

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Neuenstein hat am 01.02.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Klinge III“ gefasst. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Lange Klinge II“ und westlich der Markungsgrenze Grünbühl zu schaffen. Die verbleibenden Flächen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet „Lange Klinge III-Nord“, der Autobahn A6 sowie der K 2356 (Gewann Hoher Markstein), welche nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind, sollen dabei als langfristige Flächenerweiterung dienen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

An die Stadt Neuenstein ist ein regionaler Gewerbebetrieb für Befestigungsmittel (Firma Schäfer + Peters GmbH), dessen Firmensitz sich derzeit in der Stadt Öhringen befindet, herangetreten. Er strebt an, seinen Firmensitz nach Neuenstein zu verlegen und möchte hierfür nahezu die gesamte Fläche nördlich der verlängerten Robert-Bosch-Straße bzw. Max-Eyth-Straße bis zur Autobahn A6 erwerben und bebauen. Die Bauabsichten umfassen neben einem Bürogebäude insbesondere ein Hochregallager, Automatisches Kleinteilelager und Logistikhallen.

Auf den verbleibenden Flächen, welche sich östlich außerhalb des Plangebietes „Lange Klinge III-Nord“ befinden, sollen mittel- bis langfristig weitere Bauabschnitte entstehen und so das Betriebsgelände vervollständigen. Die Stadt Neuenstein unterstützt das Vorhaben und die Ansiedlung des Betriebs in der Stadt, um die gewerbliche Weiterentwicklung zu stärken und örtliche Arbeitsplätze zu erhalten.

Am bisherigen Ende der Max-Eyth-Straße befindet sich die BAG-Hohenlohe-Raiffeisen eG, ein Großhändler für landwirtschaftliche Erzeugnisse (Nr. 37). Auch dieser Betrieb hat Erweiterungsabsichten geäußert, die am bisherigen Standort aufgrund der eingeschränkten Grundstücksfläche nicht realisierbar sind. Deshalb soll der BAG-Hohenlohe-Raiffeisen eG eine Erweiterungsmöglichkeit im Plangebiet geboten werden, indem die südwestliche Teilfläche GE 1 nördlich der verlängerten Max-Eyth-Straße für diesen Betrieb und dessen Zwecke vorgesehen wird.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beiden Vorhaben zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bereits am 01.02.2010 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Klinge III“ gefasst. Für dieses Verfahren wurde die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 (1) BauGB durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht abgeschlossen.

Am 10.10.2022 hat der Gemeinderat die Aufteilung des Plangebiets beschlossen. So soll der nördliche Bereich die Bezeichnung „Lange Klinge III - Nord“ erhalten und der südliche Bereich bis zur Haller Straße die Bezeichnung „Lange Klinge III - Süd“. Beide Bebauungspläne sollen unabhängig voneinander, aber weitgehend parallel entwickelt werden.

Beim südlichen Bereich (südlich der Max-Eyth-Straße bzw. Robert-Bosch-Straße) handelt es sich um Flächen der Stadt Neuenstein, der zur Weiterentwicklung örtlicher Betriebe dienen. Sie befinden sich im Eigentum der Stadt Neuenstein.

Aufgrund der mittel- und langfristig beabsichtigten Weiterführung der Firma Schäfer + Peters in weiteren Bauabschnitten, und der in diesem Zusammenhang stehenden erforderlichen Bodenmodellierung, hat der Gemeinderat der Stadt Neuenstein in öffentlicher Sitzung am 11.04.2022 auch einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Klinge IV“ gefasst. Dieses Verfahren soll jedoch erst zeitversetzt weitergeführt werden.

## 2 Planungsalternativen

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Neuenstein bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Alternativenprüfung durchgeführt. In enger Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken wurde die östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Lange Klinge bevorzugt, da hier bereits vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden kann und im Zusammenhang mit der Fortführung nach Osten eine Verkehrsentlastung der Robert-Bosch-Straße an das übergeordnete Straßennetz möglich wird.

## 3 Übergeordnete Planungen

### Regionalplanung:

Die zur Region Heilbronn-Franken zählende Stadt Neuenstein ist landesplanerisch als Kleinzentrum eingestuft und übernimmt somit Versorgungsfunktionen (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich. Die Stadt liegt auf der landesbedeutsamen Entwicklungsachse (Bretten) – Eppingen-Schweigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/Waldenburg/Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen).

Gemäß der 11. Fortschreibung des Regionalplans 2020 der Region Heilbronn-Franken ist das Plangebiet als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (siehe Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans).

Diese Vorranggebiete dienen der Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung, die über die Eigenentwicklung der Städte und Gemeinden hinausgeht und die längerfristige Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur sichern sollen.

Der Bebauungsplan entspricht somit den übergeordneten Vorgaben und Zielen des Regionalplans. Die Fläche einer mittel- oder langfristigen beabsichtigten östlichen Erweiterung entspricht nicht diesem Vorranggebiet. Für eine spätere Weiterentwicklung müsste zunächst der Regionalplan angepasst werden.



### Bundesautobahn BAB 6

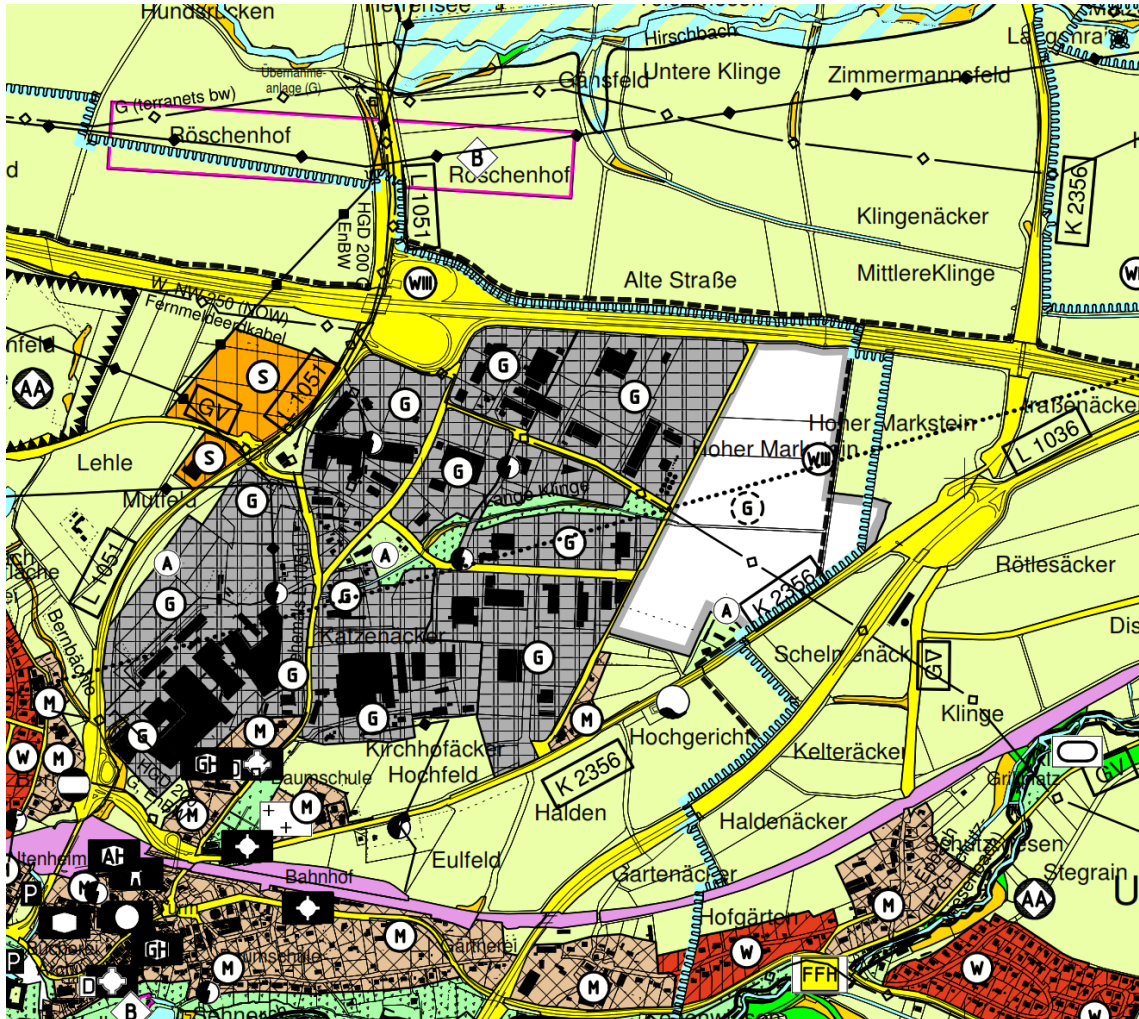
Die Abgrenzung des Bebauungsplans „Lange Klinge III - Nord“ betrifft die sechs-streifige Erweiterung der BAB A6 zwischen dem Autobahnkreuz Weinsberg und der Landesgrenze Baden-Württemberg/Bayern im dritten Planungsabschnitt (Öhringen - Kupferzell). Der dritte Planungsabschnitt befindet sich seit 2018 im Planfeststellungsverfahren, wodurch nach § 9a FStrG eine Veränderungssperre gilt. Es wird eine erste Planänderung erarbeitet.

Die Baugrenze des geplanten Gewerbegebietes weist einen Abstand von 40 m zum bestehenden Fahrbahnrand der BAB A6 auf. Im Zuge der Erweiterung wird die BAB A6 asymmetrisch in Richtung Norden ausgebaut, so dass sich der Abstand vom vorgesehenen Gewerbegebäude zum geplanten Fahrbahnrand der BAB A6 auf 54 m erhöht. Die Vorgaben des § 9 Abs. 1 FStrG sind eingehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist darüber hinaus so gewählt, dass keine Überschneidung mit dem Planfeststellungsverfahren besteht.

### Flächennutzungsplan

In der genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Hohenloher Ebene sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Gewerbeflächen dargestellt (siehe Auszug Flächennutzungsplan).



Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4 Bestehendes Planungsrecht

Westlich grenzt der Bebauungsplan „Lange Klinge“ unmittelbar an das Plangebiet an. Dieser wird in einem kleinen Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan überlappt, um das bestehende Betriebsgelände der BAG-Hohenlohe-Raiffeisen eG zu erweitern (südwestlicher Bereich des vorliegenden Bebauungsplans „Lange Klinge III - Nord“). Die überbaubaren Grundstücksflächen der beiden Bebauungspläne werden dadurch zusammengefasst, um keine Lücke einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu erhalten.

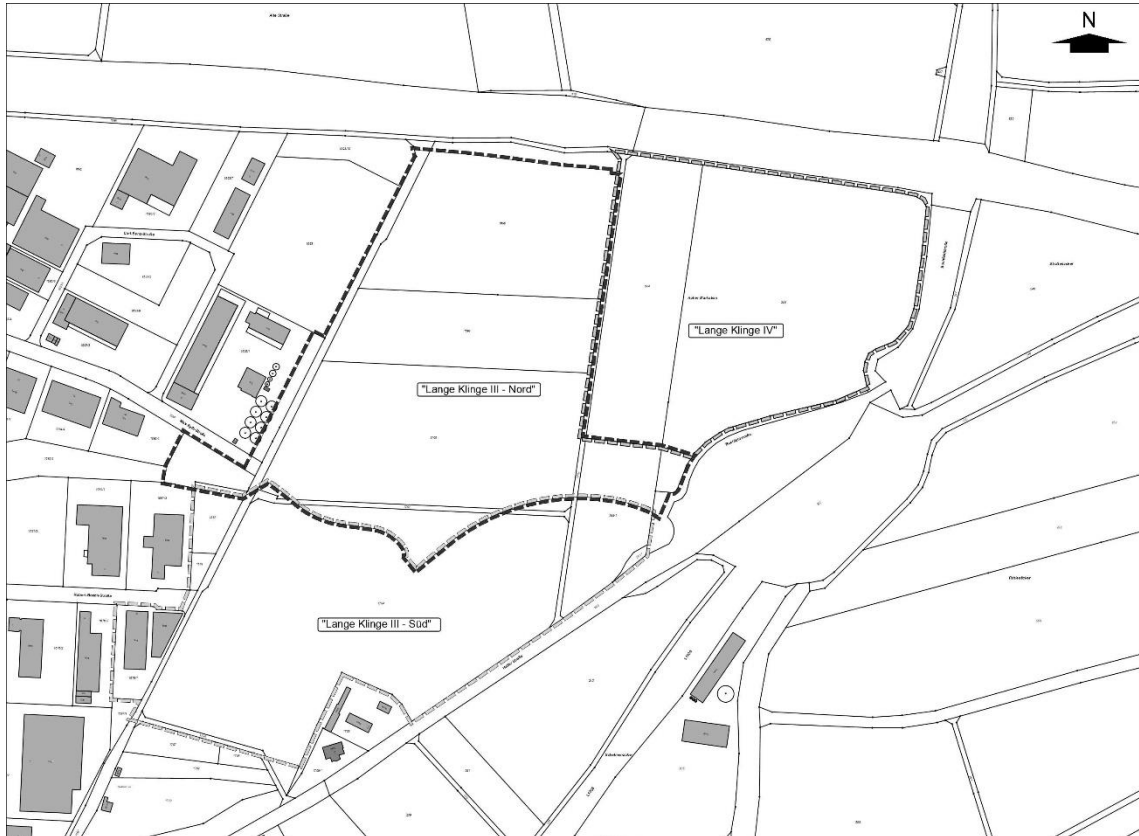
Für den restlichen und damit überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend hat die Stadt bereits am 11.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Klinge IV“ gefasst. Dieses Verfahren wird mangels Darstellung im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan kurzfristig nicht weitergeführt.

## 5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Neuenstein und umfasst ca. 9,5 Hektar. Es wird im Norden durch die Bundesautobahn BAB 6 und im Osten durch die Gemarkungsgrenze zum Stadtteil Grünbühl der Stadt Neuenstein gebildet. In westlicher Richtung grenzt das bestehende Gewerbegebiet Lange Klinge an das Plangebiet an. Die südliche Grenze ergibt sich aus den geplanten Verlängerungen der Max-Eyth-Straße und der Robert-Bosch-Straße, die beide aus dem bestehenden Gewerbegebiet kommen und bereits zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Klinge“ für eine Fortführung vorgesehen waren.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und kann untenstehender Grafik entnommen werden.



## 6 Bestand

### Örtliche Gegebenheiten, Topographie und Wege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen ausschließlich Ackerbau betrieben wird. Das Gelände im Plangebiet steigt in nordöstlicher Richtung zu einem Höhenrücken hin an und fällt anschließend in Richtung Autobahn wieder ab.

An allen Seiten des Plangebiets verlaufen landwirtschaftliche Wege, die der Anbindung der Flächen dienen. Der nördliche Bereich des östlichen Wegs mit der Flurstücksnummer 1702 sowie der nördliche Weg mit der Flurstücksnummer 1688 befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die beiden anderen Wege sowie der südliche Bereich des Östlichen Weges mit der Flurstücksnummer 1702 werden in das Plangebiet einbezogen, da sie zukünftig für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden.

### Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzen folgende Schutzgebiete an:

- Biotop „Autobahngehölze nördlich Waldenburg“ (Schutzgebiet Nr. 167231262736)

Außerhalb des Geltungsbereichs und nördlich der Autobahn befindet sich das Wasserschutzgebiet Langenrain, Löschenhirschbach in deutlicher Entfernung.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise in städtischem und teilweise in privatem Eigentum. Die Umsetzung der Planung ist gesichert.

#### Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die vorhandene Max-Eyth-Straße und weiter über die Robert-Bosch-Straße als Haupteinfahrt bzw. das bestehende Gewerbegebiet Lange Klinge an die Landesstraße L 1151 (Kreisverkehr) und damit an die Anschlussstelle Neuenstein der BAB 6 angebunden. Somit besteht bereits eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Durch die beabsichtigte Parallelentwicklung des Bebauungsplans „Lange Klinge III - Süd“ wird eine Fortführung der Robert-Bosch-Straße aus dem bestehenden Gewerbegebiet erfolgen.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den bestehenden Kreisverkehr an, der im weiteren die Landesstraße L 1036 mit der Haller Straße (K 2356) nach Löschenhirschbach planfrei verknüpft. An diesen Kreisverkehr soll die Robert-Bosch-Straße angebunden werden. Die baulichen Voraussetzungen sind bereits erfolgt.

Die Stadt Neuenstein befindet sich an der Bahnlinie Heilbronn-Crailsheim. Der Bahnhof Neuenstein befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km Luftlinie bis zum südwestlichen Bereich des Plangebiets. Eine fußläufige Verbindung ist vorhanden.

Bushaltestellen befinden sich ebenfalls im Bereich des Bahnhofs sowie in der Kirchensaller Straße und am Salzweg. Die Entfernungen Luftlinie betragen ca. 700 m bzw. 900 m.

#### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

#### Gewässer/Oberflächenwasser

Im südwestlichen Bereich befindet sich das Fließgewässer Lange Klinge, welches am Standort beginnt und in westliche Richtung bis zum Bernbach und weiter bis zum Epbach fließt.

## **7 Umweltbelange, Umweltbericht**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigelegt. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen, wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren. Aus diesem Grund wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung

und zum (externen) Ausgleich der Eingriffe definiert. Diese wurden, soweit dies möglich ist, als Festsetzung in den Bebauungsplan bzw. als Regelung in die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufgenommen. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Minderungsmaßnahmen (M):

- M1 Schutz des Oberbodens (Ortsnaher Einbau des anfallenden Bodens)
- M2 Schonender Umgang mit dem Boden (Vermeidung von Verdichtung u. Schadstoffeinträgen)
- M3 Wasserdurchlässige Beläge (Minimierung der Versiegelung)
- M4 Dachbegrünung (Pufferung Niederschlagswasser, Verbesserung Kleinklima)
- M5 Helle Fassadengestaltung (Einfügen des Gebäudes in das Landschaftsbild)

Gestaltungsmaßnahmen (G):

- G1 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (pfg1)
- G2 Eingrünung der Randflächen des Plangebietes (pfg2)
- G3 Anpflanzen von Bäumen entlang Straße und Stellplatzflächen (pfg Einzelbäume)
- G4 Gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Vermeidungsmaßnahmen (V)

- V1 Vermeidung einer Verschlechterung der Lebensstätten der Haselmaus
- V2 Bauzeitbeschränkung für die Baufeldfreimachung
- V3 Insektenfreundliche Beleuchtung und Vermeidung von Lichtverschmutzung

Externe Ausgleichsmaßnahmen (A)

- A1 Oberbodenauftrag
- A2 Anlegen von Ackerbrachen (Ersatzhabitat Feldlerche)
- A3 Anbringen von Sitzstangen für Schafstelze (Ersatzhabitat)
- A4 Anpflanzen von Hecken entlang Wegen

Eine genaue Beschreibung der jeweiligen Maßnahmen kann dem Kapitel 12 des Umweltberichts entnommen werden.

## **8 Artenschutz**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz entstehen, hat die Stadt Neuenstein eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchungen mit Stand Juli 2023 sowie die notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan detailliert dargestellt. Die Untersuchungen beziehen sich dabei nicht nur auf die Plangebiet „Lange Klinge III – Nord“ und „Lange Klinge III – Süd“, sondern auch das später zu entwickelnde Plangebiet „Lange Klinge IV“.

Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht auszulösen, sind für die Arten Haselmaus und Brutvögel Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen und Monitoringmaßnahmen vorzusehen. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird das Vorhaben als mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar angesehen.

## 9 Planungsziele und Planungskonzeption

### Verkehrliche Anbindung

Die Planung sieht eine Weiter- und Zusammenführung der bestehenden Robert-Bosch-Straße (teilweise im Geltungsbereich „Lange Klinge III – Süd“) und Max-Eyth-Straße vor. Über diese beiden Erschließungsstraßen des bestehenden Gewerbegebietes Lange Klinge ist eine direkte Anbindung an die Anschlussstelle Neuenstein der BAB 6 und damit das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Die Robert-Bosch-Straße soll in Form einer sanften S-Kurve bis zum Kreisverkehr an der Kreisstraße K 2356 (Haller Straße) fortgeführt werden. Die Max-Eyth-Straße erhält beidseitig einen Gehweg mit einer Breite von 2,50 m bis zur Anbindung an die Robert-Bosch-Straße. Entlang und südlich der Robert-Bosch-Straße soll zudem ein Radweg mit 3,0 m Breite durch das Gebiet geführt werden.

### Bebauung/Gebäudetypologie

Die überwiegende Fläche des Plangebietes soll als Betriebsgelände für die Firma Schäfer + Peters GmbH dienen. Das städtebauliche Konzept sieht dabei im nördlichen Bereich zur Autobahn hin die Errichtung eines bis zu 40 m hohen Hochregallagers vor (Teilfläche GE 7). Westlich angrenzend soll die Teilfläche GE 6 nur eine maximale Gebäudehöhe von 25 m zulassen (Shuttlelager). Der maßgebliche Anbauabstand von 40 m entlang von Bundesautobahnen gemäß Fernstraßengesetz wird dabei entsprechend berücksichtigt und eingehalten. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen halten diesen Abstand ein.

Südlich daran angrenzend sollen Logistikhallen mit einer Höhe von bis zu 20 m anschließen (Teilfläche GE 5). Ganz im Süden, direkt an der Max-Eyth-Straße sieht die Planung ein Bürogebäude vor, welches punktuell eine Höhe von bis zu 30 m erreichen kann (Teilflächen GE 2 und GE 3).

Im Zwischenbereich ist vorläufig eine Verkehrsfläche vorgesehen. Dort soll die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden bis zu einer maximalen Höhe von 10 m entstehen (Teilfläche GE 4).

Die städtebauliche Planung am Südwestrand des Gebietes sieht die Erweiterung des Betriebsgeländes (BAG-Hohenlohe-Raiffeisen eG) aus dem Bestand vor. Dort sollen in Anlehnung an den Bestand Gebäudehöhen bis zu 20 m (Teilfläche GE 1) entstehen. In diesem Bereich überlappt der vorliegende Bebauungsplan in einem Teilbereich den Bebauungsplan „Lange Klinge“, um die überbaubaren Grundstücksflächen zu verbinden und keine Lücke zu bilden.

Hinweis: Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die festgesetzten Bezugshöhen und nicht auf das bestehende Gelände.

Zwischen den beiden späteren Betrieben soll auch planungsrechtlich eine Verbindung unterbleiben, um aus städtebaulichen Gründen die Ausdehnung der Gebäude in Grenzen zu halten.

### Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser wird in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet und über das bestehende Mischwasserkanalsystem der Kläranlage Neuenstein zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes im Süden des Plangebietes soll dabei in das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) südlich der May-Eyth-Straße abgeleitet werden. Die übrigen Flächen des Betriebsgeländes sollen nach Norden entwässert werden.

Dazu ist nördlich der Autobahn ein offenes Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen, welches in einen angrenzenden Graben in Richtung des Hirschbaches entwässert. In dieses Becken wird das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser abgeleitet und vorbehandelt. Dieses Becken ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Um das anfallende Niederschlagswasser in das vorgesehene RRB abzuleiten, ist eine Aufdimensionierung des bestehenden Durchlasses unter der Autobahn notwendig.

Das detaillierte Entwässerungskonzept wurde mit den Fachbehörden abgestimmt.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### Art der baulichen Nutzung (Nr. I/1)

In Anlehnung an § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die allgemein gemäß Absatz 2 zulässigen Betriebe und Anlagen sollen auch hier zulässig sein. Allerdings sollen Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf die Innenstadtrelevanz sowie der möglichen Agglomeration, Lagerplätze für Schrott und Abfälle jeglicher Art aus den Gründen der Qualitätssicherung des gesamten Gewerbegebiets sowie Fremdwerbung aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen werden.

Auch die in Absatz 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich sein. Insbesondere die Wohnungen werden als möglicher Konflikt mit der gewerblichen Nutzung gesehen. Vergnügungsstätten sollen aufgrund der Nähe zur Autobahn ausgeschlossen werden. Hierfür gibt es in der Stadt andere Flächen. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ebenfalls nicht im Gewerbegebiet platziert werden, da das Gewerbe vorrangig bedient werden soll und für diese Nutzungen andere Möglichkeiten in der Stadt bestehen.

### Maß der baulichen Nutzung (Nr. I/2)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO mit einheitlich 0,8 festgesetzt. Dadurch wird eine gute Ausnutzung der Grundstücke erreicht und trotzdem noch eine Eingrünung und Begrünung ermöglicht.

Die zulässigen Gebäudehöhen resultieren aus den abgestimmten konkreten Objektkonzepten und stellen einen guten Kompromiss zwischen Ausnutzung und Orts- bzw. Landschaftsbild dar. Die größeren Gebäudehöhen im nördlichen Bereich beeinträchtigen weder die bestehende noch die zukünftige Nutzung als auch nicht die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld in den relevanten Vegetationszeiten.

Die punktuellen Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen für untergeordnete technische Anlagen beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild nicht und sind in der Höhe beschränkt. Daher werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Nr. I/3 und I/4)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gehalten und gewährleisten im Zusammenhang mit der abweichenden Bauweise eine Bebauung ohne Längenbeschränkung innerhalb des Plangebiets. Dies ist städtebauliche gewollt, um eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen zu erhalten. Lediglich zwischen den beiden zukünftigen Betrieben im Westen des Plangebiets und nördlich der Max-Eyth-Straße soll eine Zäsur erfolgen, um das spätere Zusammenwachsen zu unterbinden.

Im östlichen Bereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze bzw. das Plangebiet ausgedehnt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer mittel- oder langfristigen Fortführung des Bebauungsplans „Lange Klinge IV“ eine durchgehende Bebauung ermöglicht werden kann. Auf eine Randeingrünung wird daher verzichtet.

### Stellplätze und Garagen (Nr. I/5)

Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze hingegen, sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Lediglich im nördlichen Bereich ist eine Einschränkung durch den Anbauabstand des Fernstraßengesetzes gegeben.

### Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Nr. I/6)

Aufgrund der Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) müssen Hochbauten einen Abstand von 40 m zur Fahrbahn der Autobahn einhalten. Deshalb sind die überbaubaren Grund-



stücksflächen entsprechend festgesetzt. Ausnahmsweise und im jeweiligen Einzelfall können Nebenanlagen, Stellplätze oder Feuerwehrumfahrten durch die Straßenbauverwaltung genehmigt werden. Dieses kann jedoch im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

#### Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (Nr. I/7)

Ein Teil des Regenwassers soll in Richtung Lange Klinge im südwestlichen Bereich des Plangebiets abgeleitet werden (siehe Nr. 9 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser). Daher ist in diesem Bereich eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Zuge des Wasserrechts. Weitere Festsetzungen als die Lage der Regenrückhaltung sind daher nicht erforderlich.

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, etc. (Nr. I/8)

Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Um zudem der Lichtverschmutzung bei Nacht entgegen zu wirken werden Vorgaben zur Ausrichtung der Leuchtkörper vorgenommen.

#### Anpflanzen von Bäumen, etc. (Nr. I/9)

Der öffentliche Verkehrsraum ist weitgehend ohne Begrünung vorgesehen. Lediglich im Übergangsbereich zum Bestand in der Max-Eyth-Straße sollen im Bereich der Querschnittsänderung beidseitig der Straße öffentliche Bäume vorgesehen werden.

Für die privatgewerblichen Flächen ist ein Flächenfaktor für das Pflanzgebot von Bäumen vorgesehen. Dadurch ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ausnutzung der Gewerbeflächen und Durchgrünung des Gebiets erreicht. Zusätzlich sind Stellplätze einzugrünen.

Im zeichnerischen Teil sind einzelne konkrete Standorte festgesetzt. Diese stammen aus der Objektplanung und tragen im Wesentlichen zu einer wirkungsvollen Eingrünung bei. Sie können in der Lage verschoben werden, weshalb die Darstellung der Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

#### Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. I/10)

Siehe hierzu Kapitel 11.2 (Verkehrs- und Gewerbelärm)

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Nr. II/1)

Das Gutachten zu den klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen schlägt u.a. eine Dachbegrünung vor. Diese Festsetzung wird aufgenommen. Allerdings gilt diese Verpflichtung nur dann, wenn keine vollflächige Photovoltaikanlage erstellt wird. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen wäre zwar grundsätzlich zu begrüßen, scheidet jedoch an der Brandgefahr der Bepflanzung. Um den Zielen des Klimaschutzes gerecht zu werden, ist eine Auswahl zwischen den beiden Möglichkeiten vorgesehen.

Die vorgeschlagene Fassadenbegrünung oder die Verwendung von hellen Farben an den Fassaden werden nur als Hinweise aufgenommen. Eine hinreichende Konkretisierung im Bebauungsplan erscheint nicht zielführend. Siehe hierzu Kapitel 11.1 (Klimatische und lufthygienische Auswirkungen).

#### Werbeanlagen (Nr. II/2)

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in Grenzen zu halten, werden maximale Ausdehnungen und Ausgestaltungen von Werbeanlagen festgesetzt. Dies gilt sowohl für Werbeanlagen an den Gebäuden als auch für freistehende Werbeanlagen.

#### Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Nr. II/3)

Einfriedungen dienen dem Schutz der späteren Gewerbebetriebe und sind daher erforderlich. Um die Auswirkungen für das Ortsbild gering zu halten, soll deren Höhe auf 2 m beschränkt und ein

Abstand zu den Straßenverkehrsflächen von 0,5 m eingehalten werden. Letzteres dient insbesondere dem Lichtraumprofil der Verkehrsflächen.

Aufgrund der Vorgaben des Landesbauordnung (LBO BW) und des Naturschutzgesetzes (NatSchG BW) sind nicht genutzte Flächen als Grünflächen anzulegen. Außerdem sind im Sinne der Wasserwirtschaft die Befestigungen der Erschließungsflächen wasserdurchlässig herzustellen, sofern dort kein behandlungsbedürftiges Wasser anfällt. Ausgenommen werden nicht behandlungsbedürftige Verkehrsflächen, die durch ihre Nutzungsart baulich eine feste Oberfläche erfordern. Zum Beispiel Verkehrswege mit Asphaltoberflächen und PKW-Stellplätze mit bedingt wasserdurchlässigen Pflasteroberflächen. Damit soll der Anreicherung des Bodens mit Wassers Rechnung getragen werden.

## 11 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

### Klimatische und lufthygienische Auswirkungen

Die Stadt Neuenstein hat ein Gutachten zu den klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen des Bebauungsplans in Auftrag gegeben. Das Gutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG auf Freiburg mit Datum vom 20.09.2023 dient als Grundlage für die Überprüfung der Auswirkungen und für entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan.

Insbesondere wurden die klimatischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung bezogen auf die Kaltluftströmung untersucht. Darüber hinaus wurden auch die Auswirkungen auf die Lufthygiene durch Kfz-bedingte Emissionen geprüft.

Der Gutachter hat dabei für den überwiegenden Teil des Plangebietes die konkret vorgesehene spätere Nutzung durch die Firma Schäfer und Peters zugrundegelegt. Es handelt sich zwar vorliegend um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, doch konnten die Grundlagen für die Untersuchungen aufgrund der Kenntnis über den späteren Nutzer hierfür detaillierter erfasst werden. Dies führt zu konkreteren Ergebnissen als bloße Annahmen bei Nichtkenntnis über spätere Betriebe. Für die lokalklimatischen Betrachtungen wurden jedoch die im Bebauungsplan (Entwurf) festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigt.

Der Gutachter stellt fest, dass durch die neu geplanten Gebäude und die zusätzliche Versiegelung Auswirkungen auf die Lufttemperatur sowie auf die Kaltluftströmung entstehen werden. Es wird weiter ausgeführt, dass sich die Veränderungen im Wesentlichen auf einen Umkreis von 500 m um das Plangebiet zeigen werden.

Die Betrachtung der lufthygienischen Auswirkungen setzt sich aus der Vorbelastung durch regionalen und städtischen Verkehr sowie die zusätzlichen durch die Planung entstehenden Belastungen zusammen. Grundlage für die Zusatzbelastung ist ein Verkehrsgutachten von BIT-Ingenieure mit Datum vom 05.07.2023. Dabei wurde nicht nur der zusätzliche Verkehr aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, sondern auch aus dem parallel entwickelten Plangebiet „Lange Klinge III-Süd“. Dabei wurden für den nördlichen Teil die prognostizierten Verkehrszahlen der Firma Schäfer und Peters berücksichtigt. Da es für den Südteil noch keine konkreten Nutzer gibt, wurden Annahmen nach der Nettobaulandfläche getroffen.

Für Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>) wird ausgeführt, dass der Grenzwert der 39. BImSchV in den beurteilungsrelevanten Bereichen deutlich unterschritten wird.

Für Feinstäube (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) wird prognostiziert, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich unterschritten werden.

Hinsichtlich möglicher Stoffeinträge durch den Straßenverkehr wird ausgeführt, dass sich die dem Plangebiet nächstgelegenen FFH-Lebensräume weit westlich und südlich des Plangebiets befinden und aufgrund ihrer Entfernung nicht negativ betroffen sein werden.

Insbesondere wird dargelegt, dass negative Auswirkungen auf die Ortsteile Emmertshof, Löschenhirschbach und Wüchern nördlich der Autobahn nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich der lokalklimatischen Auswirkungen empfiehlt der Gutachter folgende Punkte, um die Aufheizung zu reduzieren, eine rasche Abkühlung in den Abendstunden zu gewährleisten und kaltluftproduzierende Maßnahmen zu fördern:

- Errichtung der Gebäude nach aktuellem GEG-Standard 2023, um die Wärmespeicherwirkung der Gebäude zu reduzieren
- Dachbegrünung, auch im Zusammenhang mit einer Zisternenspeicherung, um die Aufheizung zu verringern und die Kaltluftproduktion zu steigern
- Fassadengestaltung in heller Farbe, um die Reflektion zu erreichen sowie alternativ auch Fassadenbegrünung

Weiterhin wird angeregt, auch die Vorfahrtssituation auf der Robert-Bosch-Straße festzulegen, um einen flüssigen Verkehrsablauf zu erreichen.

Die Stadt Neuenstein wird die Anregungen teilweise im Bebauungsplan aufnehmen. Die Errichtung der Gebäude nach GEG-Standard 2023 ist jedoch nicht in den Festsetzungsmöglichkeiten des §9 BauGB sowie §74 der LBO BW enthalten, weshalb diese Empfehlung nur in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

Die verbindliche Dachbegrünung wird teilweise in die Festsetzungen aufgenommen. In den Bereichen, die aufgrund ihrer geplanten Bebauung eine Dachbegrünung ermöglichen und für die Flächen keine Photovoltaikanlage vorgesehen ist, wird diese auch als extensive oder intensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 12 cm festgesetzt.

Die Fassadenbegrünung bzw. die Ausgestaltung in hellen Farben wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Vorfahrtsregelung der Robert-Bosch-Straße kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Stadt wird unabhängig davon die Möglichkeit überprüfen und ggfls. darauf hinwirken.

Im Verfahren und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist das Gutachten Gegenstand. Es ist jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Verkehrs- und Gewerbelärm

Die Stadt Neuenstein hat eine Geräuschimmissionsprognose in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm zu untersuchen. Das Gutachten von rw bauphysik aus Schwäbisch Hall mit Datum vom 21.09.2023 liegt vor und ist in die Planung sowie die Abwägung eingeflossen.

Insbesondere waren die Aspekte des Mehrverkehrs durch die neuen Vorhaben, die Lärm-Fernwirkung, die Verkehrsgeräusche innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie die Reflexionswirkung durch die Bebauung zu untersuchen (Verkehrslärm). Ebenfalls waren die Innenwirkung und die Außenwirkung der Gewerbelärmimmissionen zu prüfen (Gewerbelärm).

Die konkreten Erkenntnisse aus dem Gutachten bezüglich des Verkehrslärms werden folgendermaßen zusammengefasst:

- Immissionskonflikte durch eine Lärm-Fernwirkung, den Straßenneubau und Reflexionen an der geplanten Bebauung sind nicht zu erwarten
- Aufgrund Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen

Bezüglich des Gewerbelärms werden folgende Ergebnisse festgehalten:

- Immissionskonflikte bezüglich auf das Plangebiet einwirkender Schallimmissionen bestehen nicht
- Für die Nachtzeit ist eine Geräuschkontingentierung festzusetzen, für die Tagzeit sind keine Einschränkungen erforderlich
- Durch Zusatzkontingente ist auch zur Nachtzeit eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung möglich

Für den Bebauungsplan bedeutet dies:

- Bezüglich des Verkehrslärms im Plangebiet wird festgesetzt, dass schutzwürdige Räume im nördlichen Teilbereich 3 mit nach Norden ausgerichteten Fenstern unzulässig sind

und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen ist, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2:2018-01 dimensioniert werden müssen.

- Bezüglich des Gewerbelärms wird festgesetzt, dass für im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente tags und nachts sowie sogenannte Zusatzkontingente für im zeichnerischen Teil dargestellte Richtungssektoren gelten.

Im Verfahren und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist die Geräuschimmissionsprognose Gegenstand. Sie ist jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die bessere Handhabung in der späteren Anwendung der Emissionskontingentierung werden Praxishinweise als Anlage zu den Hinweisen im Bebauungsplan beigelegt.

## 12 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neu zugeschnitten. Eine amtliche Umlegung ist nicht erforderlich.

## 13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 94.206 m<sup>2</sup> (ca. 9,5 ha) und beinhaltet eine bestehende Gewerbefläche (Teilfläche Flst. 1696/1) von 1.419 m<sup>2</sup>.

<b>Geltungsbereich (Gesamtfläche)</b>	<b>94.206 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsflächen	3.256 m <sup>2</sup>
Fußwege	1.876 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.781 m <sup>2</sup>
Bestandsfläche Gewerbegebiet*	1.419 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet (Nettobauland)</b>	<b>84.874 m<sup>2</sup></b>

\*Teilfläche Flst. Nr. 1696/1

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18