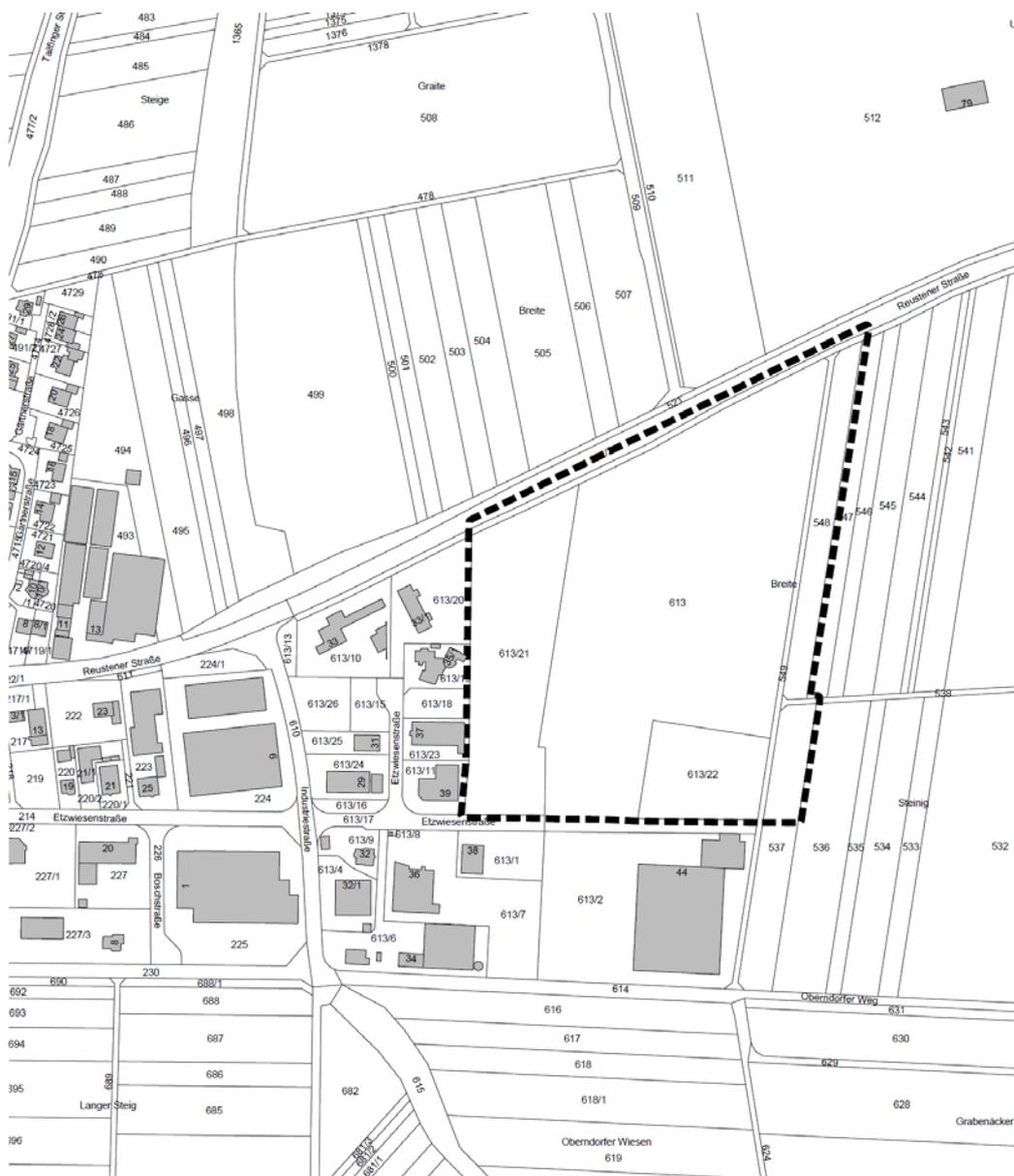




BEBAUUNGSPLAN

„Etwiesen II“ – 2. Änderung

Begründung vom 06.11.2015



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Etwiesen II“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2 Textliche Festsetzungen
 - 5.3 Auswirkungen der Planung
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 7. Flächenbilanz**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Etwiesen II“ – 1. Änderung (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Übersichtsplan für die 2. Bebauungsplanänderung „Etwiesen II“

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Hailfingen besteht die Nachfrage von überwiegend ortsansässigen Gewerbetreibenden nach gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben. Im Gewerbegebiet „Etwiesen II“ sind noch Bauflächen verfügbar, allerdings müsste die Erschließung auf das kleinteiligere Gewerbe abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet „Etwiesen II“ wurde seinerzeit unter anderem für die Ansiedlung von Großgewerbe(betrieben) geplant. Die in Ost-West-Richtung verlaufende „Etwiesenstraße“ endete daher plangemäß mittig im Plangebiet in einer großen Wendefläche. Das Verhältnis zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet war etwa 40 % (GE 5,0 ha) zu 60 % (GI 7,4 ha).

Nachdem die Ansiedlung des interessierten Großbetriebs nicht realisiert werden konnte, wurde die Gebietsart (Flächenverhältnis), Erschließungs- und Entwässerungskonzept überplant. Mit der 1. Änderung wurde das Verhältnis zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet von 55 % (GE 5,6 ha) zu 45 % (GI 6,7 ha) geändert. Außerdem wurden zur besseren Erschließung der Bauflächen im Nordosten die Verlängerung der „Etwiesenstraße“ und auch das Muldensystem für das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser festgesetzt.

Die Flächen im Westen – rund um die Stichstraße mit Wendeanlage – und südlich der „Etwiesenstraße“ sind zwischenzeitlich aufgesiedelt. Die geplante Verlängerung der Stichstraße zur Erschließung des nordöstlichen Bereichs (Industriegebiet) wurde nicht umgesetzt. Die „Etwiesenstraße“ endet in einer provisorisch hergestellten Wendeanlage nördlich des Flst.Nr. 613/2 (Fa. Bitzer). Auch das Muldensystem wurde bislang nicht hergestellt.

Die von der Planung betroffenen Flst.Nr. 523, 613/21 und 613 (ca. 5,51 ha) sind im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar. Das Flst.Nr. 613/22 (ca. 0,55 ha) ist in Privateigentum. Das Gewerbegebiet soll nun sukzessive von Westen her aufgesiedelt werden. Die Fläche ist jedoch für kleinere und mittlere Betriebe zu tief bemessen, daher wurde das Erschließungskonzept überarbeitet. Das Entwässerungskonzept mit dem Muldensystem wird beibehalten, da auch Oberflächenwasser von außerhalb des Plangebiets gefasst wird und vor Ort verdunstet werden soll. Im bereits bebauten Bereich kam es in der Vergangenheit bereits zu Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung: 14.02.2014) ist die zu überplanende Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

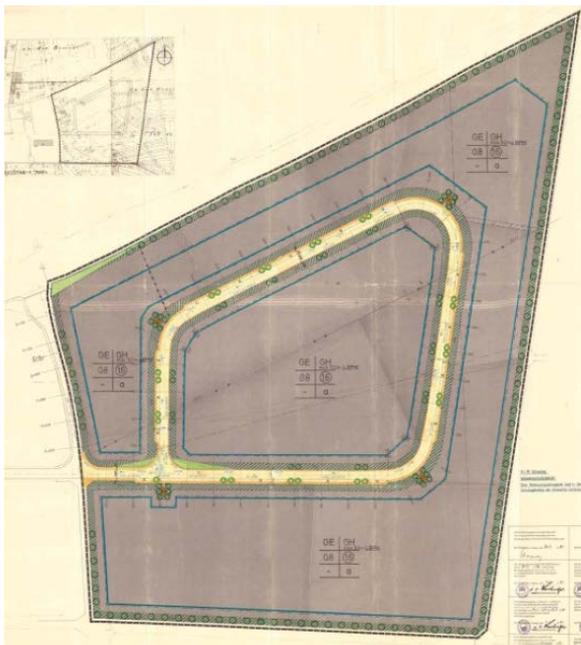
Das Gewerbegebiet „Etwiesen II“ liegt am östlichen Ortsrand von Hailfingen und südlich der K 6919 (Hailfingen-Reusten). Der zu ändernde Bereich liegt zwischen der Industriestraße, der Etwiesenstraße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze Flurstück 548 sowie der westlichen Grenze von Flurstück 613/21.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

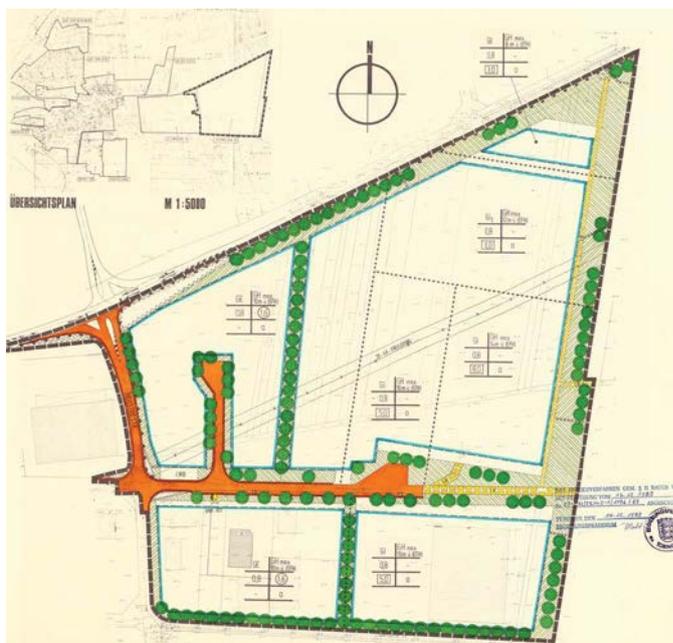
Die von der 2. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich bis auf ein Grundstück im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Etwiesen II“

Der Bebauungsplan „**Etwiesen II**“, rechtsverbindlich seit dem 23.10.1981, sah in seinem Geltungsbereich ausschließlich gewerbliche Bauflächen nach § 8 BauNVO vor. Die äußere Erschließung erfolgte plangemäß über die Industriestraße. Das Straßenbauamt Reutlingen hatte der Anbindung der Industriestraße an die K 6916 zugestimmt. Für die innere Erschließung des Gebiets war eine Ringstraße mit Anschluss an die „Industriestraße“ im Westen vorgesehen.



„Etwiesen II“ (1981)



„Etwiesen II“ – Neufassung (1990)

In der Begründung zum Bebauungsplan „**Etwiesen II**“ – **Neufassung**, rechtsverbindlich seit dem 21.11.1990, wird ausgeführt, dass die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in Teilbereichen geändert und der Geltungsbereich nach Osten erweitert wer-

den solle. Im Regionalplan Neckar-Alb war Hailfingen seinerzeit als geplanter überörtlich bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort dargestellt. In Hailfingen sollten insbesondere erweiterungsfähige gewerbliche Bauflächen bereit gestellt werden. Um die Anbindung des Gewerbe- und Industriestandortes an die A 81 zu verbessern und die Ortslagen von Hailfingen und Seebronn zu entlasten, war zum damaligen Zeitpunkt der Ausbau und die Neutrassierung der K 6919 in Richtung Autobahnanschluss Herrenberg geplant.

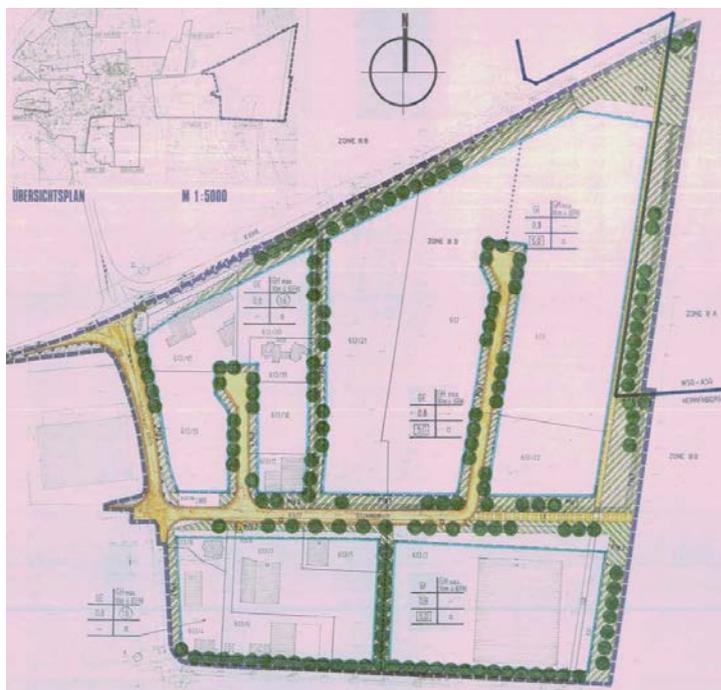
Weiter wird ausgeführt, dass die vorgesehene Ringerschließung und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht den Einzelanforderungen der angesiedelten und ansiedlungswilligen Betriebe entsprachen. Ein Bebauungsplan für ein Gewerbe- oder Industriegebiet solle innerhalb seiner Festsetzungen eine gewisse Flexibilität aufweisen, um den Anforderungen der Betriebe an die verkehrliche Situation, an eine bessere Grundstücksausnutzung und insbesondere auch für die notwendigen Immissionschutzmaßnahmen berücksichtigen zu können.

In Übereinstimmung mit den Planzielen des Regional- und Flächennutzungsplanes sollte daher eine Teilfläche anstatt als „Gewerbegebiet“ künftig als „Industriegebiet“ ausgewiesen werden. Das Verhältnis zwischen Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO im Osten und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO im Westen war etwa 40 % (GE 5,0 ha) zu 60 % (GI 7,4 ha). Die Festsetzungen zum Industriegebiet im Nordosten waren auf einen speziellen Industriebetrieb zugeschnitten.

Das bereits ausgebaute Teilstück der „Etwiesenstraße“ blieb erhalten, an seinem östlichen Ende war eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Erschließung der südlichen, bereits bebauten Grundstücke, war von der Änderung nicht betroffen. Die Erschließung der nordwestlichen Baugrundstücke erfolgte mit einer kurzen Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten ermöglichte die Festsetzung eines 15-20 m breiten Pflanzstreifens, der das Baugebiet in östlichen Teil abschließen und landschaftlich besser einbinden sollte.

Weitere grünordnerische Festsetzungen sollten dazu dienen, den hohen Versiegelungsgrad der gewerblichen Bauflächen zu mindern und damit die Durchgrünung des Baugebiets und damit die kleinklimatische Situation zu verbessern.

Zudem war die Mindestgröße von 15 ar für Baugrundstücke festgesetzt.

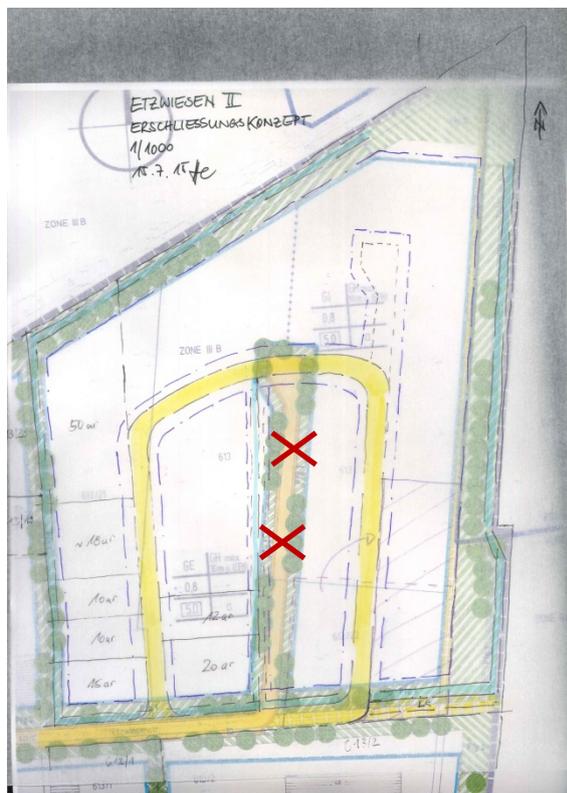


„Etwiesen II“ – 1. Änderung (1999)

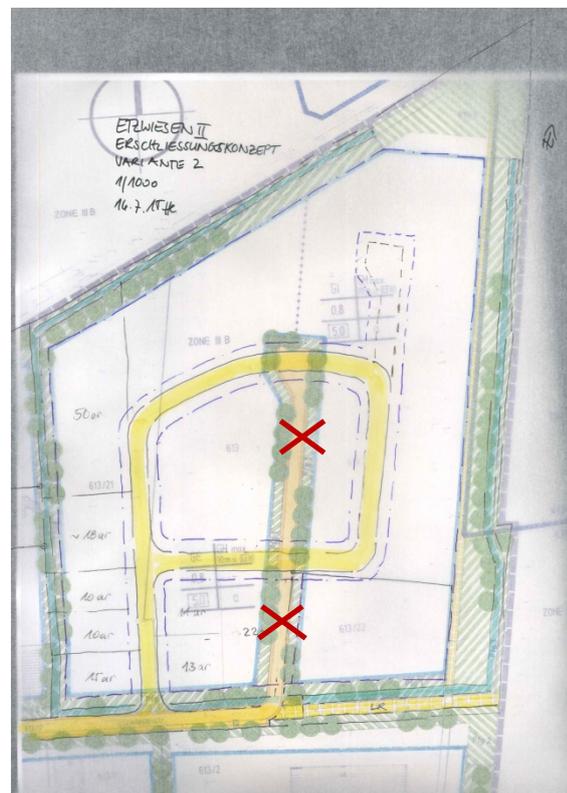
Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans „Etwiesen II“, rechtsverbindlich seit 05.02.1999, wurde zum einen das Flächenverhältnis zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet von 55 % (GE 5,6 ha) zu 45 % (GI 6,7 ha) geändert, insbesondere der nordöstliche Bereich wurde überplant und die „speziellen“ Festsetzungen, denen des gesamten Planbereichs ange-

glichen. Geändert wurden die Gebäudehöhen von max. 12 m auf einheitlich max. 10 m. Die Baumassenzahl wurde ebenfalls einheitlich auf 5,0 festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde auch für die bessere Erschließung der nordöstlichen Bauflächen eine 190 m lange Stichstraße mit Wendeanlage neu festgesetzt. Die Konzeption zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde dahingehend überarbeitet, dass eine Beseitigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers über ein Muldensystem erfolgen sollte. Die durch das Plangebiet verlaufende nach Norden gerichtete Pflanzgebotsfläche wurde daher nach Westen verschwenkt, auch um unerschlossenen Restflächen zu vermeiden. Die Flst. Nr. 613/ 11, 613/18, 613/19, 613/20 und 613/23 stoßen direkt an die Mulde an. Somit besteht auch die Möglichkeit, dass das auf diesen Flurstücken anfallende Dachflächenwasser oberflächlich abgeleitet werden kann.

Mit der geplanten **2. Änderung** soll nun die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben ermöglicht werden. Zu diesem Zweck musste die Erschließungskonzeption überarbeitet werden. Die nachgefragten Grundstücksgrößen sind bei Beibehaltung der Lage der im Bebauungsplan vorgesehenen Stichstraße nicht zweckmäßig herstellbar. Die entstehenden Restflächen wären nicht erschlossen, daher muss die Erschließungsstraße weiter westlich angeordnet werden. Die Grenze zwischen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO bildet die Westgrenze der nun aufzulassenden Stichstraße.



Erschließungsvariante 1 (Prinzipskizze)



Erschließungsvariante 2 (Prinzipskizze)

Die Variante 1 würde eine Ringerschließung vorsehen, allerdings scheitert diese Variante an der Flächenverfügbarkeit (Flst. Nr. 613/22). Daher wurde die Variante 2 entwickelt, die ebenfalls eine Ringerschließung vorsieht, hier ist nur einem Anschluss an die bestehende Etzwiesenstraße vorgesehen.

Die Abmessungen der Erschließungsanlage („alte“ Stichstraße) mit 9,50 m und die Pflanzgebotsflächen mit einer Tiefe von 5,0 m werden übernommen.

Die Stadt Rottenburg am Neckar steht in Grundstücksverhandlungen mit verschiedenen Gewerbetreibenden. Die Erschließungsanlage soll auf die Planungs- und Expansionsbedürfnisse der künftigen Nutzer abgestimmt sein, daher ist eine abschnittsweise Entwicklung angezeigt. Aus diesem Grund umfasst die 2. Bebauungsplanänderung lediglich den westlichen

Teil der Erschließungsanlage (Ring). Die beiden Anschlüsse in Richtung Osten sind mit eingeplant.



Ausbauplanung (Stand November 2015)

Die Erschließungsmaßnahme soll aufgrund vertraglicher Verpflichtungen im Mai 2016 umgesetzt sein. Da aufgrund des Artenschutzrechtes die bestehende Auffüllung entlang der Etzwiesenstraße frühestens nach Abschluss der Kartierung der Reptilien (s. dazu Ziffer 4.3) und ggfls. deren Umsiedlung entfernt werden kann, ist der Anschluss an die Etzwiesenstraße erst nach Beseitigung der Auffüllung möglich. Für die Bauarbeiten soll daher eine Baustraße angelegt werden, so dass die Erschließungsstraße von Norden nach Süden gebaut und der Zeitplan eingehalten werden kann.

Für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Etzwiesen II“ gelten ansonsten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, rechtsverbindlich seit 21.11.1980, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 05.02.1999 weiter.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

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.

4.3 Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu beachten. Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurde zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potentials des Gebiets „Etwiesen II“ im September 2015 durch das Büro HPC, Rottenburg am Neckar eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildet die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Entlang der Etwiesenstraße befindet sich eine Auffüllung, die teilweise mit Stauden und Altgras bewachsen ist. Diese Struktur bietet Lebensraumelemente, die von europarechtlich geschützten Vögeln und Reptilien für einen längeren Aufenthalt sowie für Fortpflanzung genutzt werden können. Von Bedeutung sind weiterhin die offenen Ackerflächen im Plangebiet sowie im Umfeld. Diese können von Vogelarten der Feldflur, insbesondere der gefährdeten Art Feldlerche, als Brutrevier genutzt werden. Das Gebiet kann in geringem Maße von europarechtlich geschützten Fledermäusen als Nahrungsgebiet genutzt werden. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Für die geplante Erschließung und Nutzung als Gewerbegebiet müssen landwirtschaftliche Flächen umgenutzt und Gehölzbestände entfernt werden. Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens (Relevanzprüfung) ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können. Im Einzelnen wird empfohlen:

- Die **Entfernung der Gehölze** sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen Oktober und Februar) durchzuführen. Bei der Rodung der Gehölze im Bereich der Auffüllung darf nicht in den Untergrund eingegriffen werden, die Wurzelstubben müssen im Untergrund verbleiben. Der Bereich darf nicht befahren werden. Für die Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung zu erbringen, die durch die städtische Umweltbeauftragte erfolgen kann.
- Feldlerchen können durch die **Kulissenwirkung** der Bebauung vergrämt werden, dadurch können ihre Reviere verloren gehen. Die vorliegenden Daten reichen für eine Beurteilung der Verbotstatbestände nicht aus. Im **Frühjahr/Frühsummer 2016** ist zur abschließenden Beurteilung eine **Kartierung der Offenlandarten** durchzuführen. Sollten die Kartierungen einen Nachweis von Feldlerchenrevieren im Gebiet oder im engeren Umfeld ergeben, so wären Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig.
- Bei der **Entfernung der Auffüllung** an der Etwiesenstraße, könnten Reptilien und ihre Gelege unabsichtlich getötet, verletzt oder zerstört werden. Die Tiere halten sich ganzjährig in ihren Lebensräumen auf, so dass kein optimaler Zeitraum für die Bauaufreimung empfohlen werden kann. Denkbar ist eine **Baufeldfreimachung in zwei Phasen** (bodenschonende Rodung der Gehölze im Winter, Abtrag der Auffüllung im Frühjahr, wenn sichergestellt ist, dass sich keine Tiere mehr dort befinden, d.h. entweder kein Nachweis oder Umsiedlung). Dadurch kann zumindest vermieden werden, dass Tiere getötet oder verletzt werden.

Für eine abschließende Beurteilung der Verbotstatbestände ist im **nächsten Frühjahr/Frühsummer** eine **Kartierung der Reptilien** durchzuführen. Sollten die Kartierungen einen Nachweis der Zauneidechse ergeben, so wären Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Die Auffüllung kann erst entfernt werden, wenn das Ergebnis vorliegt.

Falls Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen bereits in der folgenden Winterruhe notwendig werden, so ist der **Bereich der Auffüllung** mit einem **stabilen Bauzaun** gegen Befahren und Lagerung von Materialien **abzusichern**. Der Zaun soll in min. 2,0 m Entfernung vom Böschungsfuß angebracht werden.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf das Erschließungskonzept (Planteil). Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form einer Stichstraße festgesetzt.
- Die Mulde im Norden wird auf städtische Fläche verlagert, so dass das Flst.Nr. 522/2 K 6919 nicht mehr betroffen ist. Das nordwestliche Teilstück der Mulde an der „Etwiesenstraße“ entfällt.

•

5.2 Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Etwiesen II“ – 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 05.02.1999 gelten unverändert weiter.

5.3 Auswirkungen der Planung

Die Erschließung soll bedarfsgerecht und bauabschnittsweise umgesetzt werden. Da gegenwärtig nicht abgeschätzt werden kann wie sich die Nachfrage für den östlichen Bereich entwickelt, wird die Stadt Rottenburg am Neckar mit der 2. Bebauungsplanänderung nur die Erschließungsanlage für die Erschließung und Vermarktung des westlichen Bereichs festsetzen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich vorerst nicht, da die Verkehrsfläche lediglich verlagert wird – wird der „Ring“ dann endgültig hergestellt, erhöht sich auch der Anteil der Erschließungsfläche. Hierfür sind dann in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Mulde direkt nördlich der Etwiesenstraße kann entfallen. Die Mulde entlang des westlichen Geltungsbereichs wird direkt an den bereits in der Etwiesenstraße liegenden Regenwasserkanal angebunden. Die Mulde wird im Norden gänzlich im Bereich des bestehenden Feldweges Flst.Nr. 523 verlaufen, ansonsten ergeben sich keine Veränderungen.

Die Entwicklung der Bauflächen kann artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die europarechtlich geschützten Arten Vögel und Reptilien auslösen, daher ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen ein tragfähiges Konzept zu erarbeiten, welches ggfls. in mehreren Phasen umzusetzen ist. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Für die Erschließungsmaßnahme (Kanal, Versorgungsleitung, Straße) bedeutet dies, dass die Anbindung der Stichstraße erst nach Beseitigung der Auffüllung umgesetzt werden kann. Da die Erschließungsarbeiten aufgrund vertraglicher Verpflichtungen noch in diesem Jahr begonnen werden müssen, ist für die Abwicklung der Baumaßnahme die Herstellung einer Baustraße erforderlich.

6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bauleitplanung wird veraltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013 - brutto)	ca. 18.300 EUR
Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung	ca. 1.850 EUR
Kartierung Bodenbrüter	NN EUR
Kartierung Reptilien	NN EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich	NN EUR
Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	262.200 EUR
Kanalisation (SER)	80.000 EUR

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich nach der Schätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom _____ auf ca. NN EUR pro Jahr.

7. Flächenbilanz

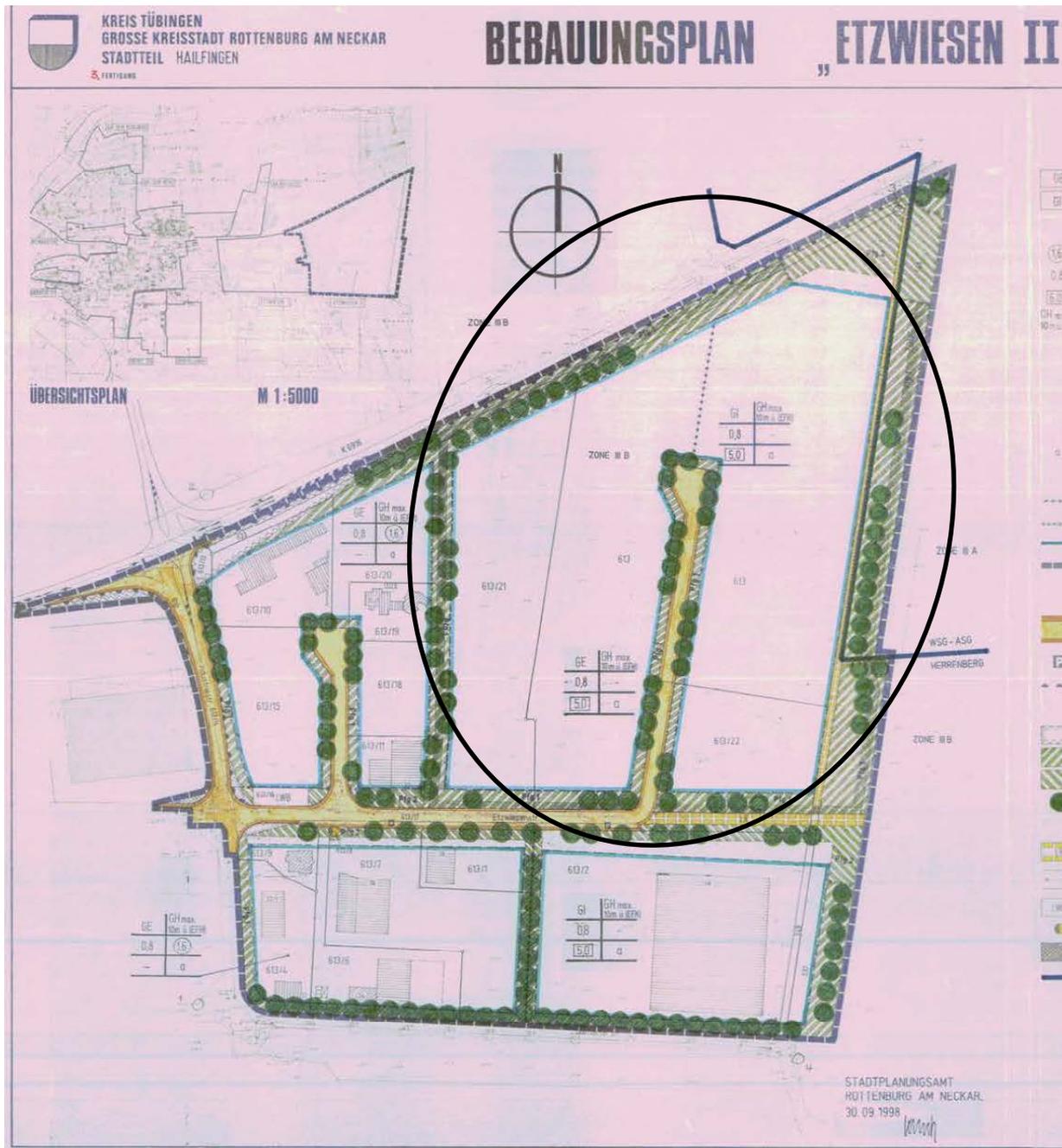
Geltungsbereich	6,97 ha	100 %
GE	2,83 ha	41 %
GI	3,58 ha	51 %
Verkehrsfläche	0,19 ha	3 %
Wassergraben	0,37 ha	5 %

Rottenburg am Neckar, den 06.11.2015

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Etzwiesen II“ – 1. Änderung (verkleinerte Übersicht)



Änderungsbereich

Anlage 2:

Übersichtsplan für die 2. Bebauungsplanänderung „Etwiesen II“

