelfall zugelassen werden können. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der betroffene Gewerbebetrieb einen gutachterlichen Nachweis über die verkehrliche Verträglichkeit der Zufahrt erbringt.

Um die vorhandene technische Infrastruktur im Gebiet weiterhin zu sichern, werden Flächen für die Abwasserbeseitigung und Leitungsrechte festgelegt.

Zusätzlich werden im Sinne der Erhaltung des Kleinklimas Grünflächen und Pflanzgebote für Einzelbäume festgelegt. Um die Zufahrten zu den Grundstücken zu gewährleisten und hier entsprechende Flexibilität zu wahren, können die festgesetzten Einzelbäume bis zu 5,00 m vom festgelegten Standort, entlang der Straßenachse, verschoben werden.

7.2 Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere bei der Dachform und der Dachneigung Festsetzungen zu treffen. Um vor allem ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen, werden für alle Gebiete Flachdächer mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden.

Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialwahl und farbliche Gestaltung der von außen sichtbaren Elemente werden die örtlichen Bauvorschriften abgerundet. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden. Die Vorschrift soll einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke entgegenstehen. Auch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und privaten Erschließungswege sowie die Vorschrift über die Regenwasserrückhaltung bzw. die Sammlung von Niederschlagswasser sollen einen positiven Beitrag zur Versiegelung bzw. zum Wasserhaushalt leisten. Für einen flächensparenden Umgang hinsichtlich der Stellplätze zu erreichen, wird ab einem Bedarf von über 50 Stellplätzen eine platzsparende Bauart für die Herstellung der Stellplätze vorgeschrieben. Dies kann beispielsweise mehrgeschossig in einer Hochgarage oder auch einer Tiefgarage hergestellt werden.

Regelungen zu Werbeanlagen sollen insbesondere einer Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern entgegenwirken.

Die Vorschriften zur Höhe und den Materialien von Einfriedungen und Stützmauern erlauben den zukünftigen Betrieben erforderliche Abgrenzungen und Sicherheit sowie ein gewisses Maß an Privatsphäre und Sichtschutz, verhindern jedoch aus städtebaulicher Sicht gleichzeitig die Abschottung und Trennwirkung.

7.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Süßener Straße, Adolf-Kolping-Straße und die Daimlerstraße. Die Adolf-Kolping-Straße soll in Zukunft mit einem neuen Kreisverkehr an die Süßener Straße angeschlossen werden und mündet im Süden in die Daimlerstraße. Zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr werden im Lageplan Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

7.4 Umwelt und Artenschutz

7.4.1 Artenschutz

Im Zuge der Planung des interkommunalen Gewerbegebiets wurden bereits im Jahr 2018 Kartierungen durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden plausibilisiert und eine Habitatpotenzialanalyse vom Büro Zeeb&Partner erstellt. In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppe Offenlandbrüter vorgenommen. Weitere Erhebungen wurden aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen als nicht

notwendig erachtet. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem gesonderten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet.

7.4.2 Umweltbelange

Ein Vorentwurf des Umweltberichts ist den Anlagen beigelegt, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt.

7.4.3 Grünmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünmaßnahmen, insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Pflanzung von Bäumen, sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erforderlich und leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebiets.

Das Plangebiet ist städtebaulich durch großvolumige Baukörper sowie einen überwiegend funktional geprägten Nutzungscharakter gekennzeichnet. Gewerbegebiete weisen typischerweise eine geringe Durchgrünung auf, wodurch sowohl das Ortsbild als auch die Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher beeinträchtigt werden können. Vor diesem Hintergrund übernehmen die vorgesehenen Grünmaßnahmen eine wichtige ausgleichende und strukturierende Funktion.

Dach- und Fassadenbegrünungen tragen dazu bei, die Maßstäblichkeit und Wirkung großflächiger Gebäude zu reduzieren und diese besser in den städtebaulichen Kontext einzubinden. Fassadenbegrünungen gliedern lange, geschlossene Fassadenflächen und verbessern das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets, insbesondere im Übergang zu öffentlichen Räumen und benachbarten Nutzungen. Dachbegrünungen wirken sich zudem positiv auf das Stadtbild aus höheren Blicklagen aus und leisten einen Beitrag zur Reduzierung der Versiegelungsfolgen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen erfüllen sowohl gestalterische als auch funktionale Aufgaben. Sie strukturieren Stellplatzanlagen, lockern diese optisch auf, tragen zur Ordnung und Gliederung der Freiräume bei und Verschatten die Bodenflächen.

Neben den städtebaulichen Aspekten erfüllen die Grünmaßnahmen wichtige ökologische Funktionen. Sie verbessern das Mikroklima, reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen, fördern die Verdunstung und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei. Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag zur Rückhaltung und Verzögerung des Niederschlagswassers und unterstützen damit eine klimaangepasste Entwicklung des Gewerbegebiets.

Insgesamt tragen die vorgesehenen Grünmaßnahmen dazu bei, die funktionalen Anforderungen eines Gewerbegebiets mit gestalterischen, ökologischen und klimatischen Belangen in Einklang zu bringen. Sie unterstützen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und gewährleisten eine angemessene Einbindung des Plangebiets in den städtebaulichen Gesamtkontext.

Die nachfolgenden Skizzen zeigen beispielhaft auf, wie die getroffenen Grünmaßnahmen in der Umsetzung aussehen können.



Abbildung 6 Skizze möglicher Begrünungsmaßnahmen im Gewerbegebiet



Abbildung 7 Skizze möglicher Begrünung im Bereich Kreisverkehr

7.5 Hochwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Überschwemmungs-, Überflutungs- oder Risikoflächen.

7.6 Starkregen

Starkregengefahrenkarten liegen für die Stadt Donzdorf nicht vor. Grobe Aussagen über das Thema Starkregen können jedoch anhand des digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart getroffen werden.



Abbildung 8 Auszug aus digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart – Starkregen Überflutungstiefen (Abrufdatum 23.01.26)

In Abbildung 8 wird ersichtlich, dass das Plangebiet nur in Teilen von Starkregen betroffen ist und die Überflutungstiefen überwiegend unter 0,30 m liegen. Lediglich im Norden der bestehenden Halle der Firma Hörauf kann es zu Überflutungstiefen von bis zu 0,50 m kommen.



Abbildung 9 Auszug aus digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart – Starkregen Fließgeschwindigkeiten (Abrufdatum 23.01.26)

Aussagen über Fließgeschwindigkeiten können anhand der Abbildung 9 getroffen werden. Im Plangebiet herrschen zu einem großen Teil Fließgeschwindigkeiten bis max. 0,5 m/s vor. Entlang der Adolf-Kolping-Straße, Mozartstraße, Daimlerstraße und in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verlaufend können auch Fließgeschwindigkeiten bis 2,0 m/s auftreten.

7.7 Archäologie

Im Jahr 2019 wurden vom Fachbüro „fodilus GmbH – Büro für Archäologie und Grabungstechnik“ bereits Untersuchungen und Sondagen im Plangebiet vorgenommen, bei welchen archäologische Strukturen nachgewiesen werden konnten.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Stellfelbe III“ sind keine Strukturen festgestellt worden. Der nachfolgende Ausschnitt zeigt in lila dargestellt die magnetische Prospektion. Die Umgrenzung, die entlang der Süßener Straße in das Plangebiet hineinführt, stellt lediglich den best. Abwasserkanal dar.



Abbildung 10 Geomagnetische Prospektion und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

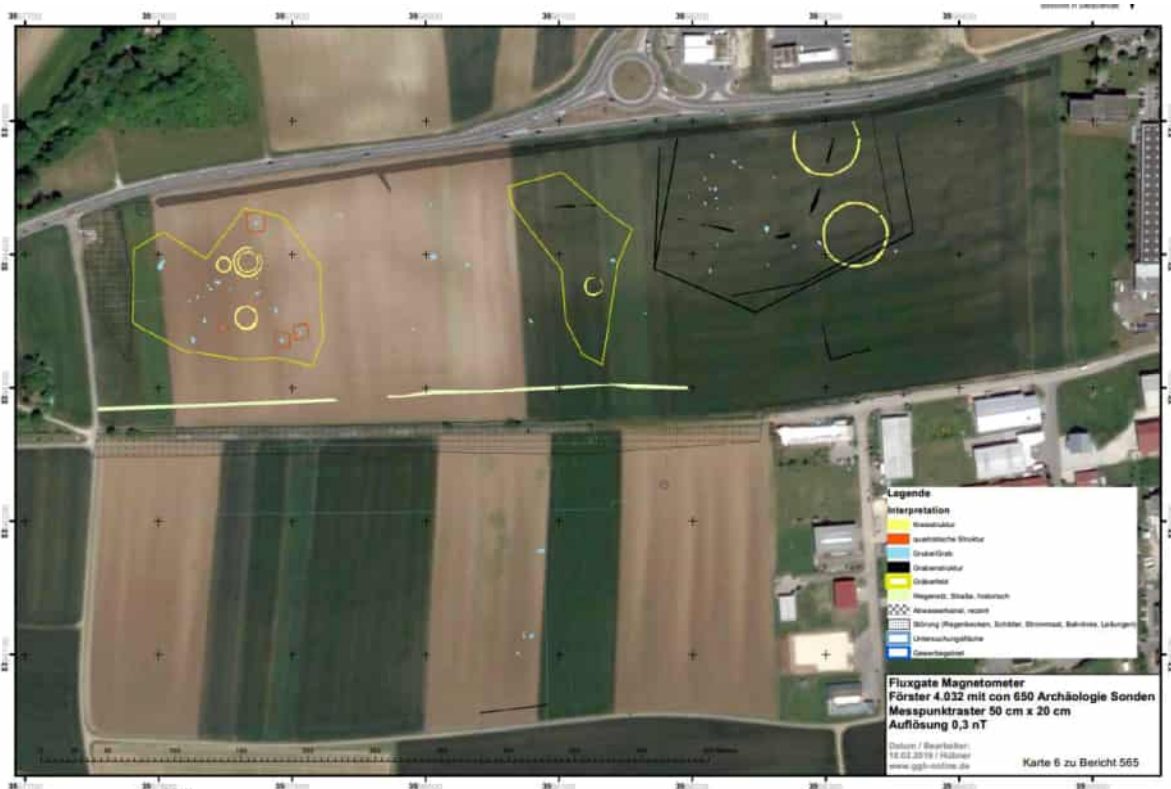


Abbildung 11 Plan „Geomagnetische Prospektion Gewerbepark Lautertal, Donzdorf“ der Firma GGH

Vor der Erschließung und Bebauung des Gebietes müssen umfangreiche archäologische Untersuchungen unternommen werden. Das weitere Vorgehen ist bereits mit dem Landratsamt Göppingen, Abteilung Kreisarchäologie, abgestimmt.

7.8 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan unterliegt nach § 2 Abs. 4 der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

Beschreibung der Bodenverhältnisse im Planbereich

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß den Daten des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau liegen folgende Bodenverhältnisse im Plangebiet vor (Abrufdatum 23.01.2026).

Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden im Plangebiet wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch (3.0)	Wald: hoch (3.0)
Gesamtbewertung	LN: 3.00	Wald: 3.00

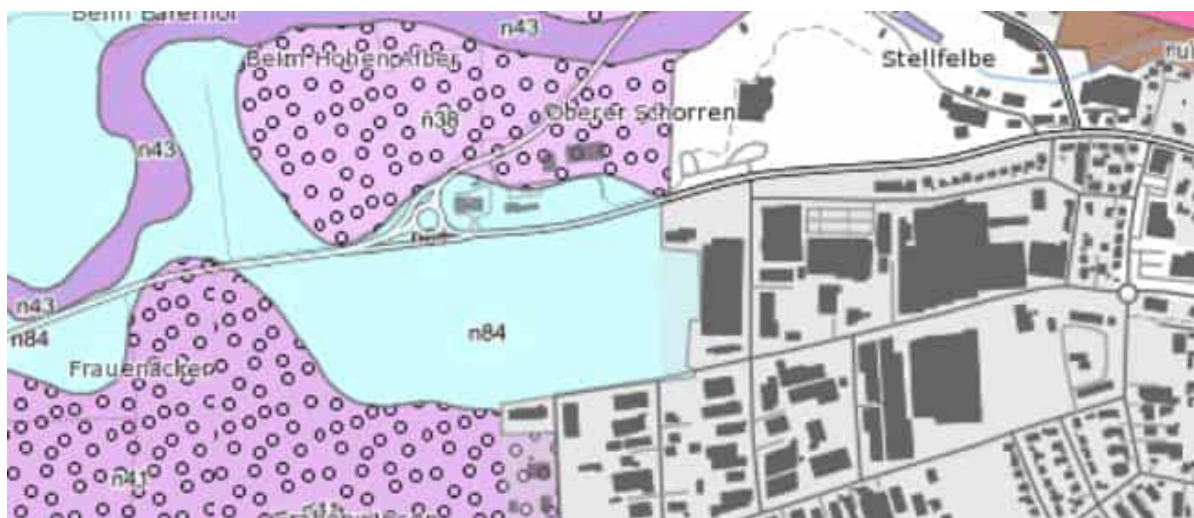


Abbildung 12 Karte „Bodenkundliche Einheiten“ (Geoportal des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abrufdatum 23.01.2026)

Der Karte „Bodenkundliche Einheiten“ kann entnommen werden, dass es sich bei dem Boden im Geltungsbereich um mittel und mäßig tiefen, kalkhaltigen Brauner Auenboden und Auenrendzina aus geringmächtigem, kiesigem Auenlehm über Flussschotter handelt.

Der Boden weist folgende Kennwerte auf:

Feldkapazität	gering bis mittel (130-290 mm)
Nutzbare Feldkapazität	gering bis mittel (50-110 mm)
Luftkapazität	mittel
Wasserdurchlässigkeit	mittel bis hoch
Sorptionsfähigkeit	gering bis mittel (80-200 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	gering bis mittel

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben:

- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grüngärtnerisch anzulegen. In diesen Bereichen wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

Massen und Verwertung

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an Gewerbebetreibende dar. Nachdem kein konkretes Projekt im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vorliegt, sind Beginn, Zeitspanne und Umfang der privaten Bauvorhaben nicht bekannt. Die Massenbilanz und damit ein hinreichend belastbares Konzept zur bodenschonenden Gestaltung und Durchführung der Geländeumgestaltung kann für das Areal, welches für die private Bebauung vorgesehen ist, nicht vorgelegt werden.

Anders sind die Erschließungsarbeiten zu sehen. Die Gesamtfläche (Straßen- und Gehwegfläche) dieser beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 11.675 m².

Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. durchschnittlich 40 cm. Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 11.675 m² x 0,25 m = 2.919 m³ anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer maximalen Mächtigkeit von 20 cm erfolgen. Es würde somit eine Fläche von ca. 14.595 m² für den Oberbodenauftrag benötigt. Von Seiten der Stadtverwaltung ist vorgesehen, diesen überschüssigen Oberboden nicht zu deponieren, sondern an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet aufzutragen.

Untergrund

Unterhalb des Oberbodens schließt sich geringmächtiger Auelehm an. Diese feinkörnigen Schwemmsedimente sind meist nur wenige Dezimeter mächtig oder fehlen ganz. Darunter folgt der Talkies der Lauter. Dieser lehmige, sandige, schlecht sortierter Mittel- bis Grobkies (‘Leberkies’) reicht bis in ca. 6 – 10 m Tiefe. Dort wird das Festgestein, die Tonsteine des ‘Opalinustons’ (jmOPT), erwartet.

Der Talkies ist sehr gut wasserdurchlässig und eignet sich sehr gut für eine Versickerung z.B. von Dachflächenwasser.

8. Plandurchführung und -umsetzung

8.1 Beispielhafte Darstellung umgesetzter Grünmaßnahmen

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Aktuell ist der gemeindeeigene Betrieb „Stadtwerke Donzdorf“ der örtliche Versorger.

8.2 Wasserentsorgung bzw. -ableitung

Die Entwässerung des Planbereichs kann durch den Anschluss an das örtliche Netz in der Süßener Straße sichergestellt werden.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die Stauferwerk GmbH & Co. KG der örtliche Versorger.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Gewerbegebiet	31.174 m ²	49%
Urbanes Gebiet	17.215 m ²	27%
Öffentlicher Geh- und Radweg	2.474 m ²	4%
Öffentliche Straßenfläche	9.201 m ²	14%
Verkehrsgrün	3.083 m ²	5%
RÜB	189 m ²	1%
Private Grünflächen	870 m ²	1%
Gesamt	64.206 m ²	100%