

GEMEINDE ESCHBRONN
ORTSTTEIL LOCHERHOF
LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> OB HECKENWALD <<

3. ERWEITERUNG

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Planungsziel
4.	Abgrenzung des Plangebietes

Ziffer	Inhalt
5.	Verfahrensweg
6.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
6.1	Flächennutzungsplan
6.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.3	Regionalplanung
7.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
8.	Planungskonzept
8.1	Art der baulichen Nutzung
8.2	Maß der baulichen Nutzung
8.3	Bauweise
8.4	Verkehr
8.4.1	Verkehrliche Erschließung
8.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
8.4.3	Ruhender Verkehr
8.4.4	Fußgängerverkehr
8.5	Grünordnung
9.	Ver- und Entsorgung
9.1	Wasserversorgung
9.2	Abwasserableitung
9.3	Stromversorgung
9.4	Fernmeldetechnik
9.5	Gasversorgung
9.6	Abfall, Wertstoffe
10.	Umweltbericht
11.	Bodenordnung
12.	Archäologische Denkmalpflege
13.	Örtliche Bauvorschriften
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
13.3	Außenantennen und Versorgungsungen
13.4	Werbeanlagen
14.	Abwägung (Zusammenfassung)
14.1	Öffentliche Belange
14.2	Private Belange
15.	Städtebaulichen Daten
15.1	Flächenbilanzierung
15.2	Grundflächenzahl
15.3	Geschossflächenzahl
16.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Eschbronn setzt sich aus den beiden Teilorten Mariazell und Locherhof zusammen. Das Gewerbegebiet „Ob Heckenwald“ liegt im Teilort Locherhof. Das Gebiet stellt seit 1989 die gewerbliche Entwicklungsfläche der gesamten Gemeinde Eschbronn dar. Mittlerweile sind große Teile des Gebiets bebaut. Die ansässigen Firmen entwickeln sich sehr stark und sind bereits im vorangegangenen FNP-Verfahren zum „FNP 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung – 1. Punktuelle Änderung“ auf die Gemeinde zugekommen mit dem Wunsch, das Plangebiet „Ob Heckenwald“ zu erweitern. Diesem Wunsch ist die Gemeinde Eschbronn nachgekommen und hat in den FNP eine Erweiterungsfläche von ca. 4,2 ha aufgenommen.

Das Plangebiet stellt die mittelfristige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Eschbronn dar.

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Eschbronn ist in den vergangenen Jahren deutlich verbessert als noch vor Jahren. Innovative Unternehmen sind mittlerweile in Eschbronn ansässig.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 13.04.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ob Heckenwald – 3. Erweiterung“ gefasst.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch Veräußerungen von gewerblichen Flächen im Bereich des Gebiets „Ob Heckenwald“ in Locherhof sind nun die noch in Gemeindeeigentum befindlichen Flächen auf nur noch wenige Kleinflächen zusammenschmolzen. Somit hat die Gemeinde Eschbronn nur noch wenig Handlungsspielraum im Bereich der gewerblichen Grundstücke. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dieser Thematik angenommen und die Notwendigkeit der Ausweisung neuer gewerblicher Flächen eine hohe Priorität eingeräumt.

Durch die vorliegende Planung soll nun der mittelfristige Bedarf an gewerblichen Flächen abgedeckt werden. Dazu ist es notwendig, dass die entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie von Örtlichen Bauvorschriften geschaffen werden.

3. PLANUNGSZIEL

Durch die vorliegende Planung werden neue gewerbliche Flächen in Eschbronn, und insbesondere in Locherhof, geschaffen. Die Planung soll hier vor allem auch so angelegt werden, dass vor allem die bereits im Plangebiet angesiedelten Betriebe eine Entwicklungsperspektive erhalten. Hier besteht großer Handlungsbedarf, um ein Abwandern von Betrieben und damit verbunden der Verlust von Arbeitsplätzen am Gewerbestandort Eschbronn zu verhindern.

Durch ein öffentlich-rechtliches Bebauungsplanverfahren können somit diese Rahmenbedingungen geschaffen werden.

4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplanes >>Ob Heckenwald – 3. Erweiterung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Durch die Planung sind folgende Flurstücke erfasst:

6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6444, 6645, 6646, 6647, 6648, 6649, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6656, 6657, 6658, 6659, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6671/9, 380/15

5. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 13.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan >>Ob Heckenwald – 3. Erweiterung<< aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen – Eschbronn ist das Gebiet als „Gewerbefläche“ ausgewiesen und somit aus diesem entwickelt.

Der Gemeinderat hat am 13.04.2021 ebenfalls beschlossen, dass der Bebauungsplan nach § 4(1) BauGB frühzeitig den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt werden soll. Ebenfalls soll nach § 3(1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aufgearbeitet und dem Gemeinderat am 14.12.2021 zur Beschlussfassung vorgelegt. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen und parallel dazu die Behörden nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt werden.

Nachdem die beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, hat sich der Gemeinderat am 31.05.2022 mit den Stellungnahmen befasst und über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

6.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eschbronn bildet mit der Nachbargemeinde Dunningen eine Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenbereich unter anderem die Aufstellung und Fortschreibung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans beinhaltet. Der Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen - Eschbronn als „Gewerbefläche“ ausgewiesen. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung.



Bild 1: Auszug FNP 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung – 1. Punktuelle Änderung

6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan >>Ob Heckenwald – 3. Erweiterung<< greift in den Bebauungsplan „Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und Änderung“ ein.



Bild 2: BBP Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und Änderung

In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung den bestehenden Bebauungsplan.

d

7. LAGE IN DER ORTSCHAFT - DERZEITIGE NUTZUNG

Das Gebiet „Ob Heckenwald“ ist das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Eschbronn und liegt direkt am Ortseingang rechter Seite von Locherhof (von Dunningen kommend). Topographisch ist das Plangebiet nach Süden zur Kreisstraße K 5563 hin abfallend.

Der Erweiterungsbereich schließt direkt an die Straße „Geigenrain“ an und führt das Gebiet nach Norden hin weiter.

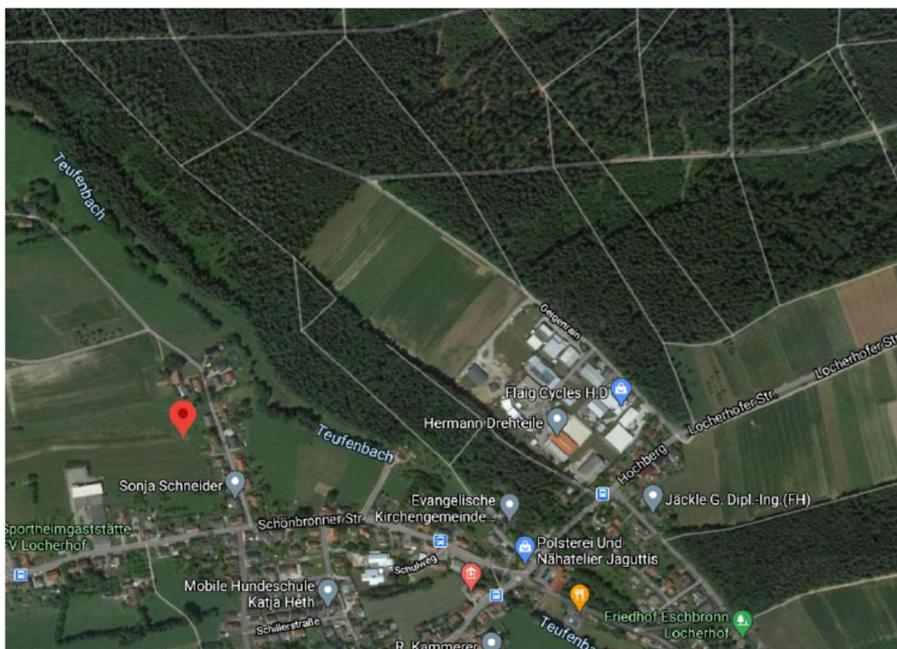


Bild 3: BBP Ob Heckenwald – 2. Erweiterung und Änderung

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeit fest.

Die generell nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen der Vergnügungsstätten werden nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, dass diese Nutzungen zum einen mit teils starken Besucherströmen behaftet sind und zum anderen mit einer Nachbarschaft wie im vorliegenden Fall nicht vereinbar wären. Diese Nutzungsform wird vor allem auch in den Abendstunden genutzt, was städtebaulich an dieser Stelle nicht vereinbar wäre.

Die Anlagen für kirchliche Zwecke werden vor allem in Ruhezeiten genutzt und sind immer mit recht großen Besucherströmen und Parkierungen verbunden. In diesem recht überschaubaren Gebiet wäre dies standortfremd und wird somit aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen, da diese Nutzung gleichermaßen mit größeren Besucherströmen einhergehen wird und auch große Flächen benötigt, für vergleichsweise wenig Arbeitsplätze.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat sich das Regierungspräsidium Freiburg (Höhere Raumordnung) dafür ausgesprochen, dass Einzelhandelsbetriebe im Gebiet aufgrund raumordnerischer Bedenken ausgeschlossen werden sollten. Dieser Auffassung hat sich der Gemeinderat angeschlossen und die so formuliert. Einschränkend soll aber möglich sein, dass selbstproduzierte Waren veräußert werden können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Höhenentwicklungen künftiger Bauten entspricht die Gemeinde den Anforderungen künftiger gewerblicher Notwendigkeiten, unter Beachtung der erforderlichen Einfügung in die Umgebung und die Vorgaben durch die umgebende Bebauung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl entspricht den gewollten, ökonomischen Erfordernissen und sichert gleichzeitig ein für das Landschaftsbild akzeptables Maß.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen schöpft die Planung die maximal zulässigen Werte des § 17 BauNVO aus. Das Erfordernis dieser Festsetzung leitet sich aus den für gewerbliche Nutzungen notwendigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen ab.

Die Planung verfolgt damit die Zielsetzung nach möglichst kompakter Bauweise und somit sparsamen Umgang mit Flächen.

8.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt, um den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese Bauweise entspricht der >>offenen Bauweise<< gem. § 22 BauNVO, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit soll Gewerbetreibenden die Möglichkeit geboten werden auch größere zusammenhängende Betriebsstätten zu errichten und so auch dem sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen nachkommen zu können.

8.4 Verkehr

8.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet „Ob Heckenwald“ ist das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Eschbronn und liegt direkt am Ortseingang rechter Seite von Locherhof (von Dunningen kommend). Es ist an die „Locherhofer Straße“ angeschlossen. Diese Straße „Geigenrain“ führt bereits jetzt ca. 300 m ins Gebiet. Diese Straße „Geigenrain“ wird um weitere ca. 80 m verlängert und dann ins Gebiet geführt werden. Die Straße wird so angelegt, dass sie dann in Ringform wieder auf die bereits bestehende Stichstraße im Bereich „Geigenrain“ geführt wird und so künftig eine durchgehende Verkehrsführung geschaffen werden soll. Die Straße wird mit einer Ausbaubreite von 6,0 m hergestellt.

Mit den gewählten Parametern kann eine reibungslose Abwicklung des Straßenverkehrs gewährleistet werden. Vor allem kann durch den Ringschluss eine Vereinfachung des Verkehrs erreicht werden.

8.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Planung berücksichtigt. Landwirtschaftliche Wegeverbindungen bleiben erhalten.

8.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

8.4.4 Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird als Mischverkehrsfläche konzipiert. Gleichmaßen wird ein Zugang zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Erschließungsweg hergestellt. Gegen die Anlage von separaten Gehwegen spricht insbesondere die Tatsache, dass die Haupteerschließungsstraße von der „Locherhofer Straße“

her keinen Gehweg vorsieht und ein solcher auch nicht nachträglich geschaffen werden kann. Gleichmaßen sind die Verkehrsströme im Gebiet gering.

8.5 Grünordnung

Die Grünordnerische Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den Planungsrechtlichen Festsetzungen integriert. Umfangreiche Regelung zum Boden- und Grundwasserschutz sind im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

Zur inneren Durchgrünung sind private Pflanzungen mit Laub-Hochstämmen festgesetzt, deren Standorte den jeweiligen Rahmenvorgaben der künftigen Nutzungen angepasst werden können.

9. VER - UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die bestehende Wasserleitung im „Geigenrain“ und der“ angeschlossen. Durch die vorliegende Planung kann der Ring der Wasserleitung geschlossen werden.

9.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die anfallenden Schmutzwässer werden in die bestehende Kanalisation im westlichen Bereich des Plangebiets angeschlossen. Dieser Kanal ist bestehend.

Das Regenwasser aus den gewerblichen Flächen wird in Regenwasserkanälen getrennt abgeleitet. Diese Wässer werden in einer noch im nordwestlichen Bereich festzusetzenden Retentionsfläche gesammelt, gereinigt und dann zeitversetzt der Vorflut zugeleitet.

Nachfolgend wird die konkrete Systematik der Entwässerung mit dem Landrat samt Rottweil besprochen und entwickelt. Zur Ableitung des Regenwassers wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

9.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die EnRW GmbH durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

9.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert. Durch optimale Koordinierung mit anderen an den künftigen Baumaßnahmen beteiligten Versorgungsträgern wird eine akzeptable Kostensituation angestrebt.

9.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen. Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

10. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Eschbronn hat einen Umweltbericht in Auftrag gegeben. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei. Gleichmaßen wurden im Rahmen der Umweltprüfung auch die Belange des Artenschutzes untersucht. Hier werden die entsprechenden Belange abgearbeitet und entsprechend dargestellt.

11. BODENORDNUNG

Die Gemeinde Eschbronn wird durch Ankauf der erforderlichen Flächen den Grunderwerb tätigen. Bodenordnerische Maßnahmen sind derzeitigem Stand nicht erforderlich.

12. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen von 2,0 m, unter Berücksichtigung des Nachbarschutzrechts, festgesetzt. Angrenzend an die landwirtschaftlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 1,00 m eingehalten werden, damit eine Kollision mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausgeschlossen werden kann.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

13.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch die Erfordernisse der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Kreisstraße K 5563 berücksichtigen. Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Fernstraßengesetzes. Dazu ist es notwendig, Lauf- und Blinkanlagen auszuschließen.

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil
Gewerbegebiet	37.100	3,71	70
Straße und Wege	3.300	0,33	6
Retentionsbereich	10.300	1,03	19
Grünflächen	2.300	0,23	4
Gesamtfläche	53.000	5,30	100

14.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet (GE) 0.8

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Die Gemeinde Eschbronn wird die Flächen im Bedarfsfalle erschließen.

Aufgestellt:

Eschbronn, den 05.03.2021
geändert am 14.12.2021

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister