



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

# **BEBAUUNGSPLAN “GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST“**

**in Eutingen i.G. - Gemarkung Rohrdorf**

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 17.09.2019

**Entwurf**

Änderungen im Vergleich zum Stand 27.06.2017 sind grau hinterlegt

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



# GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

## Landkreis Freudenstadt

# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST" BEGRÜNDUNG

---

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und Umbenennung des Bebauungsplanes

### 1.1. Erfordernis der Planaufstellung

#### Erweiterung des Gewerbegebiets

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung“ soll im Nordosten geringfügig um ca. 3.150 m<sup>2</sup> qm erweitert werden, um das bestehende Gewerbegebiet in diesem Bereich sinnvoll zu arrondieren. Weiterhin soll im Bereich des ehemaligen Stellwerks eine Fläche von ca. 9.880 qm einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Flächenerweiterung im Nordwesten mit ca. 5.610 qm dient weitestgehend als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche.

Außerdem sollen im Südosten des Gebiets die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Flächen, Flst. Nr. 1136/5 und 1136/10 (ca. 6.920 m<sup>2</sup>), aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da diese vom Eisenbahn-Bundesamt nicht für eine gewerbliche Nutzung freigestellt werden und damit nicht der Planungshoheit der Gemeinde unterstehen.

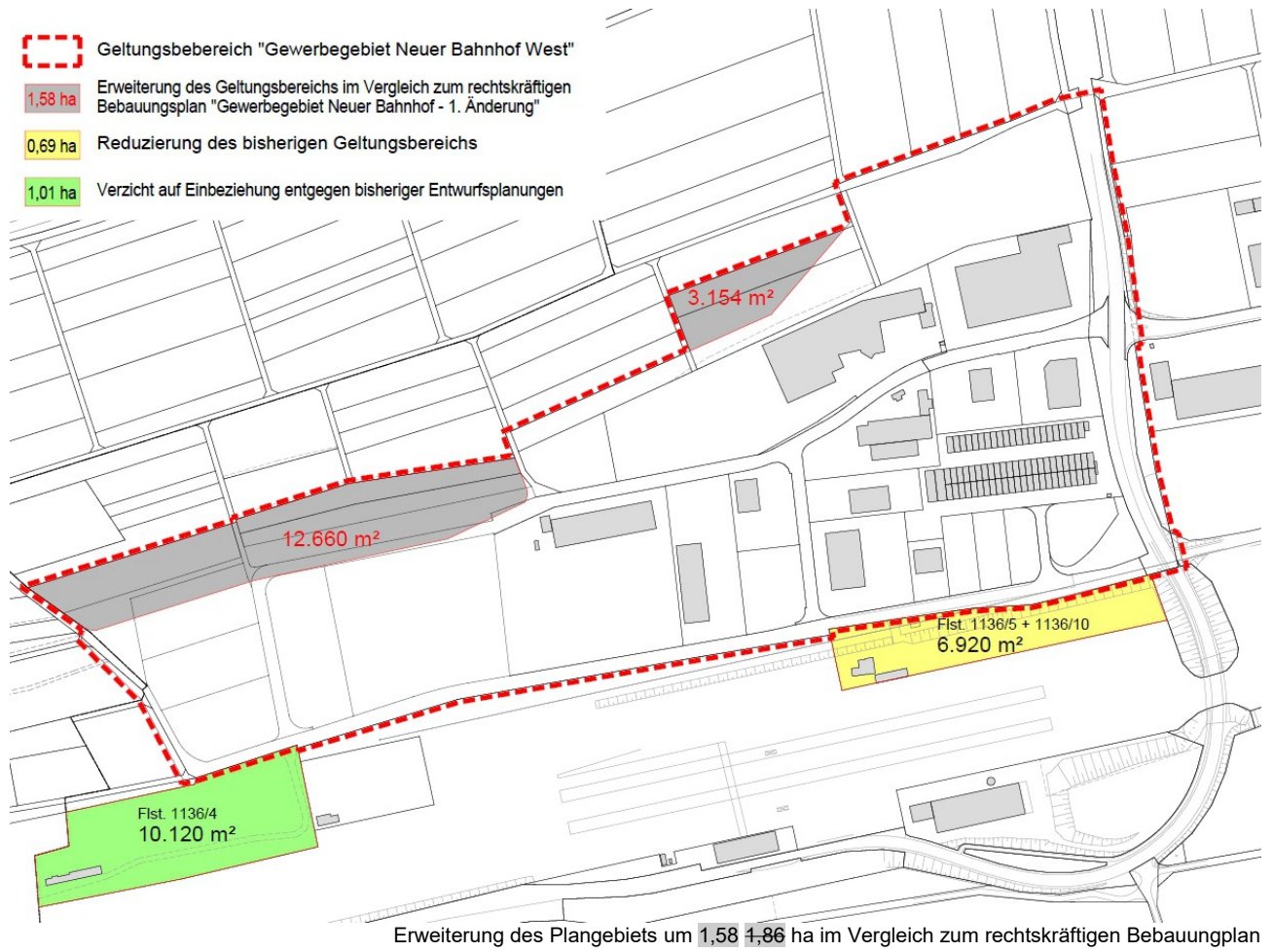
Aus diesem Grund wird auch entgegen der bisherigen Entwurfsplanung von der Einbeziehung des Flst. Nr. 1136/4 (ca. 10.120 m<sup>2</sup>) Abstand genommen und dieses Grundstück nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof West“ aufgenommen.

Die Flst. Nr. 1241, 1217, 1218, 1220 (Teil), 1233, 1241/4 (Teil) und 1241/3 (Teil) sollen neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Damit wird der bestehende Bebauungsplan im Nordwesten um 12.660 m<sup>2</sup> Fläche erweitert.

Auf Flst. Nr. 1217 und geringfügig auch auf Flst. Nr. 1218 (nördlicher Teil) soll angrenzend an die geschützte Feldhecke eine Ausgleichsfläche mit ca. 2.540 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die Flst. Nr. 1241 und 1218 (größerer, südlicher Teil) sollen einer baulichen Nutzung (ca. 4.200 m<sup>2</sup>) zugeführt werden.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flst. Nr. 1233, 1241/4 und 1241/3 können ca. 3.240 m<sup>2</sup> Gewerbefläche hinzugewonnen werden, welche über die bestehende Hummelbergstraße und dem Teilausbau des Flst. Nr. 1220 (Weg) bereits erschlossen sind, bzw. mit geringem Aufwand erschlossen werden können. Ca. 1.630 m<sup>2</sup> der Flst. Nr. 1233 und 1241/4 dienen als Ausgleichsfläche und zur Herstellung der notwendigen Entwässerungsgräben.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches sollen dringend benötigte Gewerbeflächen am bestehenden Standort erschlossen werden und die Reduzierung des Geltungsbereiches um das Flst. Nr. 1136/5 und 1136/10 kompensiert werden.“



## Punktueller Änderung der Planinhalte innerhalb des bestehenden Bebauungsplans

Die Inhalte des bestehenden Bebauungsplans sollen punktuell angepasst werden, um durch Änderungen in der inneren verkehrlichen Erschließung die gewerblich nutzbaren Flächen zu optimieren. Hierfür werden die Straßenverkehrsflächen im Westen des Plangebiets in der Lage verändert, woraus sich auch räumliche Verschiebungen im Bereich der bisher festgesetzten Grünbereiche ergeben.

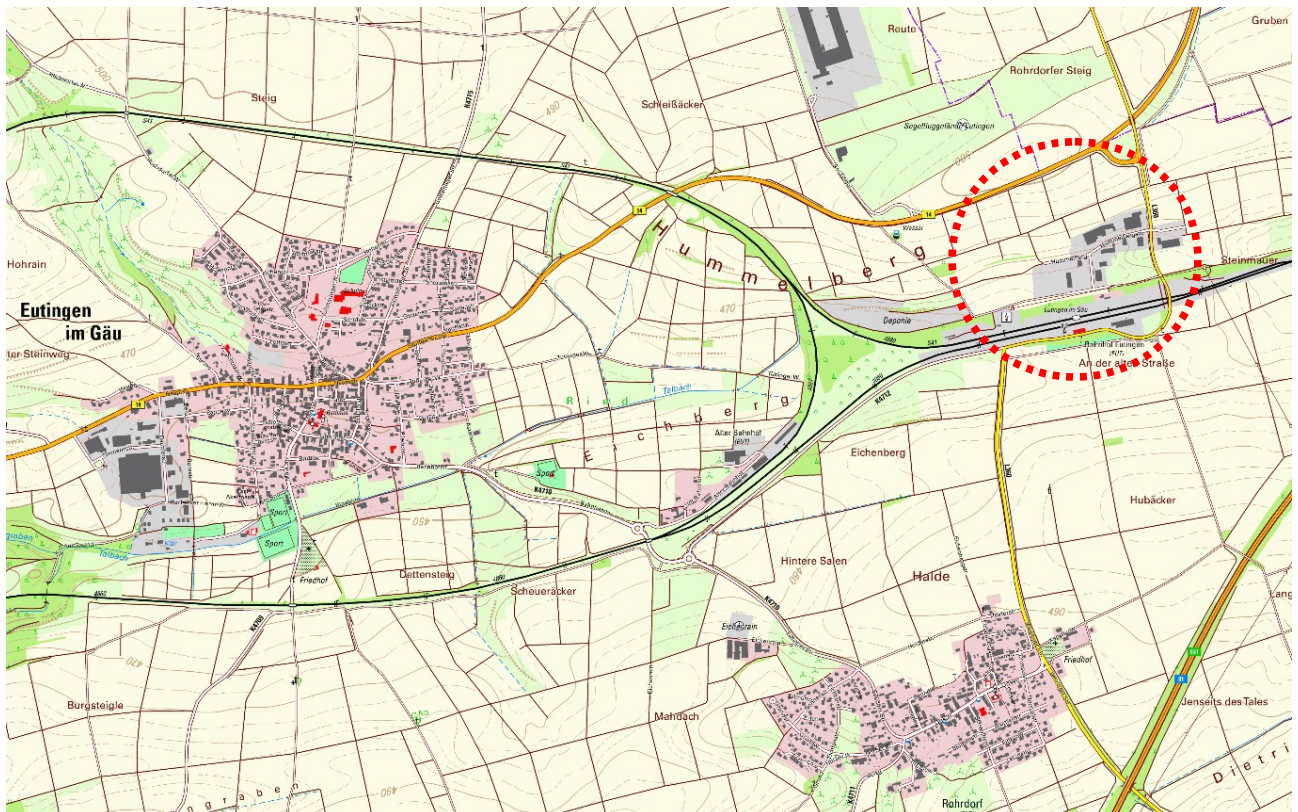
### 1.2. Bezeichnung des Bebauungsplanes

Die Bezeichnung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung“ führt in der Praxis immer wieder zu Missverständnissen, da die Bezeichnung „1. Änderung“ nicht zweifelsfrei einem Gebiet zugeordnet werden kann. Daher trägt das Bebauungsplanverfahren die Bezeichnung „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof West“.

## 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße 28 14 auf der Höhe des Abzweiges Nagold / Eyachtal (L 360) in westliche Richtung und nördlich der Bahnlinie Singen - Stuttgart.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftliche Flächen (Wiesenflächen) an. Im Osten befindet sich die Erddeponie Mauertal. Südlich verläuft die Bahntrasse und östlich grenzt das Gewerbegebiet „Neuer Bahnhof Ost“ an.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 982/11 982 (Merkurstr.) i.T., 982/5 i.T., 1015 i.T., 1119 (Weg) i.T., 1136 i.T., 1136/3 i.T., 1136/4, 1136/5, 1137 i.T., 1147/3 (Ust.), 1147/4, 1147/6, 1147/8, 1147/9, 1147/10 (Hummelbergstr.), 1173 (Weg) i.T., 1189 i.T., 1191, 1193, 1195 (Weg), 1202 (Weg), 1203, 1203/1, 1205, 1208 (Weg) i.T., 1215 (Weg) i.T., 1217, 1218 i.T., 1249, 1220 (Weg) i.T., 1233, 1234, 1237 (Weg) i.T., 1238 i.T., 1239 (Weg) i.T., 1240, 1241, 1241/1, 1241/2, 1241/3, 1241/4, 1241/5, 1241/6, 1244, 1246, 1247, 1249, 1250, 1252, 1253, 1254, 1255 (Martin-Faßnacht-Str., z.T. Weg) i.T., 1256, 1264/3, 1265, 1265/3, 1266/1, 3400, 3400/1, 3400/2, 3400/3, 3400/4, 3400/5, 3400/6, 3400/7, 3401, 3402 (Hummelbergstr.), 3404, 3405 (L360) i.T., 3405/1, 3405/2, 3406/1, 3407, 3408, 3409 (Weg) i.T., 3433 (Weg) i.T. sowie 3420 (Weg) i.T. und hat eine Fläche von ca. 14,14 15 ha.

Er wird begrenzt

Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 1189 i.T., 1206, 1208 (Weg) i.T., 1215 (Weg) i.T., 1216, 1217, 1218 i.T., 1220 (Weg) i.T., 1221 (Weg) i.T., 1222, 1231, 1233, 3409 (Weg) i.T., 3405 (L360) i.T., 3410, 3411, 3412, 3413, 3414 (Weg) und 3420 (Weg) i.T.;



Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 1119 (Weg) i.T., 1136/3 i.T., 1173 (Weg) i.T., 1137 i.T., 1901, 1901/6, 1237 (Weg) i.T., 1238 i.T. und 1239 (Weg) i.T.;

Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 1136 i.T., 1136/3 i.T., 1136/4 i.T., 1136/5, 1136/6 und 1136/8 (L360);

Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 982/11 982 (Mercurstr.) i.T., 982/3, 982/4, 982/5 i.T., 1136 i.T., 3433 (Weg) i.T., 3448 und 3448/1.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Fläche als Gewerbe ausgewiesen. Die Planung überlagert geringfügig ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.3.3) gem. rechtsverbindlichem Teilregionalplan Landwirtschaft vom 31.03.2017.

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme einer Teilfläche von ca. 3.154 m<sup>2</sup> im Norden und zusätzlich von ca. 12.660 m<sup>2</sup> im Nordwesten - im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da geringfügige Arrondierungen noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können.

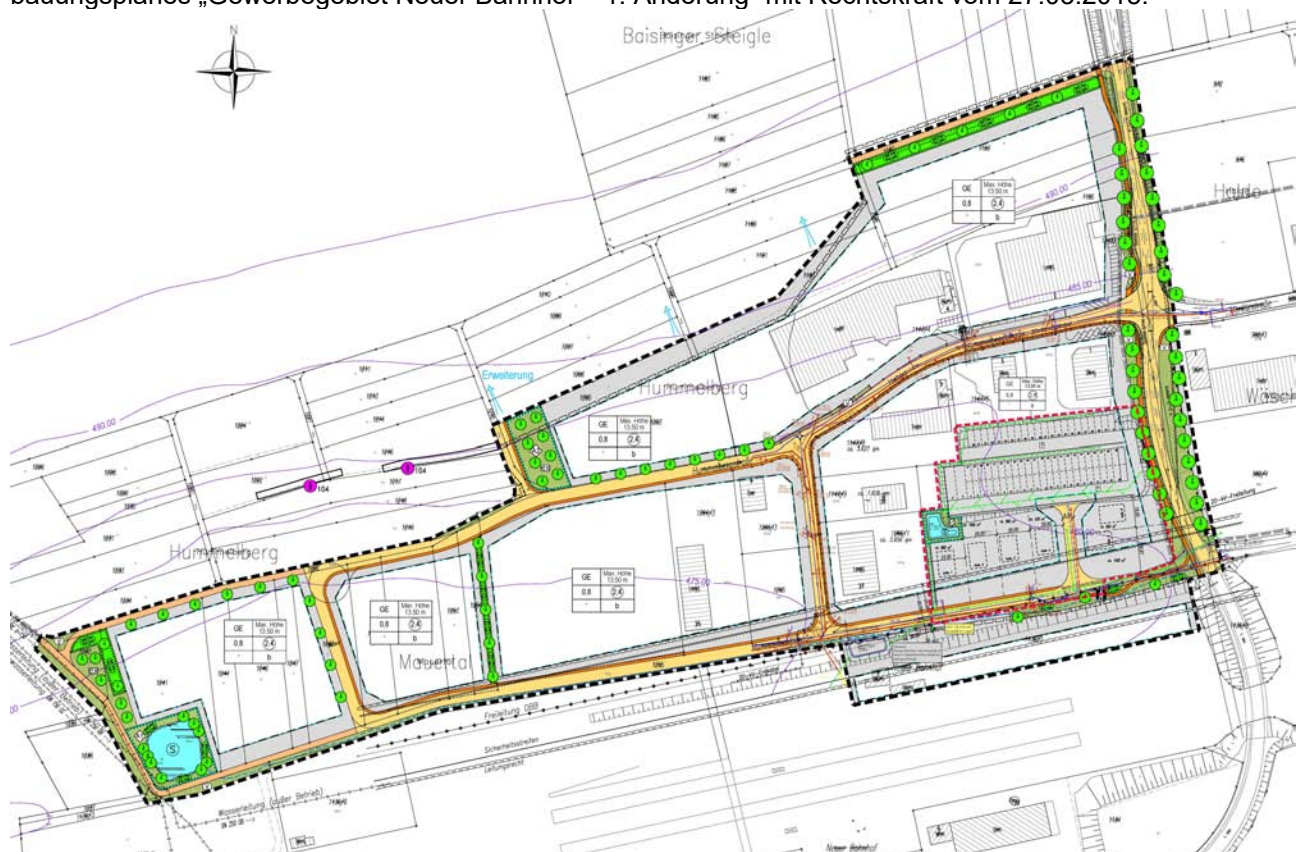
Im Norden grenzt der geschützte Biotop Nr. 1-7518-237-0104 „Feldhecken N Rohrdorf, 'Hummelberg'“ an, der mit einem Flächenanteil von 230 m<sup>2</sup> im Plangebiet liegt und dort im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A2 erhalten werden kann.

Innerhalb des nordwestlichen Plangebiets befindet sich eine FFH-Mähwiese. Der durch die geplante Bebauung verursachte Verlust muss im gleichen flächenmäßigen Umfang 1:1 (Neuanlage 6.488 m<sup>2</sup>) außerhalb des Gebiets ausgeglichen werden. Auf den FFH-Mähwiesenausgleich im Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen (Ziff. 13.4) wird verwiesen.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura 2000), Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten ~~Gesetzlich geschützte Biotop- oder Schutzgebiete~~ sind von der Planung nicht betroffen.

### 4. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überplant vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung“ vom 02.12.2005 sowie auch das Lageplan Deckblatt (Garagenpark) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 27.03.2015.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof - 1. Teiländerung“ incl. der ersten Teiländerung

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für sinnvolle Arrondierungen der bestehenden Gewerbeflächen geschaffen werden und
- die gewerblichen Flächen im Westen des Plangebiets durch die Veränderung der Erschießungssituation optimiert werden.

### 5.1. Städtebauliche Konzeption

An der bisherigen städtebaulichen Konzeption wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts wesentliches verändert.

### 5.2. Entwässerung

Die Entwässerung des im Bebauungsplan enthaltenen Änderungs- und Erweiterungsbereiches erfolgt im modifizierten Mischsystem gemäß der bei der Gemeinde vorliegenden Schmutzfrachtberechnung. Die südwestliche Erweiterungsfläche (beim alten Stellwerk) ist in dieser Berechnung nicht erfasst.

Schmutzwasser und der behandlungspflichtige Anteil des Niederschlagswassers wird in den Mischwasser-sammler eingeleitet und der geplanten Regenwasserbehandlung, dem „RÜB/SK Neuer Bahnhof,“ zugeführt.

Die künftige Rückstauenebene dieser Anlage führt bei Entlastungsereignissen zum Rückstau in das Mischwasser-netz im westlichen Teil des Gewerbegebietes.

Unverschmutztes Niederschlagswasser und das aus den angrenzenden Außengebieten zufließende Oberflächenwasser wird über zentrale oder dezentrale Versickerungs- oder Rückhalteanlagen geführt und gedrosselt abgeleitet. Die genaue Ausführung wird in der Fachplanung zur Siedlungsentwässerung erarbeitet.

### 5.3. Grünordnung

Durch den Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Umweltbericht bilanziert. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden im Lageplan und in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und punktuell lediglich angepasst.

## 7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

## 8. Altlasten

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

## 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

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit ergänzenden Angaben zum Artenschutz und Bestandsplan der Biotope und Nutzungen

### **Aufgestellt:**

Empfingen, den 20.09.2016

geändert:

Empfingen, den 27.06.2017

zuletzt geändert:

Empfingen, den 17.09.2019

### **Büro Gfrörer GmbH & Co. KG**

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

### **Anerkannt:**

Eutingen im Gäu, den .....

.....

Armin Jöchle, Bürgermeister