



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN “GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF WEST“

in Eutingen i.G. - Gemarkung Rohrdorf

BEGRÜNDUNG

Stand: 06.11.2024

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 17.09.2019 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

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 m² erweitert werden, um das bestehende Gewerbegebiet in diesem Bereich sinnvoll zu arrondieren. Hier können auf den Flst. Nr. 1191 und 1193 wegen der Nähe zur Feldlerche, vgl. Artenschutzbeitrag, und der fehlenden Erschließungsmöglichkeit (u.a. auch des Flst. Nr. 3408) vorerst nur PV-Freiflächenanlagen realisiert werden. Die Anbindung kann über die Feldwege 3409 und 1195 erfolgen.

Außerdem sollen im Südosten des Gebiets die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Flächen, Flst. Nr. 1136/5 und 1136/10 (ca. 6.920 m²), 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 m²) Abstand genommen und dieses Grundstück nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuer Bahnhof West“ aufgenommen.

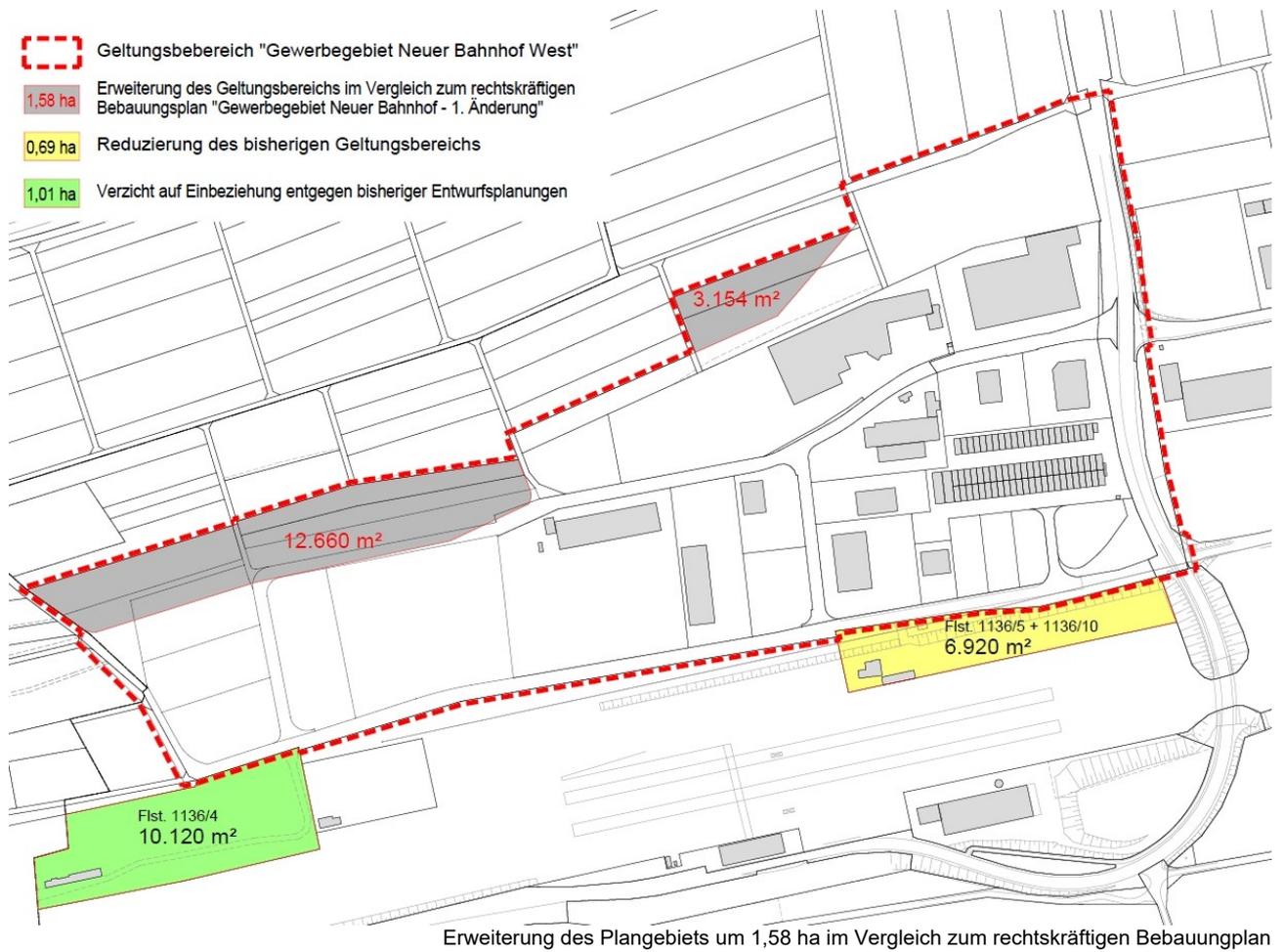
Die Flst. Nr. 1241, 1217, 1218, 1220 (Teil), 1233, 1241/4 (Teil) und 1241/3 (Teil) sollen neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Damit wird der bestehende Bebauungsplan im Nordwesten um 12.660 m² Fläche erweitert.

Zwischenzeitlich wurde mit GR-Beschluss vom 30.01.2024, u.a. aufgrund Artenschutzkartierung 2023, von der Möglichkeit einer gewerblichen Bebauung auf den Flst. Nr. 1218 und 1241 Abstand genommen.

Somit kann die Magerwiese, südlich der geschützten Feldhecke, auf Flst. Nr. 1217 und geringfügig auch auf Flst. Nr. 1218 (nördlicher Teil) soll angrenzend an die geschützte Feldhecke sowie auch auf Flst. Nr. 1241 größtenteils (ca. 6.690 m²) erhalten werden. eine Ausgleichsfläche mit ca. 2.540 m² festgesetzt werden. Die Flst. Nr. 1241 und 1218 (größerer, südlicher Teil) sollen einer baulichen Nutzung (ca. 4.200 m²) zugeführt werden.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flst. Nr. 1233, 1241/4 und 1241/3 können ca. 3.240 m² 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. 1.720 m² 1.630 m² 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.

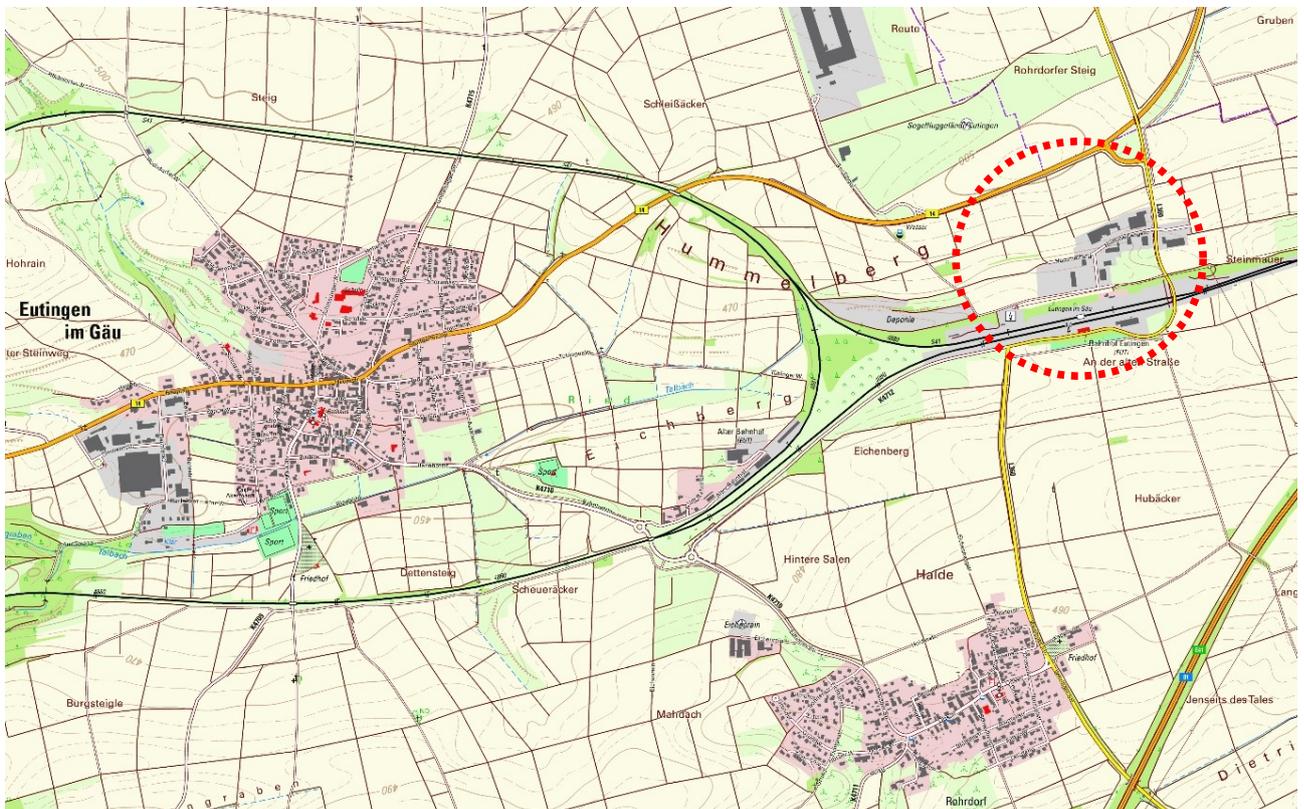
1.2. Bezeichnung des Bebauungsplanes

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 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 (Merkurstr.) i.T., 982/5 i.T., 1119 (Weg) i.T., 1136 i.T., 1136/3 i.T., 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), 1203, 1203/1, 1205, 1208 (Weg) i.T., 1215 (Weg) i.T., 1217, 1218, 1220 (Weg) i.T., 1233, 1237 (Weg) i.T., 1238 i.T., 1239 (Weg) i.T., 1241, 1241/1, 1241/2, 1241/3, 1241/4, 1241/5, 1241/6, 1255 (Martin-Faßnacht-Str., z.T. Weg), 1256, 1264/3, 1265, 1265/3, 1266/1, 3400, 3400/1, 3400/3, 3400/4, 3400/5, 3400/6, 3400/7, 3401, 3402 (Hummelbergstr.), 3404, 3405 (L360) i.T., 3405/1, 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 ha.

Er wird begrenzt

Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 1189 i.T., 1206, 1208 (Weg) i.T., 1215 (Weg) i.T., 1216, 1220 (Weg) i.T., 1221 (Weg) i.T., 1222, 1231, 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., 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, und 1136/8 (L360);

Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 982, Nr. 982/11 (Merkurstr.) i.T., 982/12, 982/13, 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 m² im Norden und zusätzlich von ca. 12.660 m² im Nordwesten (davon überwiegend zu erhaltende Grünflächen) - 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.

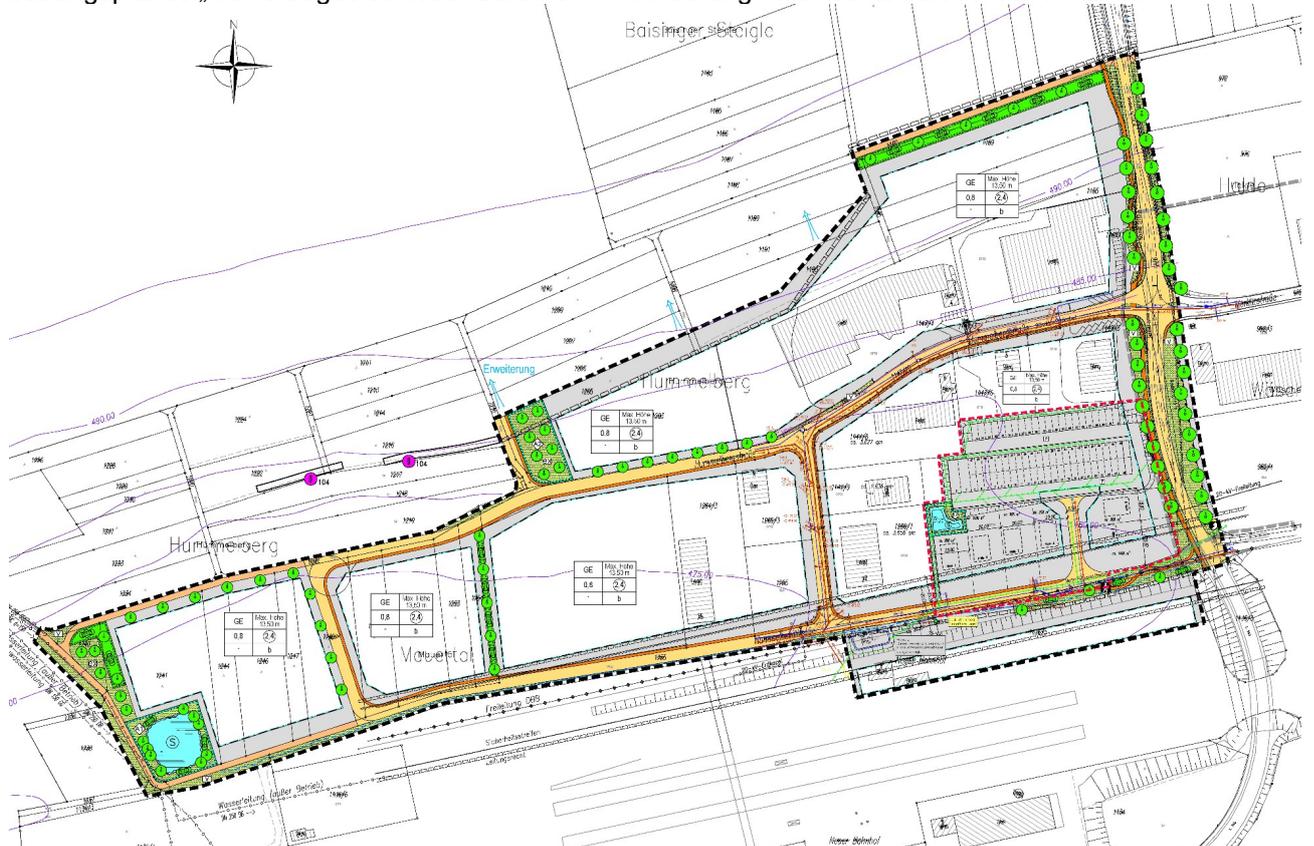
Im Norden verläuft grenzt der geschützte Biotop Nr. 1-7518-237-0104 „Feldhecken N Rohrdorf, 'Hummelberg'“ durch das Plangebiet (zwischen Gewerbe und Landwirtschaft), der in Verbindung mit neu anzulegenden Gräben (Ableitung Außengebietswasser) als ökologisch sehr wertvoll eingestuft wurde. Demzufolge wird der Heckengürtel vollständig erhalten und gesichert. an, der mit einem Flächenanteil von 230 m² 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 267 m² 6.488 m²) 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 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-sernetz im westlichen Teil des Gewerbegebietes.

Unverschmutztes Niederschlagswasser und das aus den angrenzenden Außengebieten (über Entwässerungsgräben) zufließende Oberflächenwasser wird über zentrale oder dezentrale Versickerungs- oder Rückhalteanlagen geführt und gedrosselt abgeleitet. Die genaue Ausführung wurde bereits in der Fachplanung zur Siedlungsentwässerung erarbeitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis (24.01.2018) liegt vor.

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 nördlichen Erweiterungsbereich Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Innerhalb des bisherigen Rechtsplans ist der Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Neolithische Siedlungsreste“ nachrichtlich dargestellt.

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
geändert:
Empfingen, den 17.09.2019
zuletzt geändert:
Empfingen, den 06.11.2024

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den

.....
Markus Tidemann, Bürgermeister

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de