

## 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“, der Autobahn A6 sowie der K 2356, welche nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind, sollen dabei als langfristige Flächenerweiterung dienen.

In der Zwischenzeit ist ein regionaler Gewerbebetrieb an die Verwaltung herangetreten, welcher nahezu die gesamte Fläche nördlich der verlängerten Robert-Bosch-Straße erwerben und mit einem ersten Bauabschnitt der geplanten Betriebsgebäude bebauen möchte. Diese umfassen neben einem Bürogebäude insbesondere Hochregallager und Logistikhallen. Auf den verbleibenden Flächen, welche sich außerhalb des Gebietes „Lange Klinge III“ befinden sollen mittel- bis langfristig weitere Bauabschnitte entstehen und so das Betriebsgelände vervollständigen. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Klinge IV“ gefasst.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die geplanten Baugrundstücke südlich der verlängerten Robert-Bosch-Straße verbleiben bei der Stadt Neuenstein und sollen der weiteren gewerblichen Entwicklung in der Stadt dienen. Um die Maßnahmen zu entzerren wird für diesen Teilbereich ein separates Bebauungsplanverfahren „Lange Klinge III – Süd“ durchgeführt.

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 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 Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist das Plangebiet als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. 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.

#### 2.2 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.

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

### 3 Bestehendes Planungsrecht

Westlich grenzt der Bebauungsplan „Lange Klinge II“ unmittelbar an das Plangebiet an. Dieser wird in einem kleinen Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan überlappt, um ein bestehendes Betriebsgelände zu erweitern. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend hat die Stadt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Klinge IV“ gefasst.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne.

### 4 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 Ortsteil Grünbühl der Stadt Neuenstein gebildet. Im westlicher Richtung grenzt das bestehende Gewerbegebiet Lange Klinge an das Gebiet an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 5 Bestand

#### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen überwiegend Ackerbau betrieben wird. Das Gelände im Plangebiet steigt in östlicher Richtung deutlich zu einem Höhenrücken hin an.

#### 5.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzen folgende Schutzgebiete an:

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

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

#### 5.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

#### 5.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die vorhandene Haupteinfahrt (Max-Eyth-Straße) des bestehenden Gewerbegebietes an die L 1051 und die Anschlussstelle Neuenstein der BAB 6 angebunden. Somit besteht bereits eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

#### 5.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### 5.6 Denkmale

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

#### 5.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## **6 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 im weiteren Verfahren 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 werden 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 (z.B. Begrenzung der Versiegelung, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

## **7 Artenschutz**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz entstehen, hat die Stadt Neuenstein eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie die eventuell notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im weiteren Verfahren nach Abschluss der Untersuchungen dargelegt.

## **8 Planungsziele und Planungskonzeption**

### 8.1 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 Haupteinfahrungsstraßen des bestehenden Gewerbegebietes 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 Querschnitte der Straßen ergeben sich aus den Straßenbreiten im Bestand. Entlang der Robert-Bosch-Straße soll zudem ein Radweg mit 3,0 m Breite durch das Gebiet geführt werden.

### 8.2 Bebauung/Gebäudetypologie

Die städtebauliche Planung sieht am Südwestrand des Gebietes die Erweiterung eines Betriebsgeländes aus dem Bestand vor. Die verbleibende Fläche des Plangebietes soll als Betriebsgelände für einen Betrieb dienen. Das Konzept sieht dabei im nördlichen Bereich zur Autobahn hin die Errichtung eines bis zu 40 m hohen Hochregallagers vor. Der maßgebliche Anbauabstand entlang von Bundesautobahnen gemäß Fernstraßengesetz wird dabei entsprechend berücksichtigt und eingehalten. Südlich daran angrenzend sollen Logistikhallen mit einer Höhe von bis zu 20 m anschließen. 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.

### 8.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant, d.h. nur das behandlungsbedürftige Abwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet und über das bestehende MW-Kanalsystem der Kläranlage Neuenstein zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes soll dabei in das bereits bestehende RRB im Gebiet Lange Klinge II geleitet werden. Die übrigen Flächen des Betriebsgeländes sollen davon getrennt nach Norden entwässert werden. Dies betrifft auch behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, dieses wird vor der Ableitung auf dem Grundstück entsprechend vorbehandelt.

Dazu ist nördlich der Autobahn ein offenes RRB vorgesehen, welches in einen angrenzenden Graben in Richtung des Hirschbaches entwässert. Um das anfallende Niederschlagswasser in das vorgesehene RRB abzuleiten ist eine Aufdimensionierung des bestehenden Durchlass unter der Autobahn notwendig.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, zumindest einen Teil des Niederschlagswassers am nördlichen Rand auf dem Baugrundstück selbst zurückzuhalten.

Das detaillierte Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und abgestimmt.

## 9 Bodenordnung

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

## 10 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 94.614 m<sup>2</sup> (ca. 9,5 ha). Abzüglich der bestehenden Gewerbefläche (Teilfläche Flst. 1696/1, 1.419 m<sup>2</sup>) sowie der für die Erschließung notwendigen Flächen von ca. 5.698 m<sup>2</sup> verbleibt ein Nettobauland von 87.497 m<sup>2</sup>.

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