



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN “GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST“

in Eutingen i.G. - Gemarkung Rohrdorf

BEGRÜNDUNG

Stand: 14.02.2017

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 15.12.2015 sind grau hinterlegt

Dettenseer Str. 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Bahnhofstraße 18-20 | 88662 Überlingen | 07551/8008-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST" BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung und Umbenennung des Bebauungsplanes

1.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Eutingen im Gäu hat im Jahre 1999/2000 den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof“ aufgestellt und ins Verfahren gebracht. Grund dafür war der Ansiedlungswille eines Großinvestors, der sich aber zwischenzeitlich für einen anderen Standort entschieden hat. Das Plangebiet und auch die Nutzung wurden betriebsbedingt in 2 Bereiche aufgeteilt. Durch raumordnerische Zielkonflikte vor allem durch einen regionalen Grünzug im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes musste der Plan zweigeteilt werden, bis über die Flächennutzungsplan- und Regionalplanänderung auch dieser Teilbereich rechtswirksam wurde. Der gesamte Bebauungsplan wurde am 12.07.2005 durch das Landratsamt Freudenstadt genehmigt. Die Bekanntmachung durch die Gemeinde erfolgte mit Datum vom 19.08.2005.

Bedingt durch die verbesserte Anbindung (Umfahrung Rottenburg-Ergenzingen sowie Querspange Richtung Nagold/Calw) dieses Gebietes an den überörtlichen Verkehr und durch den Ausbau der L 360 bis zur Eisenbahnbrücke hat sich das Interesse für dieses Gewerbegebiet erheblich verstärkt.

Der Bebauungsplan soll nun im Norden geringfügig erweitert und aktualisiert werden. Der bisher im Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich wird als Gewerbefläche benötigt. Im östlichen Teil des Plangebietes sollen die Ausgleichsflächen nach Süden verschoben und entlang der südlichen Bebauungsgrenzlinie zusätzlich neu angeordnet werden.

Gegenüber der Ursprungsplanung werden die Grundstücke für mehrere Investoren aufgeteilt. ~~Beim Großteil der Flächen wird die Höhe der Gebäude gegenüber 17,00 m auf 14,00 m reduziert. Lediglich für einen untergeordneten Bereich im östlichen Plangebiet ist ggf. ein Hochregallager vorgesehen.~~

Die Gemeinde Eutingen im Gäu möchte die geplanten Gewerbeansiedlungen unterstützen, dadurch den Gewerbebestandort Eutingen im Gäu stärken, die Arbeitsplatzsituation verbessern und einen Beitrag zu Reduzierung der Auspendlerströme vor allem Richtung Stuttgart leisten.

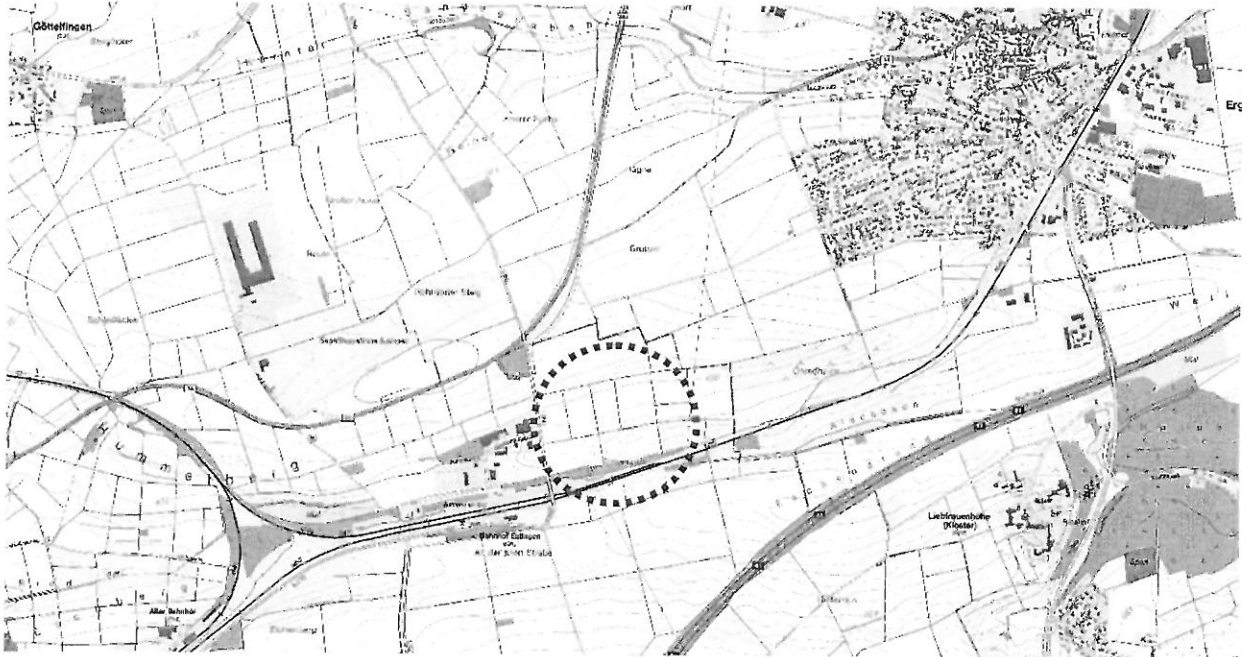
1.2. Umbenennung des Bebauungsplanes

Die bisherige Bezeichnung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof“ führt in der Praxis immer wieder zu Missverständnissen, da die Bezeichnung „Erweiterung“ nicht zweifelsfrei einem Gebiet zugeordnet werden kann. Bereits jetzt wird in der täglichen Praxis vom Bebauungsplan „Neuer Bahnhof Ost“ gesprochen, da damit eine eindeutige Zuordnung möglich ist. Das unter dem Namen „1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Neuer Bahnhof“ begonnene Verfahren wird fortgeführt unter der Bezeichnung „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof Ost“. Beim bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf die Namensänderung hingewiesen.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße 14 auf der Höhe des Abzweiges Nagold / Eyachtal (L 360) und nördlich der Bahnlinie Singen - Stuttgart.

Eingerahmt von intensiv genutzten Flächen, meist Ackerland, im Osten und Norden liegt das Gebiet auf einem leicht nach Süden Richtung Bahnlinie hängenden Gelände. Nach Osten fällt das Gelände im hinteren Bereich ab dem Feldweg Flurst.Nr. 1001 steiler.



Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 895 (Weg) i.T., 976 i.T., 982 i.T., 982/3, 982/4, 982/6, 982/5 i.T., 982/7, 982/9, 1001 (Weg), 1016/1, 1024, 1027, 1028 (Weg) i.T., 1045, 1046 (Weg), 1047, 1049, 1050, 1051 sowie 1053 und hat eine Fläche von ca. 7,60 ~~7,56~~ ha.

Er wird begrenzt

Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 976 i.T., 982/8 (Weg), 1007 (Weg), 1010, 1016 und 1028 (Weg) i.T.;

Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 977 (L 360), 982 i.T. und 982/5 i.T.;

Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 895 (Weg) i.T. und 1136 (Bahngelände) i.T.;

Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 882, 883, 982 (Weg) i.T., 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1042 und 1043.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Fläche als Gewerbe ausgewiesen. Im FNP der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar (Empfingen, Eutingen im Gäu, Horb a. N.) ist das Gebiet als Gewerbefläche dargestellt. Ein regionaler Grünzug grenzt an die östliche Fläche des Plangebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbefläche ausgewiesen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet neuer Bahnhof" dargestellten Flächen sind nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Der FNP wurde daher mit Datum vom 23.07.2010 geändert, so dass jetzt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauBG entsprochen wird.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben geschaffen und somit die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen erreicht werden.

Ziel der Planung ist es, die bisherigen Festsetzungen, die auf die Ansiedlung eines Großinvestors zugeschnitten waren für das gesamte Gebiet zu überarbeiten und dem heutigen Planungsverständnis anzupassen was die Ansiedlung mehrerer Investoren erleichtert. Dies zeigt sich durch die Ansiedlung mehrerer mittelständischer Betriebe und durch mehrere konkrete Anfragen weiterer Unternehmen.

5.1. Beschreibung des Plangebietes

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes konnten bereits mehrere Betriebe angesiedelt werden. Die noch nicht veräußerten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

5.2. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird durch den bereits vorhandenen Anschluss auf Höhe Einfahrt Gewerbegebiet Neuer Bahnhof West erschlossen. Diese Erschließung (Merkurstraße) teilt das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,00 m reduziert. ~~lediglich im östlichen Bereich soll die Möglichkeit für ein Hochregallager mit einer Höhe von ca. 30 m offen gehalten werden. Durch das stark abfallende Gelände in dem Bereich wird die Höhenwirkung (EFH bezieht sich auf das natürliche Gelände) dieses Baukörpers von Norden und Westen aus betrachtet abgeschwächt, dies wird durch entsprechende Farbgestaltung noch verbessert. Bezogen auf die Brücke im Bereich der B 14 (ca. 500,00 üNN) wäre Oberkante eines solchen Baukörpers bei ca. 505,00 üNN. Entlang der Merkurstraße wurden zwischenzeitlich bereits Gebäude errichtet, die diese Festsetzung entsprechend berücksichtigen.~~

Die Erschließung Zufahrt erfolgt über ~~eine Stichstraße~~ die Merkurstraße mit einer Breite von 6,50 m und einseitigem Gehweg mit 1,50 m. Am östlichen Ende der Straße schließt eine ~~mit~~ Wendemöglichkeit mit einem Radius von 12,50 m an. Hier beträgt die Bestandshöhe nach Ausbau (OK Straße) ca. 485,00 m üNN. Der Bezugspunkt der EFH-Ermittlung entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau). Die südlichen Grundstücke werden über eine Stichstraße mit einer Breite von 8,00 m, ausgehend von der Merkurstraße, erschlossen.

Durch kleinere Parzellen können die Betriebsgebäude besser an das nach Süden und Osten abfallende Gelände angepasst werden. Dieses wird durch die geplante Auffüllung im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets noch verbessert.

~~Große Abtrags- und Auffüllbereiche durch eine Nivellierung des Gesamtgeländes für einen Großbetrieb werden erheblich reduziert.~~

Die geänderte Planung nimmt die Systematik der bisherigen Ausgleichsflächen auf. Die Randbegrünung des Gewerbegebietes ist wesentlicher Bestandteil der grünplanerischen Festsetzungen. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird entgegen den Retentionsmulden am östlichen Plangebiet nun im südlichen Bereich gesammelt. Hier entstehen zusätzliche Flächen für Gehölzpflanzungen und extensive Wiesenbereiche.

5.3. Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt im Wesentlichen von der Bundesstraße 14 über die L 360 wie im Lageplan dargestellt.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Gewerbegebiet vorhanden und werden über die innere Erschließung zu den einzelnen Grundstücken geführt. Sie sind für diese Erweiterung ausreichend dimensioniert. Die südlich verlaufende Energietrasse der 110 KV-Leitung (Bahnstromleitung) bleibt bestehen. ~~Dagegen wird die~~ Die schräg durchs Plangebiet verlaufende 20 KV-Leitung wurde bereits verlegt.

Das Oberflächenwasser aus den Dachbereichen sowie aus den Belagsflächen wird in ein Rückhaltesystem geführt, das als Feuchtbiotop ausgebildet, nur die Wassermenge gedrosselt an die Vorflut abgibt, die aus der momentanen Agrarfläche abfließen würde. Entsprechende Berechnungen und Nachweise wurden im Zuge des Wasserrechtsverfahren bereits belegt. Auf die wasserrechtliche Erlaubnis wird verwiesen.

5.5. Grünordnung

Durch den Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt. Ein ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich wird im Umweltbericht bilanziert.

Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden im Lageplan und in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bisher gültigen Festsetzungen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Vergnügungsstätten bleiben wie bisher ausgeschlossen.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan waren die planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Ansiedlung eines Großbetriebes abgestimmt. Von dieser Konzeption wird in der jetzigen Planung Abstand genommen, was sich auch auf die Art der Nutzung auswirkt. ~~Wie in den Entgegen der seitherigen Festsetzungen beschlossen werden Tankstellen weiterhin nicht zugelassen, da der Standort des Gewerbegebietes an der L 360 in unmittelbarer Nähe zur B 14 als geeignet angesehen wird.~~ Innerhalb des Gemeindegebiets von Eutingen im Gäu sind bereits 2 öffentliche Tankstellen vorhanden, die die Versorgung der Eutinger Bürger ausreichend sicherstellen. Trotz des Ausschlusses von öffentlichen Tankstellen im Gewerbegebiet „Neuer Bahnhof Ost“ ist es für die Betriebe möglich, Tankstellen für den Eigenbedarf z.B. zur Lkw-Betankung zu errichten. Dieses Vorgehen kann seitens der Gemeinde Eutingen im Gau mitgetragen werden.

Damit das Störpotenzial der Gewerbebetriebe auch im Mehrschichtbetrieb nicht durch die Nutzung „Wohnen“ eingeschränkt wird, werden diese ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen, da diese Anlagen in fußläufiger Entfernung oder räumlicher Nähe zu den jeweiligen Interessengruppen angeordnet werden sollten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundfläche / Geschossfläche / bzw. max. Gebäudehöhe sowie über die Festlegung von Baugrenzen geregelt.

Zusätzlich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Zahl der Vollgeschosse (III) und die Geschossflächenzahl (2,4) festgesetzt. Dies erhöht die Lesbarkeit des Bebauungsplanes. Mit den Regelungen zur Gebäudehöhe und zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) soll im Bereich der Produktionshallen eine gewisse Homogenität erreicht werden. Die bisherige Festsetzung war für die Ansiedlung eines Großbetriebes geeignet, nicht jedoch für kleinere und mittelständische Unternehmen.

6.3. Baugestalterische Festsetzungen

Sind in den bisher gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) geregelt.

Die veränderte Grundstückssituation (statt Großbetrieb mehrere kleinere Unternehmen) erfordert zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen mehr bauordnungsrechtliche Regelungen als bisher. Die Örtlichen Bauvorschriften wurden zu den Themen Einfriedungen, Stützmauern, Abfallbehälter und zur Anlegung von Stellplätzen ergänzt.

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

~~Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen vor. Entsprechende Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld mit der zuständigen Behörde durchgeführt.~~

Im Jahr 2001/2002 wurden innerhalb des Plangebiets auf einer Teilfläche archaologische Ausgrabungen durchgeführt. Es bestehen Hinweise, dass am südöstlichen Rand des Plangebiets weitere archaologische Denkmäler vorhanden sind. Nicht auszuschließen ist, dass auch außerhalb des bereits untersuchten Bereichs noch unbekannte Bodendenkmale vorhanden sind.

8. Bodenauffüllung südöstlicher Planbereich

Im östlichen und südlichen Plangebiet sollen die stark geneigten gewerblichen Fläche (10%-15%) einer besseren baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde Eutingen im Gau sieht deshalb vor, diese Bereiche entsprechend aufzufüllen.

Als vorbereitende Maßnahme zur Nutzung der Flächen für die gewerbliche Bebauung ist der überplante Bereich, südlich (nach einer Bautiefe) und südöstlich der Merkurstraße, dem Niveau der angrenzenden Flächen aus Richtung Norden anzupassen. Hierfür sind innerhalb des Plangebiets (südlicher Teil) Auffüllungen gemäß den Darstellungen der Entwurfsplanung (Lage- und Schnitteplan) durchzuführen.

Diese sieht ein Auffüllungsvolumen von ca. 120.300 m³ auf einer Fläche von insgesamt rund 35.000 m², davon ca. 6.400 m² Böschungsfläche, vor. Der Bereich südöstlich der Merkurstraße mit einer Fläche von ca. 12.500 m² weist die höchste Auffüllungshöhe mit bis zu 10 m auf.

Das Gefälle des geplanten Geländes ist mit 2 % in südliche Richtung herzurichten. Die sich daraus resultierenden Böschungen sind mit einer Neigung 1:2 auszubilden. Aufgrund der Böschungshöhe ist eine Berme mit einer Breite von 3,00 m vorzusehen, die auch als Unterhaltungsweg dienen soll.

Die Auffüllungen sind auf Grundlage eines technischen Bauwerks durchzuführen. Zulässig für die Verfüllung sind sämtliche Materialien der Einbauklassen Z 0, Z 1.1 und Z 1.2 sowie Z 2 gemäß VwV Bodenverwertung (insbesondere Bodenmaterial sowie RCL-Stoffe, Material aus Abbruchmaßnahmen oder ähnliches) für den Bereich der überbaubaren Flächen. Die Böschungsbereiche dürfen nur mit der Klasse Z 0 (uneingeschränkter offener Einbau, unbelastetes Material) aufgefüllt werden. Der Einbau des Füllmaterials muss profil- und fachgerecht eingebaut werden, lagenweises Verdichten (max. 40 cm pro Lage, Verdichtungsgrad Dpr 100 %). Der Einbau muss mit dem Material und den Verdichtungsmaßnahmen den geforderten Ev2-Wert von mindestens 45 MN/m² in jeder Lage erreichen. Das gelieferte Material ist über Analysen zu belegen.

Der anstehende Oberboden (Humus) ist vorher abzuschleppen, zwischenzulagern und nach der Auffüllung wieder aufzubringen.

Zur Sicherung des Grundwasserschutzes müssen entsprechende regelmäßige Materialprüfungen bei den Fachbehörden vorgelegt werden.

Außerdem ist von der Gemeinde ein Nachweis über die hydrogeologischen Verhältnisse in Form eines geologischen Gutachtens zu erbringen um eine Gefährdung des Grundwassers durch die Verfüllung auszuschließen.

9. Planverwirklichung und Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Besitz der Gemeinde, eine Umlegung ist nicht mehr notwendig.

10. Kosten

Die Kosten trägt die Gemeinde.

11. Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Eine ausführliche Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

12. Anlagen

- Lageplan zum Bebauungsplan M 1 : 500 (im Original)
- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit ergänzenden Angaben zum Artenschutz und mit Bestandsplan der Biotope und Nutzungen M 1 : 2.000
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Natura 2000-Vorprüfung
- Entwurfsplanung Auffüllung (Lage- und Schnitteplan) M 1 : 1.000/250 (im Original)

Aufgestellt:

Empfingen, den 08.04.2008

geändert:

Empfingen, den 18.11.2008

geändert:

Empfingen, den 15.12.2015

zuletzt geändert:

Empfingen, den 14.02.2017

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Büro Gfrörer

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen