



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST“**

in Eutingen i.G. - Gemarkung Rohrdorf

BEGRÜNDUNG

Stand: 27.06.2017

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 20.09.2016 sind grau hinterlegt

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST" BEGRÜNDUNG

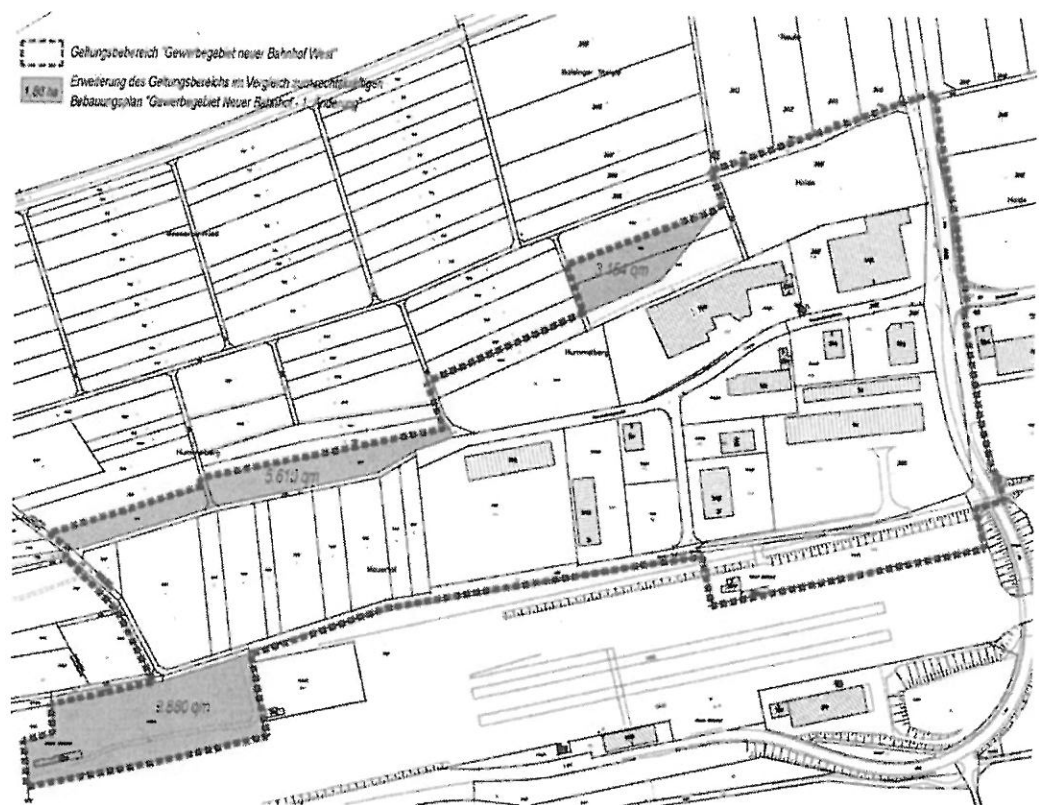
1. Erfordernis der Planaufstellung und Umbenennung des Bebauungsplanes

1.1. Erfordernis der Planaufstellung

Erweiterung des Gewerbegebiets

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof – 1. Änderung“ soll im Nordosten geringfügig um ca. 3.150 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.



Erweiterung des Plangebiets um 1,86 ha im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Punktuelle 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 Grünbereich ergeben.

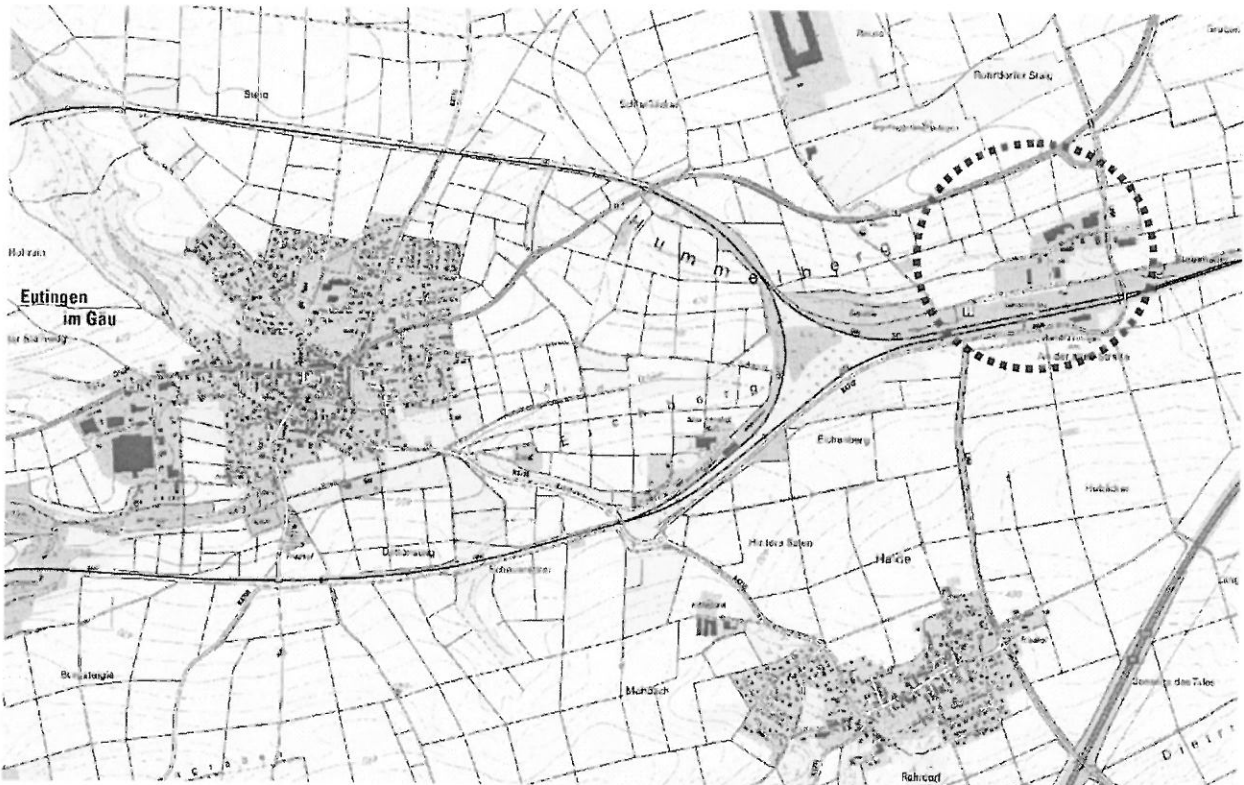
1.2. Bezeichnung des Bebauungsplanes

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 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 (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., 1218 i.T., 1219, 1220 (Weg) i.T., 1234, 1237 (Weg) i.T., 1238 i.T., 1239 (Weg) i.T., 1240, 1241, 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, 3401, 3402 (Hummelbergstr.), 3404, 3405 (L360) i.T., 3405/1, 3405/2, 3406/1, 3407, 3408, 3409 (Weg) i.T. sowie 3420 (Weg) i.T. und hat eine Fläche von ca. 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., 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., 1136/6 und 1136/8 (L360); und ~~1255 i.T.~~

Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 982 (Merkurstr.) i.T., 982/3, 982/4, ~~4015 (Weg) i.T.~~, 1136 i.T., 3433 (Weg) i.T., 3448 und 3448/1, ~~3449~~

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

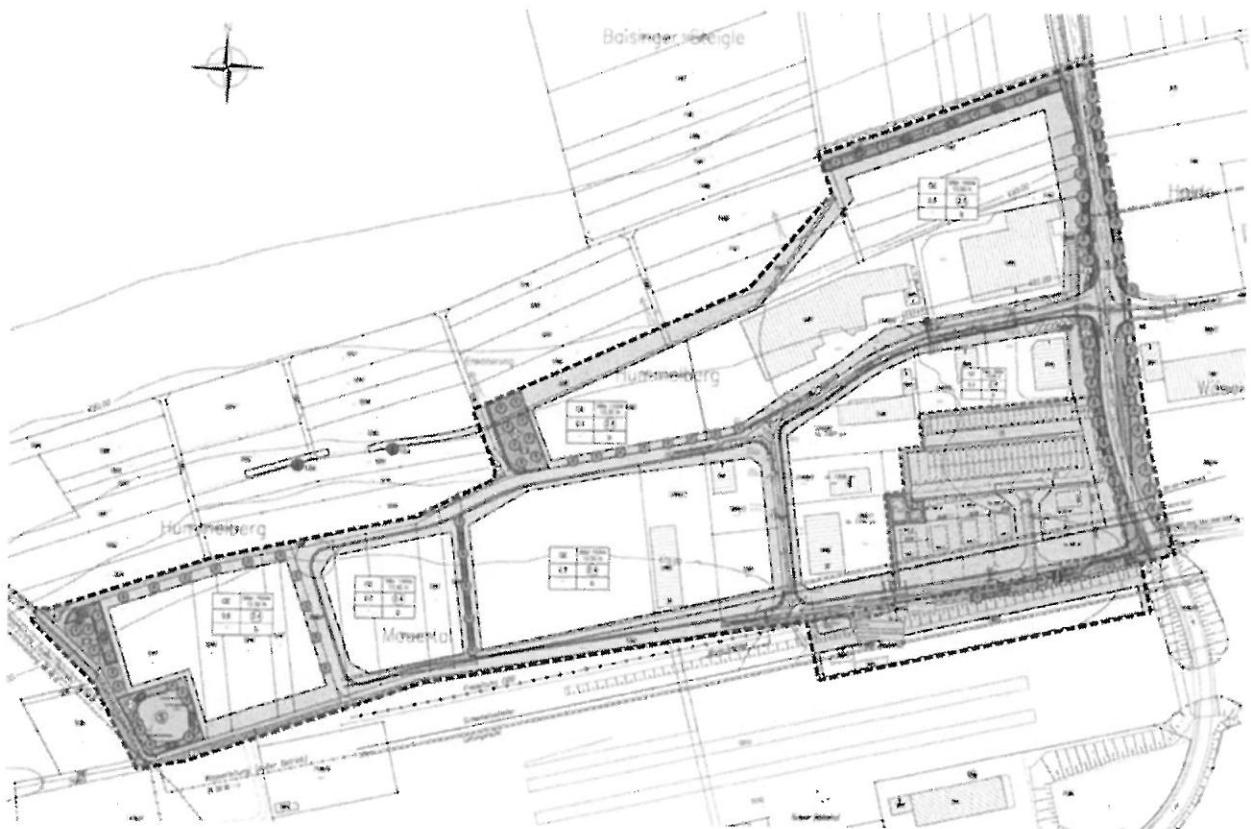
Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Fläche als Gewerbe ausgewiesen. Die Planung überlagert geringfügig ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.3.3) gem. rechtsverbindlichem Teilregionalplan Landwirtschaft vom 31.03.2017.

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme einer Teilfläche von ca. 3.154 qm im Norden - 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.

Gesetzlich geschützte Biotope 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 Erschließungssituation 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

zuletzt geändert:

Empfingen, den 27.06.2017

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,

Landschaftsarchitekten

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen