



Stadt

**Neuenstadt a.K.**

Landkreis Heilbronn

## **Bebauungsplan**

# **„Bahnhof“**

Gemarkung Kochertürn

## **Zusammenfassende Erklärung**

**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

## **1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Firma Theo Förch GmbH & Co. KG hat im Zeitraum von 2014 bis 2017 am südlichen Ortsrand von Kochertürn die bestehende Konzern- und Logistikzentrale des international operierenden Unternehmens erweitert. Durch die Erweiterung werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Entsprechend werden mehr Stellplätze für die Angestellten erforderlich, welche auf dem Firmengelände nicht mehr untergebracht werden können.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, eine Artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Schallimmissionsprognose erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch den Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen, durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Parkplatzes und der Grünflächen und den Rückbau von Schotter- und Wegflächen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Es verbleibt sogar ein rechnerischer Biotopwertüberschuss von 672 Ökopunkten. Für das Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 248 Ökopunkten, das jedoch durch die Anrechnung des Biotopwertüberschusses aus dem Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden kann.

Der Eingriff, der durch den Bau des Parkplatzes entsteht, kann somit durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vollständig ausgeglichen werden.

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

- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen
- Rückbau des Feldweges und anschließende Bepflanzung der Fläche
- Einzelpflanzgebote auf der festgesetzten Stellplatzfläche
- CEF- Maßnahme - Zauneidechsen

## **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch zweimalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Anregungen zur Untersuchung alternativer Standorte, zur Entwässerung, zu negativen Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild, auf erhöhte Immissionen, auf erhöhten Verkehr und auf die Verkehrssicherheit, zur verkehrsgerechten Anbindung, zur Schallimmissionsprognose und zur Parkplatzbeleuchtung vorgebracht. Im Rahmen der Offenlegung wurden von Seiten der Bürger Anregungen zu der erforderlichen Stellplatzanzahl, und zu Planungsvarianten und Alternativlösungen vorgebracht

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen zur Verfahrensart, zur Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone II und III und zum Rückbau der Bohrbrunnen und damit einhergehend der Aufhebung der Wasserschutzgebietszone I und II, zum Biotop „Baumhecken N des Kocherbergs“, zur Herstellung eines zusätzlichen Fußweges vom Firmenparkplatz zum straßenbegleitenden Gehweg, zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs und Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Flächen, zur Lage im Regionalen Grünzug und in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung, zum Radweg auf der ehemaligen Kochertalbahn, zum Verlauf von Erdkabelanlagen und Telekommunikationslinien, zum Grünordnungsplan, zur Geräuschimmissionsprognose, zur Einhaltung der im Fachbeitrag Artenschutz genannten Maßnahmen bezüglich der Zauneidechsen und zur Zufahrt und der Verkehrsführung auf dem Parkplatz vorgetragen.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

#### **4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

Die Planung dient der Schaffung von Stellplätzen, die im Zuge der Firmenerweiterung der Firma Förch benötigt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden alternative Planungsstandorte für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze untersucht. Nach Prüfung der Alternativstandorte wurde am Standort des ehemaligen Bahnhofs in Kochertürn festgehalten. Der Standort bietet sich aufgrund der folgenden Aspekte an:

- Bereits aktuell Nutzung als geschotterter bzw. asphaltierter Lagerplatz
- Keine weiteren Maßnahmen im Bereich der Verkehrserschließung notwendig
- Erhalt wertvoller Grünflächen und Gehölzstrukturen
- Vollständiger Ausgleich der Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen, innerhalb des Geltungsbereichs

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets ergeben sich nicht. Alternative Planungen an dem Standort würden sich bestenfalls auf die Stellplatzanordnung oder die festgesetzten Grünflächen beziehen. Die Grünflächen mit den festgesetzten Pflanzgebotsen und Pflanzbindungen sorgen bereits in dem vorliegenden Bebauungsplan für eine Eingrünung des Parkplatzes und ermöglichen einen vollständigen Ausgleich der planbedingten Eingriffe innerhalb des Plangebiets.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde die Planung dahingehend optimiert, dass ein zusätzliches Gehweg von der Stellplatzfläche auf den straßenbegleitenden Fußweg festgesetzt wurde. In einer eingegangenen Stellungnahme wurde zudem angeregt, die innergebietsliche Erschließung der Stellplätze durch die Anlage eines Ringverkehrs (Einbahnregelung) zu organisieren. Dies stellt jedoch keine Alternative dar, da eine Einbahnregelung aufgrund der beengten Platzverhältnisse, die sich durch die notwendigen festgesetzten Ausgleichsflächen ergeben, nicht möglich ist.

Aufgestellt:

Neuenstadt a.K., den

Norbert Heuser, Bürgermeister