



Zweckverband Gewerbe- und Industriepark

## „Unteres Kochertal“

Neuenstadt a. K. – Hardthausen – Langenbrettach

### Bebauungsplan

## „GIK-Erweiterung – 2.BA“

Gemarkung Neuenstadt a. K.

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 05.12.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Raumschaft	2
3.2	Lage und Abgrenzung	2
3.3	Bestandssituation	3
3.4	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Flächenbedarfsnachweis</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>9</b>
6.1	Rahmenplanung Erweiterung GIK	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	13
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>13</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Örtliche Bauvorschriften	16
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	17
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	18
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	18
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	20
8.5	Umgang mit Bodenaushub	21
8.6	Immissionen	21
8.7	Verkehr	21
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>21</b>
9.1	Zeitplan	21

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Der Gewerbe- und Industriepark „Unteres Kochertal“ (GIK) wurde 2002 von den Kommunen Neuenstadt a. K., Hardthausen und Langenbrettach gegründet. Die Fläche liegt verkehrsgünstig direkt an der Autobahnanschlussstelle „Neuenstadt“ der A81. Der Gewerbe- und Industriepark ist mittlerweile annähernd belegt. Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in der Raumschaft hält unvermindert an und soll langfristig gedeckt werden.

Um dieser Nachfrage nach Gewerbeflächen nachzukommen und seiner Funktion als Vorranggebiet für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Region Heilbronn-Franken gerecht zu werden, wurde eine langfristige Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks beschlossen. Nach der umgesetzten Erweiterung durch den 1. Bauabschnitt (BA) im Jahr 2016 soll nun der 2. Bauabschnitt folgen.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung neuer Bauflächen im Gewerbe- und Industriepark „Unteres Kochertal“ zur Deckung des regionalen Bedarfs, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Eröffnung von Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe.

# **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands des Gewerbe- und Industrieparks hat am 27.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für das Gesamtgebiet gefasst. Aufgrund von konkreten Ansiedlungswünschen wurde in der Verbandssitzung am 22.03.2016 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren zu teilen und die Verfahren als jeweils getrennte Bebauungspläne GIK-Erweiterung – 1. BA und GIK-Erweiterung 2. BA weiterzuführen. Für den Bebauungsplan GIK-Erweiterung – 2. BA wurde der Aufstellungsbeschluss formell neu gefasst. Aufgrund der zusätzlichen Erweiterungsfläche von ca. 2,5 ha im Südosten ist der Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2016 aufzuheben und ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Raumschaft

Der Gewerbe- und Industriepark grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum Heilbronn/Neckarsulm. Die Flächen des Gewerbe- und Industrieparks befinden sich innerhalb der Gemarkung der Stadt Neuenstadt a. K.

Die Kommunen des Zweckverbands sind Neuenstadt am Kocher, bestehend aus der Kernstadt Neuenstadt am Kocher und den vier Stadtteilen Bürg, Cleversulzbach, Kochertürn und Stein am Kocher, Hardthausen a. K. bestehend aus den Ortsteilen Gochsen, Kochersteinsfeld und Lampoldshausen, sowie Langenbrettach, bestehend aus den Ortsteilen Brettach und Langenbeutingen.

Sie liegen alle im östlichen Landkreis Heilbronn, unweit der Autobahn-Anschlussstelle Neuenstadt der A 81. Die Anschlussstelle Neckarsulm an der A 6 ist nach ca. 12 km erreicht. Das Oberzentrum Heilbronn liegt etwa 18 km entfernt.

#### 3.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 2 km östlich des Stadtkerns von Neuenstadt a. K., im Anschluss an den bestehenden Gewerbe- und Industriepark GIK, ca. 1 km östlich der Autobahnanschlussstelle Neuenstadt an der A81. Der Ortsteil Gochsen der Gemeinde Hardthausen befindet sich in ca. 1 km Entfernung, der Ortsteil Brettach der Gemeinde Langenbrettach liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,3 ha.

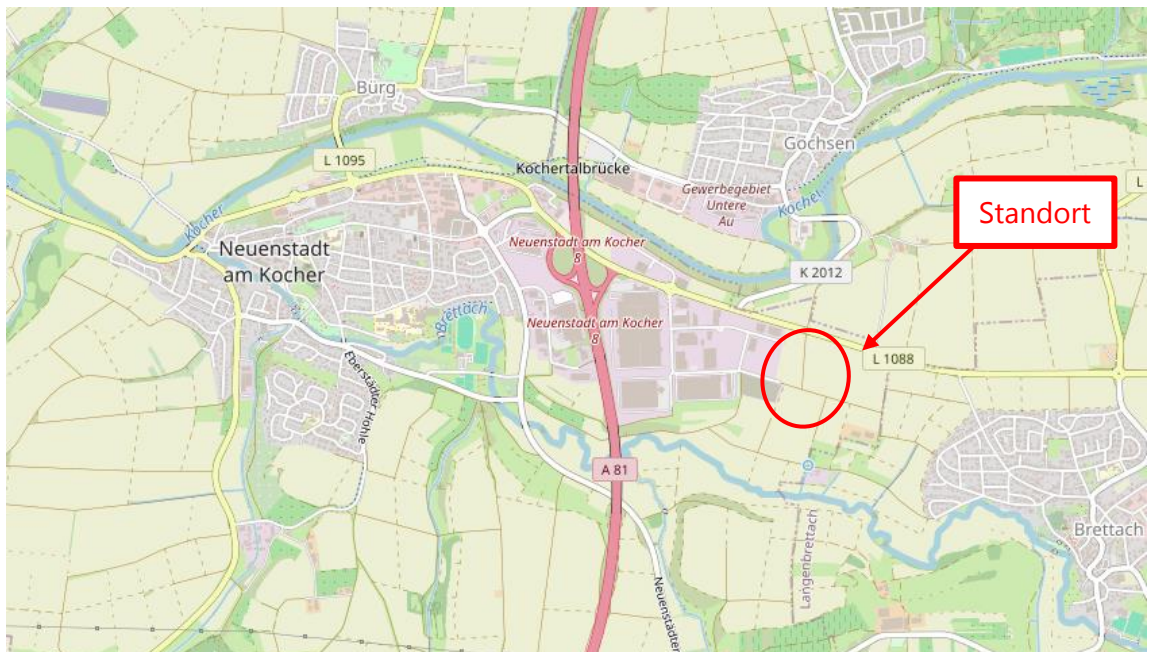


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 03.06.2024)

### 3.3 Bestandssituation



Abb. 2: Fotos Bestandssituation (Eigene Aufnahmen, Juni 2024)

Das Plangebiet stellt sich bisher als unbebaute Ackerfläche dar und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt der bestehende Gewerbe- und Industriepark „Unteres Kochertal“ (erster Bauabschnitt des Bebauungsplans „GIK-Erweiterung“) an. Die benachbarten Grundstücke sind größtenteils bereits bebaut. Die Gebäude der „Fischer Gebäudetechnik“ und der „MAGNA Seating Systems“ schließen direkt an das Plangebiet an.



Abb. 3: Luftbild von Neuenstadt (Quelle: Google Maps, 2024)

Im Norden wird das Areal von der L 1088 begrenzt, im Osten und Süden befindet sich landwirtschaftliche Feldflur. Im Südosten liegt in circa 150 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Die Baugenehmigung für die landwirtschaftliche Tierhaltung ist im Jahr 2020 erloschen. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Kläranlage Brettach.

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Hochfläche zwischen Kochertal und Brettachtal, auf einem Höhengniveau von 192 bis 199 m ü. NN, wobei das annähernd ebene Gelände von Westen nach Osten hin sanft ansteigt. Der südliche Teil des Plangebietes fällt stetig nach Süden ab.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Fläche liegt parallel zur L 1088, unweit der Autobahnanschlussstelle Neuenstadt. Über das Straßennetz des bestehenden Gewerbe- und Industrieparks ist das Plangebiet mit dem übergeordneten Straßennetz gut verknüpft. Zudem besteht mit der Bushaltestelle „Neuenstadt GIK“ Anschluss an die ÖPNV-Linien 626 und 627.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.4 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

# **4. Übergeordnete Planungen**

## **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

### **Landesentwicklungsplan 2002**

Neuenstadt a. K. ist als Unterzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 in der Region Franken zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart einschließlich Heilbronn. Neuenstadt a. K. liegt auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn - Neckarsulm - Tauberbischofsheim. Die Gemeinden Hardthausen und Langenbrettach zählen zum ländlichen Raum innerhalb der Region Franken im Landkreis Heilbronn sowie zum Mittelbereich Neckarsulm.

### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählen die Gemeinden Neuenstadt a. K. mit Kernort Neuenstadt, Hardthausen a. K. mit Kernort Kochersteinsfeld und Langenbrettach mit Kernort Brettach zu den Gemeinden mit

verstärkter Siedlungstätigkeit, d. h. sie wurden als Vorranggebiete festgelegt, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus in den Gebieten Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebiets-scharf in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet)“ flächenscharf festgelegt. Der nördliche Teilbereich ist nachrichtlich als Siedlungsfläche Gewerbe (Planung) festgelegt. Darüber hinaus sind keine Ziele der Raumordnung festgelegt.

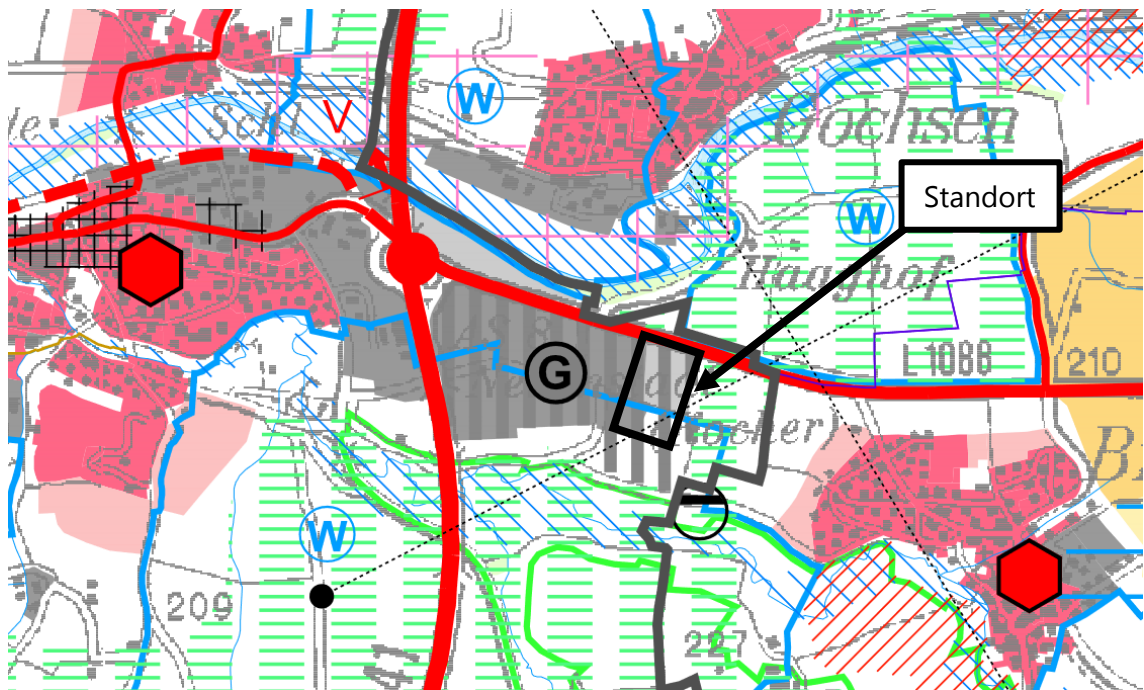


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Bereich des Plangebiets ist in der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt Hardthausen Langenbrettach geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung folgt in diesem Bereich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der südliche Bereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und entspricht damit nicht dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Fläche wird als Neuaufnahme in die 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans integriert.

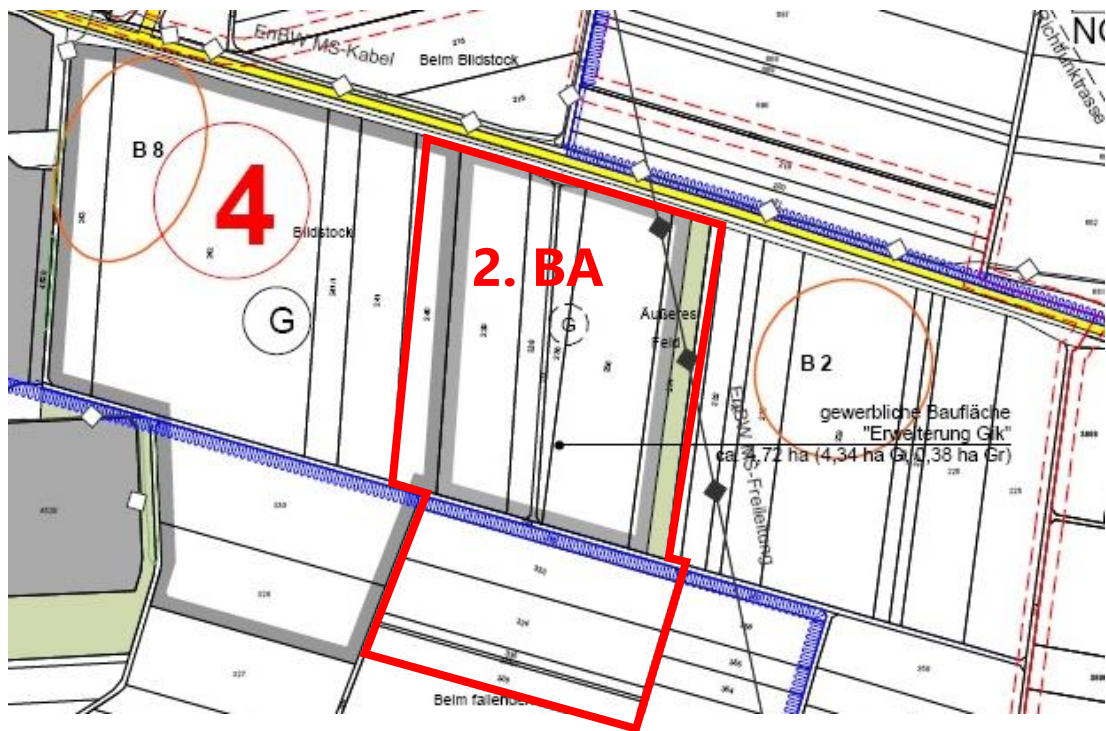


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vVG Neuenstadt Hardthausen Langenbrettach

### 4.3 Schutzgebiete

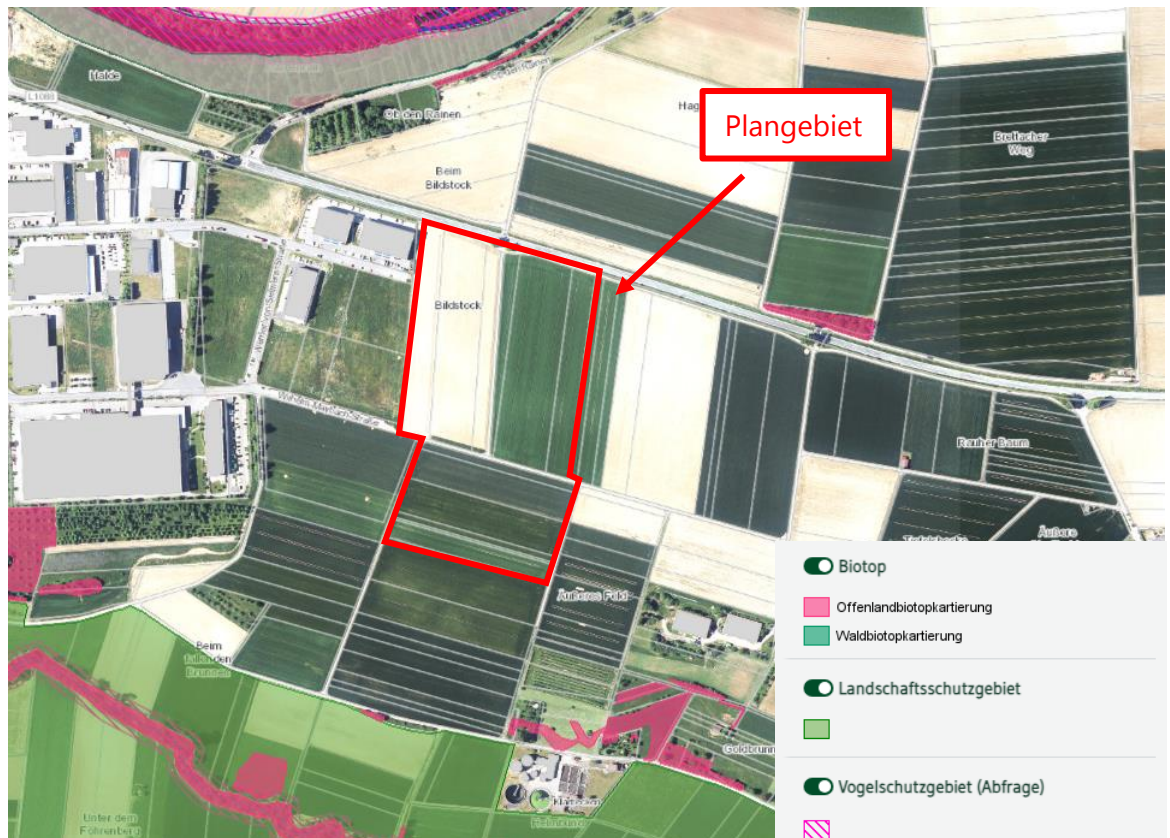


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Brettachtal" sowie das entlang der Brettach verlaufende Vogelschutzgebiet "Kocher mit Seitentälern" befinden sich in ca. 300 - 500 m Entfernung. Im Norden, ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet sich entlang des Kochers das Vogelschutzgebiet "Kocher mit Seitentälern".

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Südöstlich des Planbereiches befindet sich in ca. 200 m Entfernung das Offenlandbiotop „Flachland-Mähwiese im Gewann Goldbrunnen I“. Aufgrund der Entfernung ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **Wasserschutzgebiet „Neuenstadt (Limbach und Brettachtal)“**

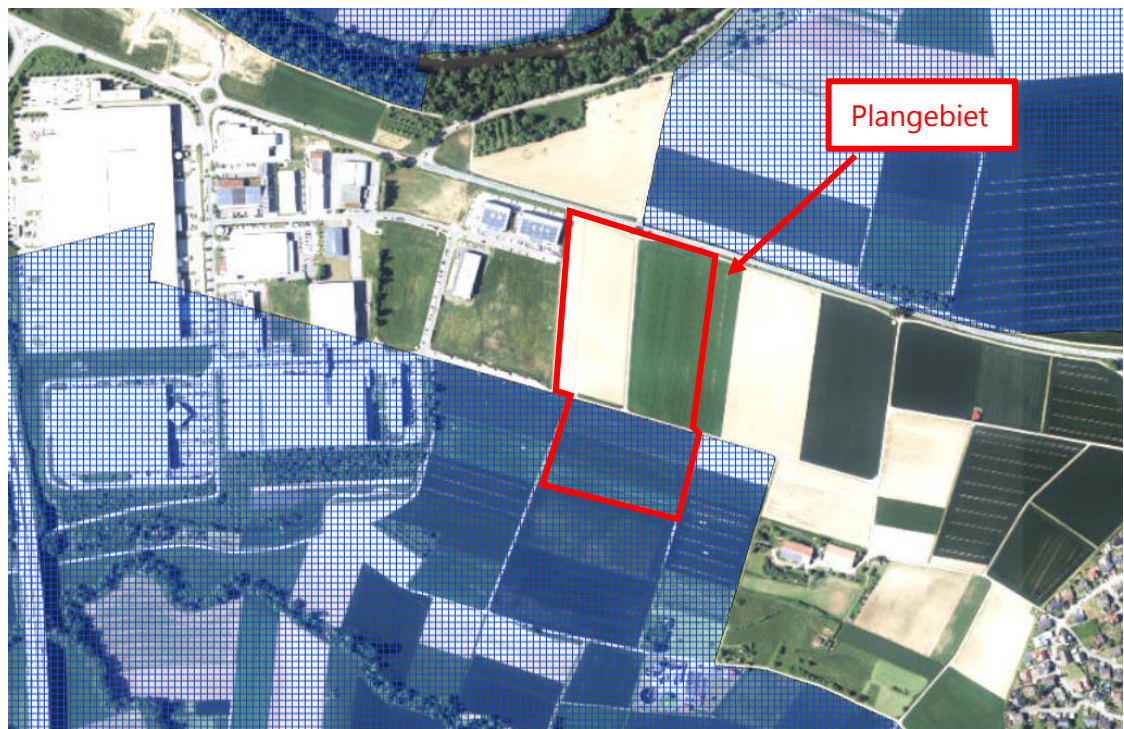


Abb. 6: Wasserschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Ein Teilbereich im Süden des Plangebiets liegt in Zone III/IIIA des Wasserschutzgebietes „Neuenstadt (Limbach und Brettachtalquellen)“. Gemäß § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten. Die Bestimmungen und Verbote der WSG-VO sind zu beachten.

### **Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach HQ<sub>100</sub> oder einem Überflutungsgebiet nach HQ<sub>Extrem</sub>.

## **5. Flächenbedarfsnachweis**

Das Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept zeigt, dass im Verwaltungsraum Neuenstadt bis zum Planungshorizont 2030 ein gewerblicher Flächenbedarf besteht, der durch die bestehende Abgrenzung des im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Neuenstadt a. K. - Kernort Ost vermutlich nicht gedeckt werden kann.

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet GIK ist bis auf ein Grundstück komplett belegt und die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen regionaler und überregionaler Interessenten hält weiter an.

Um seiner Funktion als Vorranggebiet für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Region Heilbronn-Franken gerecht zu werden, und sowohl kurzfristig konkreten Ansiedlungswünschen nachzukommen als auch langfristig den Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können ist es notwendig, die größtenteils bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche zu entwickeln, planungsrechtlich zu sichern und zu erschließen.

Der erste Bauabschnitt der GIK-Erweiterung wurde zuerst entwickelt und ist bereits zu ca. 80 % bebaut. Von knapp 8,3 ha Nettobauland sind noch drei Grundstücke mit insgesamt ca. 1,8 ha unbebaut.

Orientiert an der konkreten Nachfragesituation soll nun auch der zweite Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 8,3 ha erschlossen und bebaut werden. Der Bebauungsplan bezieht im Vergleich zur Rahmenplanung im Jahr 2015 im Südosten abrundend eine zusätzliche Fläche von ca. 2,5 ha ein. Diese liegt gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken ebenfalls im festgelegten „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet)“ und ist insbesondere aufgrund der einfachen erschließungs- und verkehrstechnischen Anbindung über eine Erweiterung des bereits im Zuge der Rahmenplanung vorgesehenen Straßennetzes für eine Entwicklung geeignet.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Rahmenplanung Erweiterung GIK



Abb. 7: Rahmenplan Erweiterung GIK Gesamtläche (Quelle: IFK-Ingenieure, 2015)

Bereits im Jahr 2015 wurde eine Rahmenplanung für die Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks Unteres Kochertal (GIK) erarbeitet. Die inhaltliche Konzeption umfasst die städtebauliche Struktur (Bebauung/Grünordnung), die innere und äußere verkehrliche Erschließung sowie die Grundkonzeption der leitungsgebundenen Infrastruktur (Wasser/Abwasser).

Gemäß diesem städtebaulichen Konzept wurde innergebietlich eine modulartige Grundstückseinteilung parallel zur L 1088 im Norden vorgenommen. Es sollen dementsprechend hauptsächlich Module zwischen ca. 6.000 m<sup>2</sup> und 9.000 m<sup>2</sup> Größe entstehen. Die vorgeschlagenen Grundstücke entsprechen in etwa den Grundstücksgrößen im ersten Bauabschnitt der Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industrieparks. Eine flexible, der Nachfrage entsprechende Bebauung ist aufgrund der modularen Struktur gut möglich.

Die Höhenentwicklung orientiert sich mit maximalen Gebäudehöhen von 15 - 20 m an der bestehenden Bebauung im benachbarten Gewerbe- und Industriepark (dort maximale Gebäudehöhe 15 m) sowie im ersten Bauabschnitt der Erweiterung. Im Inneren des Erschließungsringes sind durch eine maximale Gebäudehöhe von 20 m auch etwas höhere Kubaturen möglich. In den Randbereichen passen sich die Gebäudehöhen mit maximal 15 m an die Bebauung im bestehenden Industriegebiet an.

Zur Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets waren im Rahmenplan bereits private Pflanzstreifen auf den Grundstücken sowie öffentliche Grünflächen im Randbereich als Übergang zur freien Landschaft geplant. Diese werden im Bebauungsplan aufgegriffen und durch Festsetzungen gesichert.

## **6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

### **Verkehrerschließung**

#### **Äußere Erschließung**

Um den Anschluss des Gewerbe- und Industrieparks „Unteres Kochertal“ (GIK) an die Landesstraße L 1088 und damit die regionale und überregionale Anbindung zu sichern, wird der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan „KVP L 1088 / K 2012 / GIK“ aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde im April 2024 eingeleitet, bisher wurde die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Nachdem die Gesamtfläche von rund 30 ha im GIK annähernd belegt war, wurden 2018 weitere 10,2 ha erschlossen. Grundlage war der Bebauungsplan „GIK-Erweiterung – 1. BA“. Diese Planung berücksichtigt eine zweite verkehrliche Anbindung des Gewerbe- und Industrieparks an die Landesstraße 1088. Die Maßnahme wurde jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern soll in einem separaten Verfahren umgesetzt werden.

Dieser zweite Anschluss für den Gewerbe- und Industriepark soll im Bereich des bestehenden Knotenpunktes L 1088 / K 2012 durch Umbau zu einem Kreisverkehr erfolgen. Dieser soll auch den Anschluss der K 2012 aus Richtung Gochsen an die L 1088 verbessern.

Im Jahr 2014 wurde von IFK bereits ein Vorentwurf der Straßenplanung erarbeitet. Der Zweckverband möchte jedoch aufgrund des großen Eingriffs in die angrenzenden Flurstücke von dieser Variante absehen. Wunsch des Zweckverbandes war die Verschiebung des Kreisverkehrs in Richtung Neuenstadt (Westen). Zusätzlich soll der Gewerbe- und Industriepark eine Radweganbindung erhalten.

#### **Innere Erschließung**

Wie bereits im 1. Bauabschnitt der Erweiterung, erfolgt die innere Erschließung des Gebietes über einen rasterförmigen, parallel zur L 1088 ausgerichteten Ring, der mit dem bestehenden GIK verknüpft wird. Die geplante Straße hat eine Bruttobreite von 7,0 m. Durch die parallele Anordnung zur L 1088 werden ungünstige Grundstückszuschnitte vermieden und es kann ein flexibles, modulartiges Grundstücksraster aufgebaut werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „GIK-Erweiterung – 1. BA“ wurde vorerst lediglich ein erster Bauabschnitt im westlichen Teilbereich realisiert. Der zweite Bauabschnitt knüpft nun an die bestehenden Straßen an. Nach Osten wird zur Erschließung des

südöstlichen Grundstücks ein Stichweg vorgesehen. Dieser wird hinsichtlich des Querschnitts analog zur Ringstraße dimensioniert.

Das Parken im Gebiet erfolgt über Längsparkstände entlang der Verkehrsfläche. Diese werden mit einer Breite von 3,50 m geplant und können somit auch von Lkws als Parkstand genutzt werden. Mit einem zusätzlich angeordneten einseitigen Gehweg ergibt sich hier eine Gesamtstraßenraum breite von 12 m. Das Parkierungskonzept gewährleistet somit ein ausreichendes öffentliches Parkplatzangebot.

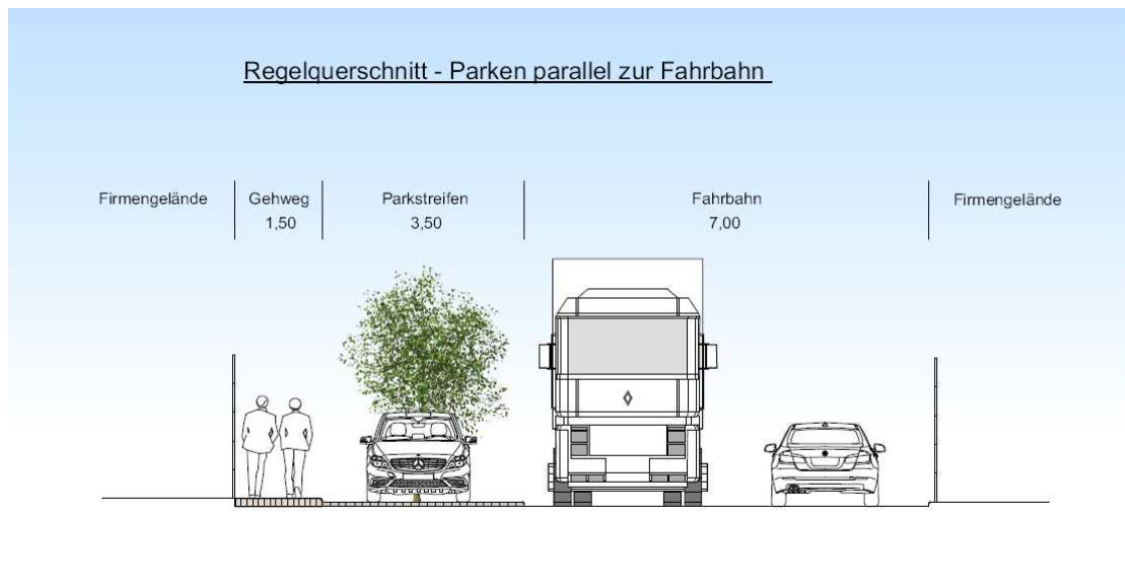


Abb. 8: Regelquerschnitt – Parken parallel zur Fahrbahn (Quelle: IFK-Ingenieure, 2015)

Die Wirtschaftswege nach Süden und Osten bleiben erhalten bzw. werden in die Planung integriert und gewährleisten auch in Zukunft die Durchgängigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr. Darüber hinaus dienen sie auch als Fußweegeanbindungen in die umgebende Landschaft und insbesondere ins südlich gelegene Brettachtal.

### Ver- und Entsorgung

Gemäß der Rahmenplanung aus dem Jahr 2015 (siehe nachstehende Abbildung) erfolgt die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers über die Anbindung an das bestehende Kanalnetz im GIK. Die dortigen Mischwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert. Im aktuellen AKP sind die Erweiterungsflächen bereits berücksichtigt. Es kann eine Anbindung des 2. BA an die Schmutzwasserkanäle des 1. BA erfolgen.

Das Regenwasser wird der Topografie folgend nach Süden, in Richtung Brettachtal geführt. Die übergeordnete Entwässerungskonzeption der Stadt Neuenstadt a. K. sieht eine Einleitung in die Brettach vor. Das Regenwasser wird der Topografie folgend nach Süden, in Richtung Brettachtal geführt. Bereits im ersten Bauabschnitt wurde eines neues Regenwasserkanalnetzes vorgesehen. Dieses wird im Zuge der Erschließung des 2. BA erweitert. Die Ableitung aus dem Plangebiet heraus erfolgt im Bereich des bestehenden Feldweges in Richtung Brettach. Nach Vorabstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt ist keine Regenrückhaltung sowie keine Vorbehandlung des Regenwassers vor der Einleitung in die Brettach notwendig.

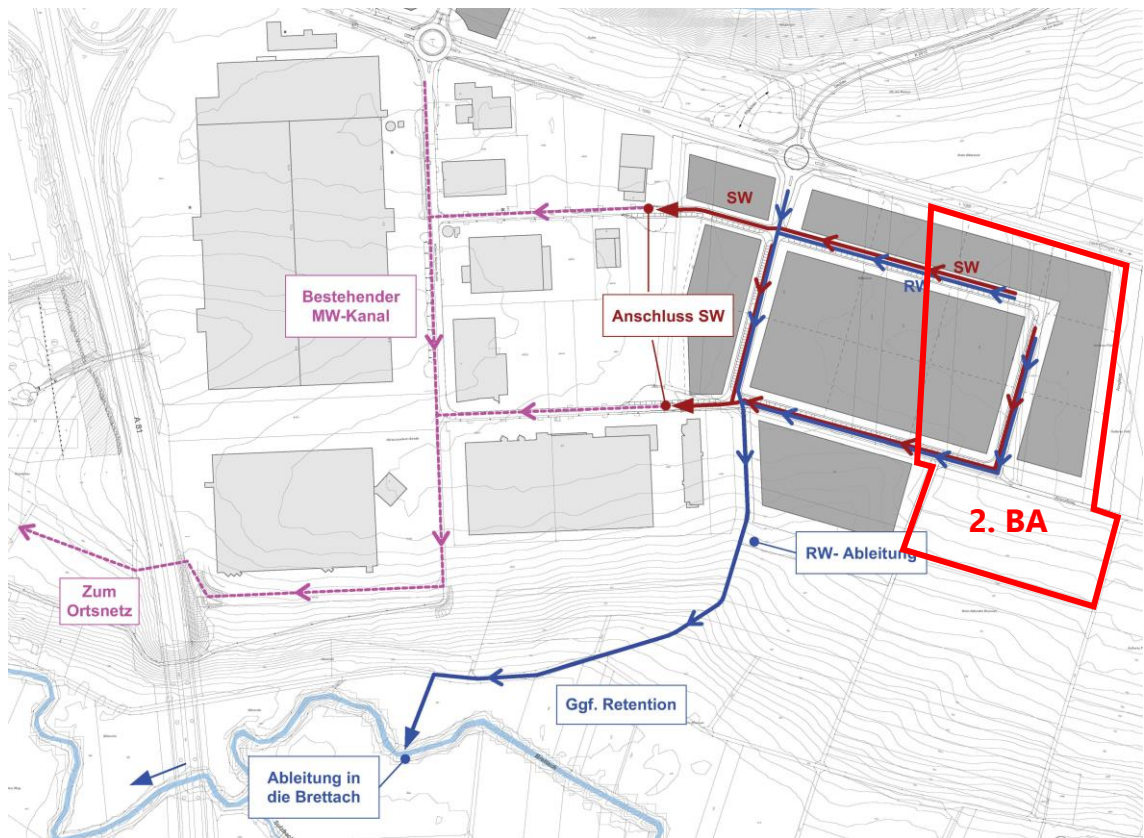


Abb. 9: Systemskizze Entwässerungsplanung - Rahmenplan (Quelle: IFK-Ingenieure, 2015)

### Löschwasserbedarf

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW im Zuge des Verfahrens zu ermitteln. Ziel ist es, den erforderlichen Bedarf über das künftige Leitungsnetz zu decken. Sofern dies nicht möglich ist, sind im Plangebiet oder dessen Umfeld ergänzend Löschwasserbehälter zu realisieren und die hierfür erforderlichen Flächen zu sichern.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Erdmassenausgleich / -management

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>83.267 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Industriegebiet mit Einschränkungen (Nettobau-land)</b>	<b>64.483 m<sup>2</sup></b>	<b>77,4 %</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>5.963 m<sup>2</sup></b>	<b>7,2 %</b>
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	4.248 m <sup>2</sup>	5,1 %
Parkierung	1.387 m <sup>2</sup>	1,7 %
Verkehrsgrün	289 m <sup>2</sup>	0,3 %
Wirtschaftsweg	39 m <sup>2</sup>	0,1 %
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>12.821 m<sup>2</sup></b>	<b>15,4 %</b>

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet **GI<sub>E</sub>** festgesetzt.

Im **GI<sub>E</sub>** - Gebiet werden zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten Einzelhandelsbetriebe aller Art, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Hotels, Restaurants und ähnliche Einrichtungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Von den nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO für unzulässig erklärt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet erfolgt, abgeleitet aus den übergeordneten Bestimmungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sowie der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neuenstadt, welche jeweils zum Schutz bestehender Einkaufslagen in den zentralörtlichen Standortbereichen einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in dezentralen Lagen vorsehen bzw. empfehlen. Des Weiteren soll der regionale Industrie- und Gewerbeschwerpunkt überwiegend dem produzierenden Gewerbe, Logistik und Büronutzungen dienen.

Um Beeinträchtigungen in Bezug auf die angrenzenden Bebauungen zu vermeiden sind nur die in der Abstandsliste 2007 von Nordrhein-Westfalen (i. d. F. v. 06.06.2007) in den Abstandsklassen V - VII aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem oder

geringerem Emissionsgrad zulässig. Ausgenommen und nicht zulässig sind die Anlagen und Betriebe, die unter Nr. 115, 127, 128, 130 - 133, 169, 170 und 193 aufgeführt sind.

### **Emissionskontingentierung**

Um Immissionskonflikte mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung der benachbarten Ortsteile Gochsen (der Gemeinde Hardthausen) und Brettach (der Gemeinde Langenbrettach) zu vermeiden, wurde das Plangebiet „GIK-Erweiterung“ im Zuge der Aufstellung des ersten Bauabschnitts nach DIN 45691 kontingentiert. Diese Kontingentierung gewährleistet, dass die Grenzwerte der TA Lärm in den Bereichen der Wohnbebauung von Gochsen und Brettach auch bei der Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks eingehalten werden. Der Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung wird somit sichergestellt.

Es wurde daher durch das Büro Dr. Schäcke + Bayer aus Waiblingen im Oktober 2016 eine Geräuschkontingentierung erstellt. Die Kontingentierung (Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln) erfolgte unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Industrieflächen des Industriegebietes "Autobahn Ost". Die Kontingentierung wird für die nächstliegenden Wohngebietsflächen allgemeiner Wohngebiete der angrenzenden Orte Gochsen und Brettach durchgeführt. Die Erweiterungsfläche des Industriegebietes (erster Bauabschnitt) wurde zur Geräuschkontingentierung in 5 Teilflächen mit unterschiedlichen Geräuschkontingenten gegliedert. Als Immissionsorte zur Festlegung der Kontingente wurden dabei die beiden nächstgelegenen Wohnhäuser in den Ortslagen von Gochsen und Brettach herangezogen.

Im Zuge der Planung wurden der Flächenzuschnitt und die Größe der Baugrundstücke des Gl<sub>E</sub> im Vergleich zum Entwurf, welcher der Geräuschkontingentierung 2016 zugrunde lag, geringfügig angepasst. Darüber hinaus wird am südlichen Gebietsrand eine Erweiterung von ca. 2,5 ha vorgesehen, die in der ursprünglichen Rahmenplanung nicht enthalten war.

Es wurde daher fachgutachterlich überprüft, inwieweit die bestehende Geräuschkontingentierung weiterhin Anwendung finden kann. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter können die für die Teilfläche 6 und 7 ermittelten Geräuschkontingente beibehalten werden. Für die südliche Teilfläche (TFL 8) kann das Kontingent der Teilfläche 7 angesetzt werden. Daher wird die auf der Geräuschkontingentierung aus dem Jahr 2016 basierende Festsetzung des Bebauungsplans „GIK-Erweiterung – 1. BA“ zur Art der baulichen Nutzung (Ziffer I.1.2 des Textteils) für den 2. BA übernommen.

Diese Kontingentierung wird damit verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente ist im Rahmen der Bauanträge zu konkreten Einzelvorhaben zu führen.

Weitere Details sind der Geräuschkontingentierung des Ingenieurbüros Dr. Schäcke und Bayer, Waiblingen, zu entnehmen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die beabsichtigte bauliche Nutzung als Industriegebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl



kann aufgrund der Höhenbegrenzung der zukünftigen baulichen Anlagen verzichtet werden.

Um eine kleinteilige, städtebaulich und im Hinblick auf die Ziele des Zweckverbandes unerwünschte Ansiedlung von Kleingewerbe zu vermeiden, wird die Mindestgröße von Baugrundstücken im gesamten Planbereich auf 25 Ar festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlagen der Gebäude werden daher durch eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf eine jeweils pro Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurden der angrenzende Gebäudebestand im bestehenden Gewerbe- und Industriepark berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird demnach auf 15,00 m in den Randbereichen bzw. auf 20,00 m im inneren Erschließungsring begrenzt.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur (s. Kapitel 5.1, Städtebauliches Konzept) und um eine größtmögliche Flexibilität für Interessenten zu gewährleisten wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der unbegrenzte Gebäudelängen innerhalb der angegebenen Baugrenzen zulässig sind.

Um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durchgehend durch großzügige Baugrenzen parallel zu den Straßenräumen definiert. Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden Stellplätze auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept sowie dem Erschließungskonzept folgend (s. Kapitel 6.2) festgesetzt. Die detaillierte Straßenraumaufteilung ist dabei unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

## **Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen am nördlichen, östlichen und südlichen Gebietsrand dienen sowohl als Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes als auch zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen außerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes
- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Ausgleichsmaßnahmen *(werden im weiteren Verfahren ergänzt)*

## **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, sind mindestens 5 % der privaten Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baufläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die restlichen, nicht überbaubaren Industriegebietsflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Bei der Anlage von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken ist je 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Zur Eingrünung des Straßenraums ist an den im Plan eingetragenen Standorten jeweils ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und die Pflanzflächen einzugrünen.

Die öffentlichen Grünflächen am Gebietsrand schaffen einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, werden Flachdächer bis maximal 5°, Satteldächer bis maximal 20° und Pultdächer bis maximal 35° Dachneigung zugelassen. Es ergeben sich damit sehr große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und

Photovoltaikanlagen unzulässig. Die Außenwände sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Ebenso sind Gebäude von mehr als 50 m Länge durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

### **Einfriedungen**

Um einen einheitlichen, offenen Straßenraumcharakter zu erhalten, dürfen Einfriedungen im Industriegebiet eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet.

Um die Sicherheit und Leichtgängigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, muss mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m zu angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.

### **Abfallbehälter**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind Plätze für bewegliche Müllbehälter zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes sind Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig.

Aus demselben Grund dürfen Werbeanlagen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Wasserschutzgebiet „Neuenstadt (Limbach und Brettachtal)“
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

- Geräuschkontingentierung
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Zur Behandlung der Eingriffsregelung wird ein Grünordnerischen Beitrag erstellt. Hierfür wird die Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und Landschaftsbild und Erholung erfasst und bewertet. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Ackerflächen. An der L 1088 bezieht der Geltungsbereich einen schmalen Straßenseitenstreifen und einen Asphaltweg mit ein. Dort stehen zwei junge Eichen und etwas weiter entfernt ein mittelalter Apfelbaum. Die anstehenden Parabraunerden aus Löss haben hohe bis sehr hohe natürliche Funktionserfüllungen.

Im Rahmen des Grünordnerischen Beitrags werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen oder ermöglicht werden, ermittelt und quantifiziert. Es sind insbesondere Eingriffe bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum gebietsinternen Ausgleich vorgeschlagen. Im Schutzgut Pflanzen und Tiere können die Eingriffe durch die großen, randlichen Grünflächen voraussichtlich vollständig innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden. Im Schutzgut Boden wird hingegen ein großes Kompensationsdefizit entstehen. In einer überschlägigen Bilanzierung wurde unter Berücksichtigung plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt rd. 900.000 ÖP ermittelt. Umfängliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

### **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Bisher liegt nur eine vorläufige Fassung des Fachbeitrags vor. Zur Offenlegung wird die ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt.

### Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse:

In den ausgeräumten und intensiv genutzten Ackerflächen kann ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Die schmalen Straßenseitenstreifen bieten kein Lebensraumpotential für Zauneidechen und auch sonst gibt es im Gebiet keine Strukturen, die Lebensraum der Anhang IV-Arten sein könnten. An den beiden Eichen an der L 1088 und den im weiteren Straßenverlauf im Straßenbegleitgrün und außerhalb des Geltungsbereichs stehenden mittelalten und jungen Obstbäumen wurde bei einer Kontrolle im November 2023 und einer ergänzenden Kontrolle im November 2024 kein Quartierpotential für Fledermäuse festgestellt.

Bei den Europäischen Vogelarten ist vor allem eine Betroffenheit der Feldlerche und weiterer Offenlandbrüter wie der Wiesenschafstelze zu erwarten. Für alle anderen Arten bzw. Gilden der Vögel konnte eine Betroffenheit nach einer Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Nester im November 2023 und ergänzenden Kontrollen im November 2024 ausgeschlossen werden.

Da im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend Lerchenfenster als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die 1. GIK-Erweiterung angelegt sind, wurden für das gesamte Gebiet in den Jahren 2015 – 2022 Brutrevierkartierungen mit Schwerpunkt auf die Offenlandbrüter Feldlerche und Schafstelze durchgeführt. Es liegt damit eine detaillierte Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung vor.

Der Brutrevierbestand der Feldlerche hat im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen von 2017 mit insgesamt sechs Revieren im Untersuchungsraum und drei Revieren im Geltungsbereich auf vier Reviere im Jahr 2021 und nur noch zwei Reviere in 2022 (davon eines im Geltungsbereich) abgenommen. Es ist zu befürchten, dass sich die 1. GIK-Erweiterung - neben dem allgemeinen Bestandsrückgang - stärker auf die Feldlerchenpopulation ausgewirkt hat als zunächst angenommen.

Die Wiesenschafstelze war in all den Untersuchungsjahren mit mindestens zwei Revieren im Untersuchungsraum und zuletzt im Jahr 2022 mit drei Revieren vertreten. Bei der Art ist ein allgemeiner Aufwärtstrend festzustellen, der sich auch in den Flächen am GIK abzeichnet.

Mit der erneuten Erweiterung des GIK ist nun zu befürchten, dass zumindest eines der noch vorhandenen Feldlerchenreviere ebenfalls verloren geht. Im weiteren Verfahren ist ein Konzept zu erarbeiten, mit dem nicht nur der Verlust der noch vorhandenen Reviere, sondern auch der mit der ersten GIK-Erweiterung verlorengegangenen und durch die ergriffenen CEF-Maßnahmen nicht ausgeglichenen Brutrevier- und Lebensraumverluste aufgefangen wird. Es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für mind. 5 Feldlerchenreviere erforderlich. Das Konzept wird im Vorfeld der Offenlage erarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG geprüft, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Offenlandbrüter festgelegt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Folgende Maßnahmen werden zur Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung festgesetzt:

- Versickerung: Zur hydraulischen Entlastung der Gewässer wird für Pkw-Stellplätze, Lagerplätze und Wege die Verwendung wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.
- Grüne Infrastruktur: Es werden Pflanzgebote innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Durchgrünung der Straßenräume bewirken und dem Hitzestress im Sommer entgegenwirken. In den Baugrundstücken sowie innerhalb der Stellplatzbereiche auf den Grundstücken werden zur Durchgrünung des Gebiets zusätzlich Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um dem städtischen Wärmeinseleffekt vorzubeugen. Die öffentlichen Grünflächen tragen zur Kühlung und Durchlüftung des Gebiets bei. Die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen dienen der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

### 8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets nach HQ<sub>100</sub> oder Überflutungsgebiets nach HQ<sub>Extrem</sub>. Mit Überschwemmungen durch Hochwasser ist daher nicht zu rechnen.

Gemäß der Starkregenrisikokarten wird das Gebiet bei einem extremen Starkregenereignis in Teilen um bis zu 0,5 m überflutet. Dabei treten Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s auf. Es ist zu erwarten, dass bei Starkregenereignissen entstehende Wassermassen auch nach einer Bebauung der Topographie folgend in Richtung Brettach abfließen.

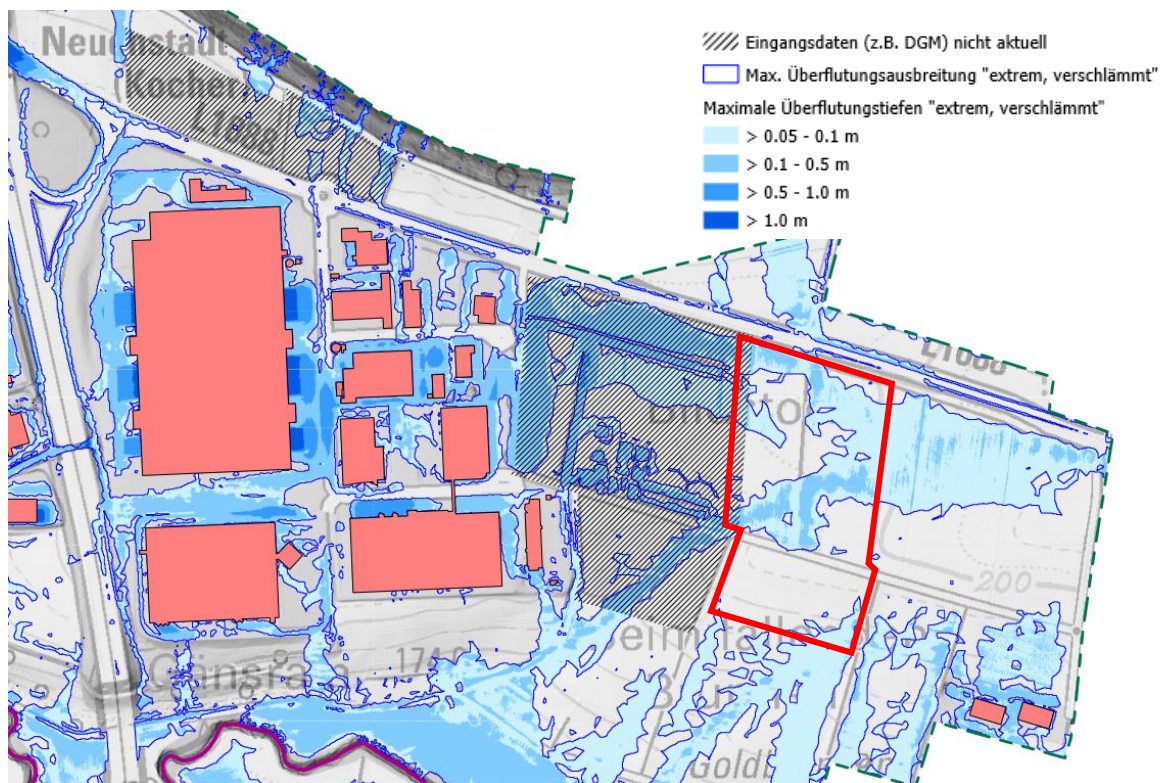


Abb. 10: Auszug aus dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Neuenstadt a. K. – Maximale Überflutungstiefe extrem, verschlammmt (Quelle: Stadt Neuenstadt a. K.)

## **8.5 Umgang mit Bodenaushub**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.6 Immissionen**

Aufgrund der schutzwürdigen Umgebungsnutzungen der angrenzenden Ortslagen von Gochsen und Brettach wurden Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet eine Emissionskontingentierung erarbeitet und darauf aufbauend Emissionskontingente verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt (s. dazu Kapitel 7.1).

## **8.7 Verkehr**

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Autobahn A81 sind weiterhin keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Ortslagen durch den gebietsbezogenen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

Die Straßen im Gebiet schließen sich an die bestehende Wilhelm-Maybach-Straße, beziehungsweise Robert-Bosch-Straße an. Die Fahrbahnbreite (brutto) im Plangebiet beträgt 7,0 m zuzüglich eines Parkstreifens von 3,5 m und eines Gehwegs von 1,5 m Breite. Damit ist der Begegnungsfall Lkw-Lkw gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) möglich.

Wie in der Rahmenplanung aus dem Jahr 2015 vorgesehen, wird für den 2. Bauabschnitt der Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks am Knotenpunkt L 1088 / K 2012 parallel ein Kreisverkehr geplant, um einen zweiten verkehrlichen Anschluss des Baugebiets an die Landesstraße L 1088 zu schaffen. Die Planung erfolgt in einem separaten Verfahren (Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan). Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits durchgeführt.

# **9. Angaben zur Planverwirklichung**

## **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden und die Erschließung im Anschluss erfolgen.

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den ...

DER ZV:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**