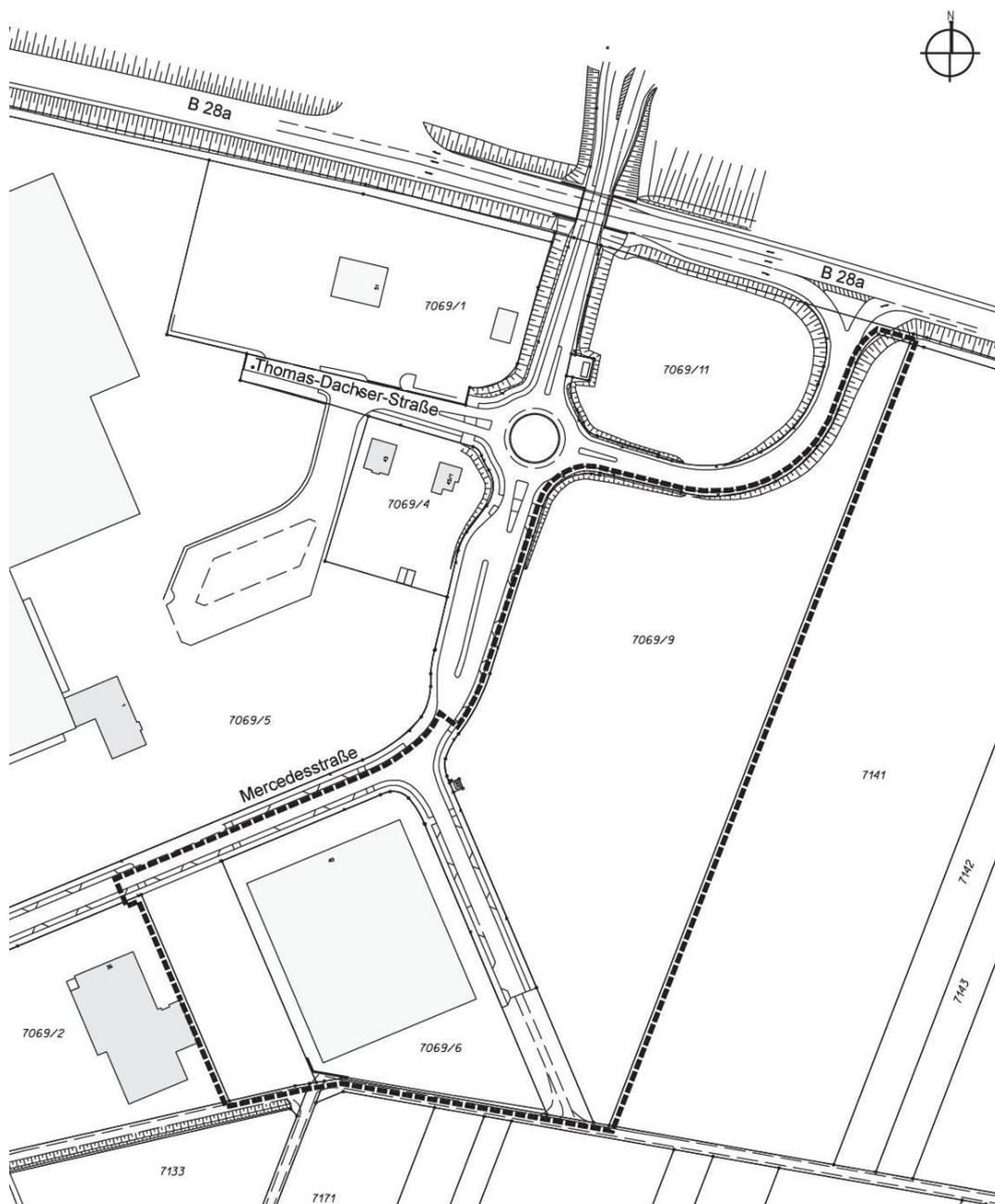




## BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“

Begründung vom 14.10.2013



Übersichtsplan ohne Maßstab

## **Inhalt**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### **2. Übergeordnete Planungen**

### **3. Beschreibung des Planbereiches**

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **5. Verfahrensart**

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### **6. Planänderungen**

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2 Örtliche Bauvorschriften

6.3 Redaktionelle Änderungen

6.4 Zeichnerische Festsetzungen

### **7. Belange von Natur und Landschaft**

7.1 Gutachten zu den Belangen des Umweltschutzes

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

### **8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

### **9. Flächenbilanz**

### **10. Planungs- und Erschließungskosten**

### **11. Folgekosten**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Am vorhandenen Standort im Gewerbepark Ergenzingen-Ost plant die Firma elringklinger Logistic Service GmbH eine Betriebserweiterung. In zwei Bauabschnitten sind der Neubau einer Logistikhalle und der Aufbau einer Fertigung von Kleinteilen vorgesehen.

Durch die geplante Erweiterung der Firma elringklinger Logistic Service GmbH verändert sich der Grundstückszuschnitt und damit die Lage der öffentlichen Erschließungsstraßen. Der Ortschaftsrat von Ergenzingen und der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar haben der Veräußerung notwendiger städtischer Flächen im September 2012 zugestimmt.

Die Erweiterung ist im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude Mercedesstraße 40 vorgesehen. Dadurch wird eine Überbauung der nordöstlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich; diese soll um ca. 110 m in westlicher Richtung verlagert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ setzt den zu überbauenden Straßenabschnitt als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzung soll in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Betriebserweiterung und die erforderliche Verlagerung der Erschließungsstraße, ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ beträgt ca. 3,89 ha.

## 2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist der Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

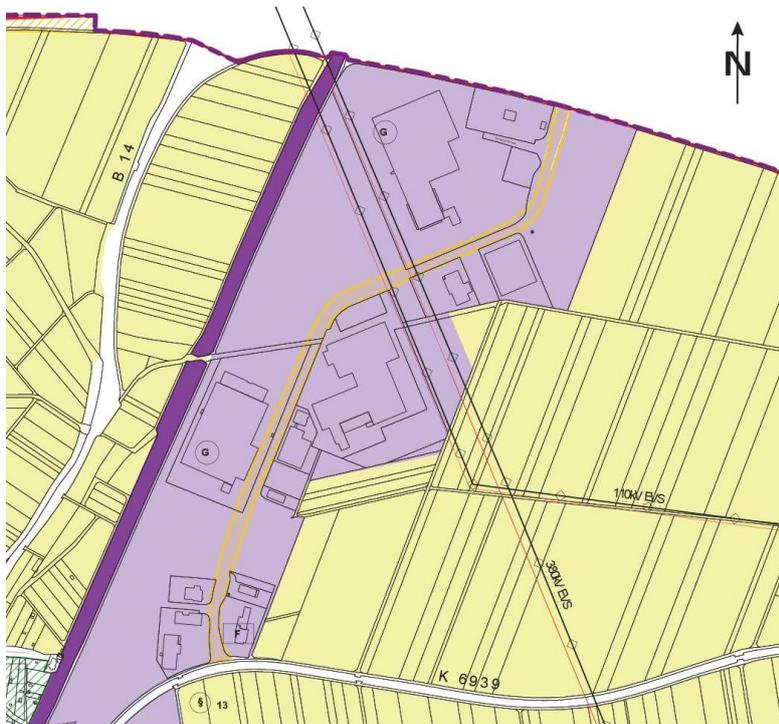


Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Auszug, ohne Maßstab

### 3. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des bestehenden Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“. Das Areal wird durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in zwei Teile gegliedert. Während in der südlichen Teilfläche bereits ein Gewerbegebäude errichtet wurde, ist der Norden noch unbebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch die Bundesstraße B 28 a
- im **Osten** und im **Süden** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im **Westen** durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“ und die Mercedesstraße

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke):  
Flst.Nr. 7069, 7069/6, 7069/8, 7069/9.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ überlagert den seit 05.04.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ im nordöstlichen Bereich.

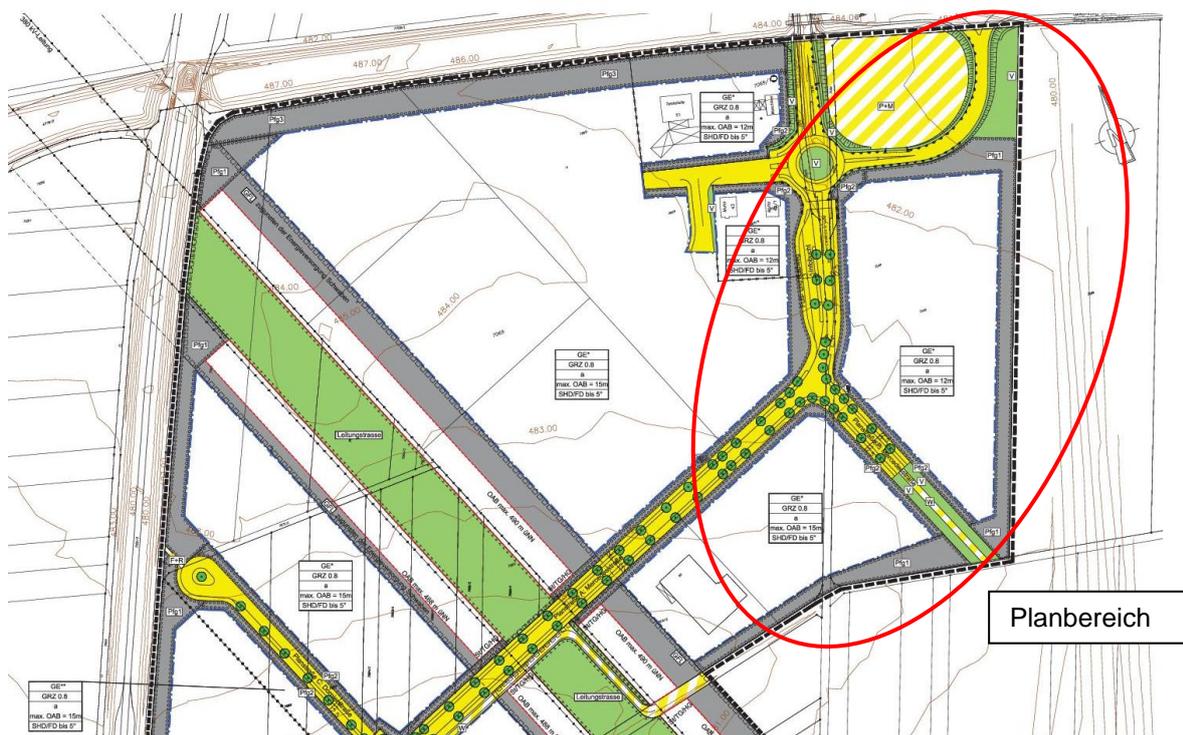


Abb. 2: Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“, ohne Maßstab, nördlicher Bereich

## 5. Verfahrensart

### 5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB besteht die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Im vorliegenden Fall wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,8) beträgt etwa 28.000 m<sup>2</sup>. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup> eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

### 5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nach Anlage 2 zum BauGB sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Kriterien anzuwenden. Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die überschlägige Prüfung der genannten Kriterien die Einschätzung zulässt, dass die Änderungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben, die nach § 2 Abs.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

| Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf |   |
|--|---|
| 1  | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des UVPG setzt   |
|  | <i>Rahmen für Baugenehmigungen für Hochbauten, Erlaubnis für Bau von Straßen und Erschließungseinrichtungen; aufgrund der Bebauungsplanänderung vergrößern sich die überbaubaren Flächen und die zulässigen Gebäudegrößen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes nur geringfügig. Aus diesem Grund sind durch die Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.</i> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst  | <i>keine</i>  |
| 3 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung | <i>Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ bezieht bereits in der aktuell rechtsverbindlichen Fassung umwelt- und gesundheitsbezogene Kriterien ein (z.B. Vorgaben für den Grundwasserschutz, Pflanzgebote). Diese Vorgaben sollen im Zuge der 4. Änderung beibehalten werden. Die Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes innerhalb des vorhandenen Gewerbeschwerpunkts in Ergenzingen dient der nachhaltigen Entwicklung und ist aus umweltbezogener Sicht einer Neuansiedlung an einem anderen Standort vorzuziehen.</i> |
| 4 | die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme   | <i>Als Folge der Bebauungsplanänderung sind keine relevanten umweltbezogenen Probleme zu erwarten.</i>  |
| 5 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften   | <i>Notwendige Untersuchungen hinsichtlich des Artenschutzes sind bereits beauftragt, damit die Umsetzung der Planung zu keinen Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen führt. Sofern erforderlich, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (CEF Maßnahmen).</i>  |

| <b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b> |   |   |
|---|---|---|
| 1   | die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen  | <i>Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Aufgrund des geplanten Flächentausches zwischen einer Straßenfläche und einer Baufläche (zur Schaffung eines größeren zusammenhängenden Baufensters) sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten; Umkehrbarkeit nach Erschließung nur durch Aufgabe der Siedlungsfläche und Entsiegelung.</i> |
| 2   | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen  | <i>keine</i>  |
| 3   | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)  | <i>Havariefälle im Fahrzeugverkehr; keine erhöhten Risiken durch Bebauungsplanänderung</i>  |
| 4   | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen  | <i>begrenzt auf Plangebiet</i>  |
| 5   | die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; | <i>gering</i>   |

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 6   | folgende Gebiete:   |   |
| 6.1 | im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BauGB des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete   | <i>keine</i>  |
| 6.2 | Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst   | <i>keine</i>  |
| 6.3 | Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 6.1 erfasst  | <i>keine</i>  |
| 6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG  | <i>keine</i>  |
| 6.5 | gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG   | <i>keine</i>  |
| 6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes                                    | <i>Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet WSG III B; durch Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen zu erwarten</i> |
| 6.7 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind  | <i>keine</i>  |
| 6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes  | <i>keine</i>  |
| 6.9 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | <i>keine</i>  |

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden am 12.09.2013 an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 BauGB beteiligt. Von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen und des Landratsamts Tübingen wurde bestätigt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist und das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

## 6. Planänderungen

Die Konzeption des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost soll dahingehend modifiziert werden, dass die geplante Betriebserweiterung der Firma elringklinger Logistic Service GmbH möglich wird.

Hierzu wird ein zusammenhängendes Baufenster unter Einbeziehung der vorhandenen Straßenfläche östlich des Gebäudes Mercedesstraße 40 geschaffen. Im östlichen Bereich des Baufensters wird die zulässige Gebäudehöhe von maximal 12 m auf maximal 13 m geändert. Das ursprüngliche Konzept zur Staffelung der Gebäudehöhen hin zur freien Landschaft wird davon nicht berührt.

Der von der geplanten Überbauung betroffene Straßenabschnitt östlich des Gebäudes Mercedesstraße 40 wird um ca. 110 m nach Westen verlagert und verbindet die Mercedesstraße mit dem bestehenden Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 7034/1). Die neue Erschließungsstraße soll in einer Breite von 13,5 m ausgeführt werden (Breite der zu verlagernden Straße: 15,50 m). Die festgesetzte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ entfällt. Durch die Verlagerung wird gewährleistet, dass die Erschließung einer möglichen, zukünftigen Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost gesichert bleibt und der landwirtschaftliche Verkehr über die neue Straßenfläche an das vorhandene Wegenetz angebunden wird.

Zur Sicherung des gewerblichen Charakters werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit wird auch auf den Planentwurf des Regionalplans Neckar-Alb 2013 Bezug genommen; welcher den Gewerbepark Ergenzingen-Ost als regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festlegt (Vorranggebiet).

Im Hinblick auf das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Ziff. I.17, I.17.8) werden in den textlichen Festsetzungen Ergänzungen aufgenommen, welche die Erfahrungen bei den bisher realisierten Bauvorhaben berücksichtigen und auf eine optimierte Umsetzung der Begrünung zielen.

Die im Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ am nördlichen Rand des Plangebiets festgesetzte Verkehrsgrünfläche wird in eine private Grünfläche (mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“) geändert. Zur Sicherung der dort vorhandenen Gehölzbestände wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ eine flächige Pflanzbindung aufgenommen (s. auch Ziff. I.18).

Bei den folgenden Kapiteln 6.1 und 6.2 sind die neu hinzugefügten Textbestandteile als **gelb hinterlegter Text** dargestellt.

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ werden im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung in folgenden Punkten geändert:

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher und auch künftig ist für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, dabei werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ weitgehend übernommen.

Der Gebietscharakter des bestehenden Gewerbeparks soll beibehalten werden. Abweichend von den Festsetzungen des Bauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ sind im Gebiet GE\* zur Wahrung des gewerblichen Charakters allerdings Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig. Das wesentliche Ziel der Gebietsentwicklung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost besteht in der Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven (produzierenden) gewerblichen Nutzungen.

Diese Zielsetzung steht im Einklang mit regionalplanerischen Vorgaben (Vorsorgestandort) und wurde von den politischen Gremien der Stadt Rottenburg am Neckar im Rahmen umfassender Planungen und Beratungen (u.a. Klausurtagung zur strategischen Gewerbeflächenentwicklung) mehrfach bestätigt. Die ergänzende Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben steht auch im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rottenburg am Neckar (Lebendiges Zentrum 2020).

Entsprechend der Regelung im Geltungsbereich des Bauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ sind ausnahmsweise Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig.

Die geänderte Festsetzung lautet:

**1.1.1 Zulässig sind** die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:  
(...)

g. **In mit GE \* festgesetzten Teilflächen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**

**1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

(...)

f. **Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.**

g. Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und eine maximal Höhe der baulichen Anlagen definiert, orientiert an den städtebaulichen Festsetzungen des Bauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“.

Für das Gewerbegebiet GE\* gilt auch in Zukunft eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8. Im Hinblick auf die neu festgesetzte private Grünfläche (Teilfläche des Baugrundstücks) wird eine Festsetzung zur maßgebenden Grundstücksfläche ergänzt. Auf diese Weise wird erreicht, dass eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Verdichtung vermieden wird und die ursprünglich geplanten Grünstrukturen auf dem Baugrundstück gesichert werden.

Die ergänzte Festsetzung lautet:

#### **2.2 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)** § 19 Abs. 3 BauNVO

**Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Hinzurechnung der im Lageplan als private Grünfläche festgesetzten Fläche nicht zulässig.**

Im nördlichen Bereich des Baufensters wird die maximal zulässige Höhe von 12 m auf 13 m geändert (s. Ziff. 6.4), um die dort geplanten Erweiterungsbauten planungsrechtlich zu ermöglichen. Das ursprüngliche städtebauliche Konzept zur Staffelung der Gebäudehöhen des zukünftigen Siedlungsrandes hin zur freien Landschaft wird beibehalten.

### 6.1.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Mercedesstraße. Davon zweigt als Ersatz für den zu überbauenden Straßenabschnitt die neu zu errichtende Planstraße ab. Diese neue Erschließungsstraße soll in einer Gesamtbreite von 13,5 m ausgeführt werden und damit eine um 2,0 m verringerte Breite als die zu verlagernde Straße aufweisen. Die Fahrbahnbreite bleibt mit 6,5 m unverändert, ebenso der beidseitige Park- und Grünstreifen mit jeweils 2,0 m; die Breite der begleitenden Gehwege reduziert sich von jeweils 2,5 m auf 1,5 m.

Da sich die neue Erschließungsstraße als mögliche Fortführung der „Peter-Schaufler-Straße“ im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ darstellt, wird auf den dort festgesetzten Straßenquerschnitt Bezug genommen. Im Zuge einer möglichen zweiten Erweiterung des Gewerbeparks können die beiden Stichstraßen verlängert werden, so dass eine ringförmige Erschließung der Erweiterungsflächen entwickelt werden kann.

Damit die Straßengestaltung innerhalb der festgesetzten Gesamtbreite noch an spätere Anforderungen im Zuge der Ausbauplanung angepasst werden kann, wurde die Formulierung zur unverbindlichen Darstellung der Planzeichnung ergänzt.

Die geänderte Festsetzung lautet:

|   |               |
|---|---------------|
| <b>9. Verkehrsflächen</b>                                     |               |
| § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                                       |               |
| Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei |               |
| Mercedesstraße  | 15,5 m        |
| <b>Planstraße</b>   | <b>13,5 m</b> |

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

### 6.1.4 Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ eine öffentliche Verkehrsgrünfläche fest.

Im Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung der Firma elringklinger Logistic Service GmbH wird diese Fläche dem Baugrundstück als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ zugeordnet.

Damit kann diese Fläche für die erforderlichen Anpflanzungen nach Ziff. I.17.1 und Ziff. I.17.8 der textlichen Festsetzungen genutzt werden. Vorhandene Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Die geänderten Festsetzungen lauten:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>12. Grünflächen</b>  |  |
| § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |  |

Als "**Private Grünfläche**" ist festgesetzt: „Eingrünung“

Die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste unter III. Ziffer 5) zu verwenden. Die flächenhaft festgesetzte Pflanzbindung ist zu beachten (s. Ziff. I.18). An der östlichen Grundstücksgrenze ist in Fortführung des südlich gelegenen Pflanzgebotsstreifens (Pfg 1) eine dichte Baum- und Strauchpflanzung anzulegen (s. Ziff. I.17).

In der "**Privaten** Grünfläche" sind Anlagen für die flächenhafte Versickerung von **unbelastetem Niederschlagswasser** oder zur Regenwasserrückhaltung (z.B. Mulden) zulässig.

### **6.1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Konzeption für Natur und Landschaft des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ bleibt bestehen. Das beinhaltet auch die umweltrelevanten Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe im Plangebiet. Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Mit der geänderten Festsetzung zum Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten wird insbesondere die technische Entwicklung berücksichtigt.

Die geänderte Festsetzung lautet:

#### **13.5 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens LED oder energiesparende Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

### **6.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Basierend auf den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost 3. Änderung“ werden die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Bezug nehmend auf die Empfehlungen des Gutachtens zu den Belangen des Umweltschutzes werden Mindestabstände bei den Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt (s. Ziff. I.17. und I.17.8). Damit soll die ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen auf den Baugrundstücken erhöht werden.

Die geänderte Festsetzung lautet:

#### **17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

Der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen  
der Pflanzliste 1 beträgt: 12 m  
der Pflanzlisten 2 und 3 beträgt: 10 m

Bei Baumpflanzungen der Pflanzlisten 1 und 2 sind Unterpflanzungen mit Sträuchern der Pflanzliste 4 zulässig.

### **6.1.7 Dachbegrünung**

Die Ausnahmeregelung zur festgesetzten Dachbegrünung wird dahingehend erweitert, dass anstelle der Einzelbaumpflanzungen auch eine vorgegebene Anzahl an heimischen Sträuchern gepflanzt werden kann. Damit wird einerseits eine aus ökologischer Sicht sinnvolle Strauchpflanzung als Ergänzung der Einzelbaumpflanzung ermöglicht. Andererseits eröffnen sich erweiterte Möglichkeiten zur Umsetzung der Pflanzgebote.

Die geänderte Festsetzung lautet:

#### **17.8 Dachbegrünung**

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen; in Ausnahmefällen ist eine Intensivbegrünung zulässig. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert wird (z.B. in Zisternen oder Rohrspeichern) und dann einer Verdunstung bzw. Versickerung zugeführt wird. Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20 % der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Ziffer I.17.1 (Einzelbaumpflanzungen) ist pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise III.5).

Alternativ zur Pflanzung eines Einzelbaumes können Strauchpflanzungen mit 2 x verpflanzten Gehölzen mit Ballen und einer Höhe von 100 – 150 cm vorgenommen werden. Je Einzelbaum sind zusätzlich zu Ziffer I.17.2 (Pfg 1) vier Sträucher der Pflanzliste 4 auf dem Grundstück einschl. der privaten Grünfläche (s. Ziff. I.12) zu pflanzen. Der Mindestabstand zwischen den Sträuchern beträgt ca. 1,0 bis 1,5 m. Obstgehölze der Pflanzliste 3 dürfen nicht unterpflanzt werden.

(...)

#### **6.1.8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost 3. Änderung“ setzt im nördlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsgrünfläche fest. Zwischenzeitlich wurden dort mehrere Einzelbäume gepflanzt. Im Zusammenhang mit der Änderung dieser Fläche in eine Private Grünfläche wird ein flächenhaftes Pflanzbindung festgesetzt, damit die Erhaltung dauerhaft gesichert ist (s. Ziff. 6.4).

Die geänderte Festsetzung lautet:

#### **18. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen; der Wurzelraum ist vor dem Befahren zu sichern.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

### **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Schreiben vom 26.09.2013 auf seine Stellungnahme zu den Belangen der Wasserwirtschaft im Rahmen der Bebauungsplanung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ hingewiesen. Darauf Bezug nehmend, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Niederschlagswasserbehandlung modifiziert.

Die geänderten Festsetzungen lauten:

#### **5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern.

(...)

### 5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft oder in Mulden über mindestens 30 cm bewachsenem Boden zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Es kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden oder nach einer Bodenpassage einer Rohr- oder Rigolenversickerung zugeleitet werden. Das System zur Beseitigung des Dachflächenwassers ist nach dem Stand der Technik zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten). Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind auf dem Baugrundstück als Ersatz geeignete Retentions- und/oder Verdunstungsflächen zu schaffen. Notüberläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

### 5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) ist durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. Über dieses offene Ableitungssystem ist das Niederschlagswasser von Hofflächen gedrosselt an den Regenwasserkanal abzuleiten. Es dürfen nur Flächen, auf denen unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser anfällt, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für spezielle Nutzungen wie z.B. Umschlags- oder Lagerflächen können weitergehende Anforderungen notwendig sein. Vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist gegebenenfalls eine Vorbehandlung (z.B. Abscheideranlage) erforderlich.

## Ordnungswidrigkeiten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ enthält keine Aussagen zu möglichen Ordnungswidrigkeiten. Durch die ergänzte Festsetzung sollen der Stadt im Falle einer Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften erweiterbare Handlungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die ergänzte Festsetzung lautet:

### 6. Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

### 6.3 Redaktionelle Änderungen

Neben den Änderungen an den Textlichen Festsetzungen wurden bei den „Nachrichtlichen Übernahmen“ die Angaben zur Wasserschutzgebietsverordnung aktualisiert.

Bei den unter Ziffer III der Textlichen Festsetzungen aufgeführten „Hinweisen“ wurden folgende Punkte aktualisiert bzw. ergänzt:

- Archäologische Funde
- Dachbegrünung
- Bauantrag
- DIN Normen / Einsehbarkeit

Schließlich wurden die „Rechtsgrundlagen“ an den aktuellen Gesetzesstand angepasst.

## 6.4 Zeichnerische Festsetzungen

Zur Umsetzung der Planungskonzeption und Bezug nehmend auf die Änderungen der textlichen Festsetzungen sollen die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt geändert werden:

- Schaffung eines zusammenhängenden Baufensters für die Gewerbefläche GE\* und Anpassung der Baugrenzen an die Lage der neuen Erschließungsstraße im westlichen Randbereich des Plangebiets. Die vorhandene Straßenfläche östlich des Gebäudes Mercedesstraße 40 wird mit einer Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup> in das erweiterte Baufenster einbezogen und Teil der überbaubaren Fläche.
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im östlichen Bereich des Baufensters von maximal 12 m auf maximal 13 m (Änderung Nutzungsschablone). Zur Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen wird die entsprechende Symbollinie hinzugefügt.
- Festsetzung der geplanten Straßenverkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebiets mit einer Gesamtbreite von 13,5 m.
- Verlängerung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der privaten Grünfläche.
- Verzicht auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg. Die Fläche des Wirtschaftsweges wird überwiegend in das erweiterte Baufenster einbezogen, ein kleiner Anteil wird zukünftig als Pflanzgebotsfläche pfg 1 festgesetzt.
- Eine bisherige Verkehrsgrünfläche am nördlichen Rand des Plangebiets wird in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung verändert. Für die zu erhaltenden Einzelbäume wird eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt.
- Verzicht auf zwei Verkehrsgrünflächen parallel zum Wirtschaftsweg, diese werden überwiegend Teil der überbaubaren Fläche.
- Anpassung der Pflanzgebotsflächen (pfg 1 und pfg 2) an die Lage der neuen Erschließungsstraße. Im südlichen Bereich wird eine einheitliche Breite des Pflanzgebotstreifens pfg 1 von 10 m realisiert (entsprechend der östlichen Rahmenpflanzung). Lediglich im Bereich der geplanten Umfahrung des Bestandsgebäudes wird eine Verschmälerung auf bis zu 3 m notwendig.
- Die geplante Überbauung des bestehenden Straßenabschnitts und die Realisierung des neuen Einmündungsbereichs führen zum Verlust von maximal 7 Einzelbäumen. 8 Einzelbäume sind zum Anpflanzen im Straßenraum zeichnerisch festgesetzt.

## 7. Belange von Natur und Landschaft

### 7.1 Gutachten zu den Belangen des Umweltschutzes

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ wurde vom Ingenieurbüro HPC AG ein Gutachten zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes erarbeitet. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde insbesondere untersucht, ob im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Zuge der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung durch Verkehrswege, Gebäude und Nebenanlagen in geringem Umfang zulässig. Betroffen ist eine Fläche von ca. 1.590 m<sup>2</sup>, d. h. ca. 4 % der Fläche des Geltungsbereichs. Auf der Fläche waren bisher Verkehrsgrünflächen sowie Flächen für Pflanzgebote festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind nicht abzusehen. Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen geänderten Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind daher nicht als zusätzliche Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu bewerten. Dies ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass das Gebiet als Teil des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost bereits in hohem Maße anthropogen verändert und überprägt ist.

Die Konzeption für Natur und Landschaft des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll übernommen werden. Diese umfasst u.a. die Eingrünung des Gebiets mit einheimischen Bäumen und Sträuchern im Süden und im Osten. Die Funktion der Eingrünung für den Arten- und Biotopschutz wird mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung erhalten. Ergänzend werden Mindestpflanzabstände von ca. 12 m bei großkronigen Laubbäumen, ca. 10 m bei sonstigen Laub- und Obstbäumen und ca. 1,0 bis 1,5 m bei Strauchpflanzungen empfohlen, um die ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen zu erhöhen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung“ bedarf es insbesondere einer naturschutzfachlichen Einschätzung hinsichtlich einer möglichen negativen Kulissenwirkung auf angrenzende Bodenbrüterareale.

Das Ingenieurbüro HPC AG wurde von der Stadt Rottenburg am Neckar mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.<sup>1</sup>

### Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Die infolge der 4. Änderung des Gewerbeparks Ergenzingen zu erwartenden Wirkungen wurden einer artenschutzrechtlichen Untersuchung unterzogen. Relevante Vorhabenswirkungen bestehen danach vor allem für die Artengruppe Vögel, insbesondere für die Feldlerche. Die Beeinträchtigungen dieser Artengruppe lassen sich, wie im Fachbeitrag zum Artenschutz dargestellt, durch entsprechende Maßnahmen vermeiden bzw. ausgleichen:

- Vermeidung von unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen, indem Baum- bzw. Gehölzrodungen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Vögeln ausgeführt werden
- Erhalt und Ergänzung der Ortsrandeingrünung (10 m Breite) am östlichen Gebietsrand
- Ausgleich verlorener Brutreviere von Feldlerchen durch Aufwertung des Lebensraums der Feldlerche, z. B. durch Anlage bzw. Entwicklung von Blühstreifen, Altgrasstreifen und Lerchenfenstern (CEF-Maßnahme).

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, und die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nachgewiesen wird, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG berühren.

### Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche werden geeignete Lerchenhabitate angelegt. Diese vorgezogene Maßnahme dient der Sicherung der ökologischen Funktionalität des Lebensraums der Feldlerchen im Gebiet und fällt nicht unter das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. CEF-Maßnahmen müssen zudem wirksam werden bevor der Schaden eintritt. Die detaillierte Planung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Tübingen.

---

<sup>1</sup> HPC AG, Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 4. Änderung", Fachbeitrag zum Artenschutz, Projekt -Nr. 2133012, Rottenburg am Neckar, 16.10.2013

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

### Bodenordnung

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## 9. Flächenbilanz

|                        |                   |         |
|------------------------|-------------------|---------|
| Geltungsbereich        | ca. 3,89 ha       | 100,0%  |
| Gewerbegebiet          | ca. 3,49 ha       | 89,79 % |
| Straßenverkehrsflächen | ca. 0,27 ha       | 6,89 %  |
| Grünfläche (privat)    | ca. 0,13 ha       | 3,29 %  |
| Versorgungsfläche      | 16 m <sup>2</sup> | 0,04 %  |

## 10. Planungs- und Erschließungskosten

### **Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI 2013 von ca. 36.000 € brutto.

### **Fachgutachten und -planungen**

Für die Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und das Gutachten zu den Belangen des Umweltschutzes entstehen Kosten von ca. 2.500 € brutto.

### **Erschließung**

Die Kosten für die Straßenverlegung werden von der Firma elringklinger AG anteilig ersetzt.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Kosten für die Maßnahmen des Artenschutzes können erst nach Auswahl der Maßnahmenflächen beziffert werden.

## 11. Folgekosten

Als Folge der Planänderungen ist nicht mit einer relevanten Änderung der Unterhaltungskosten zu rechnen. Die öffentliche Straßenfläche vergrößert sich lediglich um ca. 80 m<sup>2</sup>, hingegen entfallen die bisherigen Verkehrsgrünflächen.

Rottenburg am Neckar, den 21.10.2013

Ulrich Bode  
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt