



# Begründung zum Bebauungsplan

## „Gewerbegebiet Süd-Ost IV“ Nr. 249



Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

## Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-Ost IV" im Planbereich Nr. 249

### Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL A</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b> .....	<b>3</b>
1.	<b>EINLEITUNG</b> .....	3
1.1	<i>Erfordernis der Planaufstellung</i> .....	3
1.2	<i>Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets</i> .....	3
1.3	<i>Übergeordnete Planungen</i> .....	4
1.4	<i>Bestehendes Planungsrecht</i> .....	5
2.	<b>PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN</b> .....	6
2.1	<i>Verkehrskonzept</i> .....	6
2.2	<i>Grün- und Freiflächenkonzept</i> .....	7
3.	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	7
3.1	<i>Festsetzungen zur Bebaubarkeit</i> .....	7
3.2	<i>Weitere Festsetzungen</i> .....	8
5.	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	8
6.	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	9
6.1.	<i>Lärm</i> .....	9
6.2.	<i>Altlasten</i> .....	9
6.3.	<b>NATUR UND UMWELT</b> .....	9
7.	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG</b> .....	9
8.	<b>MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG</b> .....	9
8.1.	<i>Ver- und Entsorgung</i> .....	9
8.2.	<i>Durchführung der Erschließung</i> .....	10
<b>TEIL B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
<b>TEIL C</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN</b> .....	<b>10</b>



## Teil A Planungsbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost IV“ ermöglicht es einem angrenzenden Betrieb das Betriebsgelände zu erweitern. Nachdem der Betrieb 2014 bereits eine Betriebserweiterung vorgenommen hat, sind die Flächenkapazitäten in unmittelbarer Umgebung aufgebraucht. Die Stadt Crailsheim möchte dem Betrieb mit ca. 1250 Mitarbeitern die Möglichkeit geben, den Standort weiter auszubauen und somit den Wirtschaftsstandort Crailsheim weiter zu verfestigen.

Geplant sind der Neubau einer Halle zur Vormontage mit einer Abmessung von ca. 50 m x 80 m sowie der Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit einer Größe von 30 m x 25 m. Ebenso wird das bestehende Warenlager um einen Anbau von ca. 830 m<sup>2</sup> Grundfläche erweitert. Entsprechend der wachsenden Mitarbeiterzahl werden neue Parkplätze angelegt.

Zu dem Zwecke dieser Neubauten und Erweiterungen wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Ziel des Verfahrens ist das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Gemäß der Hinweise zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.07.2017 ist bei der Ausweisung von Wohnbau- & Gewerbeflächen, die nicht aus dem FNP entwickelt worden sind, der Nachweis nach dem Bedarf dieser neuen Flächen zu erbringen. Bei Gewerbeflächenenerweiterung soll aus den Planunterlagen unter anderem eine Aufstellung der verfügbaren/geeigneten Gewerbeflächen erfolgen. Im vorliegenden Fall ist eine solche Prüfung obsolet, da eine Verteilung der Produktion im Betrieb des Vorhabenträgers auf Flächen, die sich nicht in direkter Umgebung des Stammwerkes befinden, sowohl hinsichtlich der Abläufe im Betrieb sowie aus wirtschaftlicher Sicht nicht darstellbar ist.

Allgemein wird auf das Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 verwiesen, dass durch das Büro Schmid Treiber Parnter aus Leonberg erstellt worden ist.

#### 1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Das geplante Gewerbegebiet „Süd-Ost IV“ liegt süd-östlich des Kernbereichs von Crailsheim.

Der Geltungsbereich ergibt sich im Wesentlichen aus den Grundstücken mit den Flst-Nr. 1904 (Teilfläche), 1904/1 (Teilfläche), 1310 (Teilfläche), 1903 (Teilfläche), 1912/1, 1058 (Teilfläche), 1260 (Teilfläche), 1241 (Teilfläche), 1238 (Teilfläche), 1242, 1243, 1244, 1247, 1259 (Teilfläche), 1178, 1179, 1180, 1173/1 (Teilfläche), 1181 (Teilfläche), 1182 (Teilfläche), 1183 (Teilfläche), 1184 (Teilfläche) jeweils Gemarkung und Flur Crailsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rechtsplanentwurf vom 19.01.2019 mit schwarzem, unterbrochenem Band umgrenzt.

Er wird begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 1185

Im Osten durch die Sulzbrunnenstraße



Im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet  
Im Westen durch die Dr.- Barreiles - Straße

### 1.3 Übergeordnete Planungen

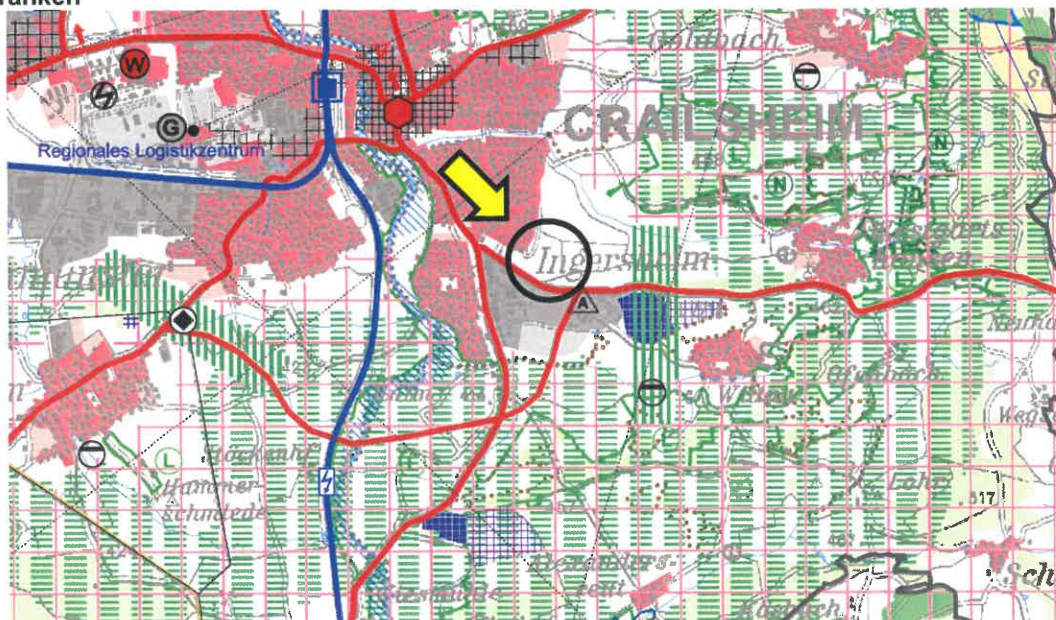
#### Regionalplan

Die Stadt Crailsheim wird im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades und ihrem Bedeutungsüberschuss mit zentralen Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche Bedeutung. Die Stadt liegt darüber hinaus innerhalb der Landes- und Regionalen Entwicklungsachsen

- (Bretten) – Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtwangen) und
- (Ellwangen) – Crailsheim – Bad Mergentheim – Taubertbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

Im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum um Schwäbisch Hall und Crailsheim sollen die Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote schwerpunktmäßig sowie ausreichend Freiräume gesichert werden. Der Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/Crailsheim soll für den umgebenden Ländlichen Raum auch Entwicklungsimpulse setzen. Crailsheim wirkt dabei als Entwicklungsmotor.

Abbildung 1: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken



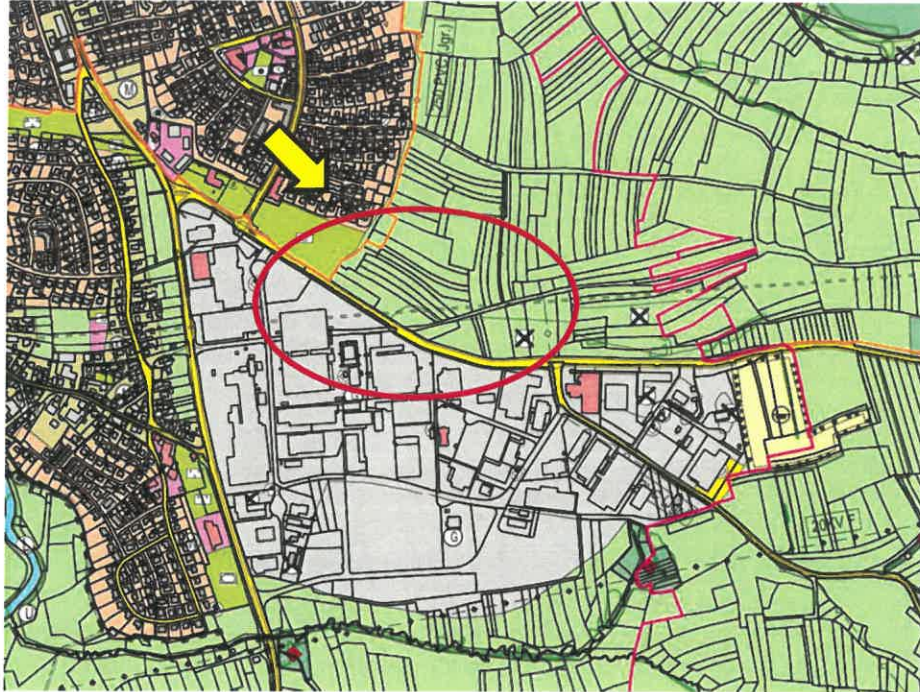
#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 01.12.1995 ist das Plangebiet als Grünfläche gekennzeichnet.





Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim



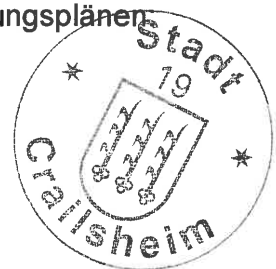
#### 1.4. Bestehendes Planungsrecht

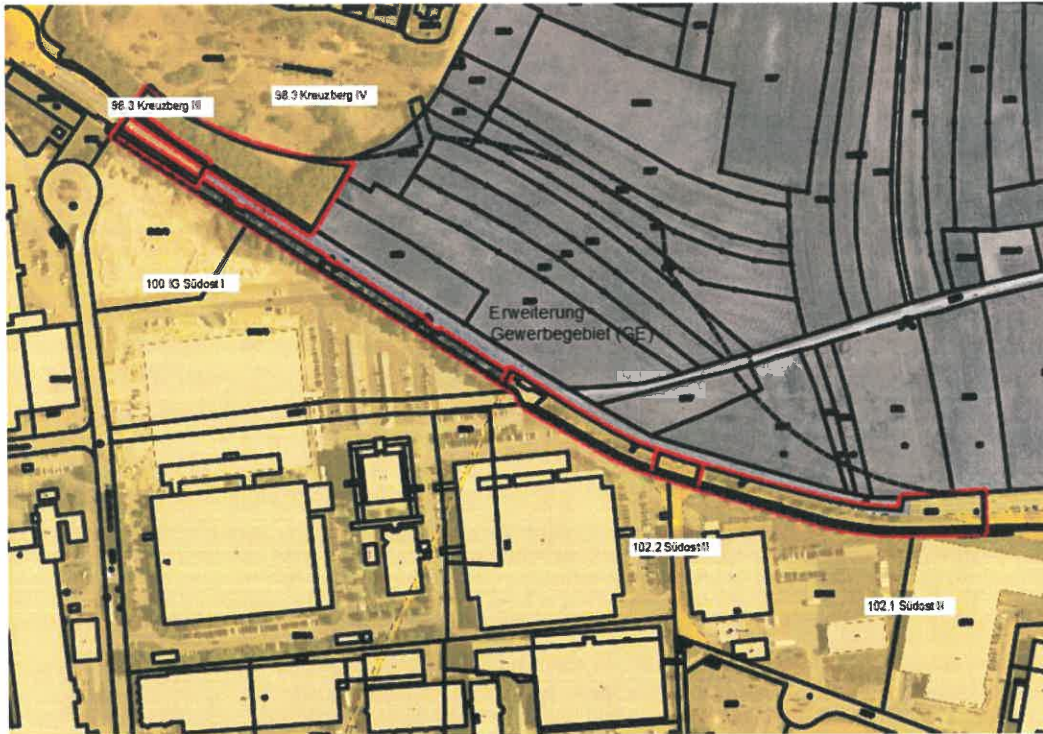
Das Plangebiet überlappt in Teilbereichen mit folgenden Bebauungsplänen

- "Kreuzberg III" Nr. 98.3:
- "Kreuzberg IV" Nr. 98.4:
- "IG Südost I" Nr. 100
- "Südost II" Nr. 102.1:
- "Südost II" Nr. 102.2

Deren Änderung wird in einem Parallelverfahren angestrebt.

Abbildung 3: Zu Ändernde Bebauungspläne





## 2. Planerische Zielsetzungen

### 2.1. Städtebauliches Konzept

Das geplante Gewerbegebiet Süd-Ost IV liegt südlich bzw. süd-östlich der Crailsheimer Ortsteile Kreuzberg und Ingersheim. Es erweitert und ergänzt das bestehende Gewerbegebiet Süd-Ost II.

Durch die Verlagerung der L 2218 markiert diese auch künftig den nördlichen Rand der bestehenden Gewerbeflächen.

Städtebauliche Maßgaben sind:

- ein nahtloser Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbeflächen durch einheitliche Stellung der Baukörper, orientiert an den Bestandsgebäuden
- ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes entlang der L 2218 und der Haupteerschließungsstraßen und innerhalb der Gewerbeflächen durch Baumpflanzungen
- eine übersichtliche Verkehrsanbindung an die L 2218

Der Bebauungsplan soll hinsichtlich der Festsetzungen so „schlank“ wie möglich gehalten werden und die Planungsfreiheit der möglichen Betriebsstätten soll möglichst weit gefasst werden.

### 2.1 Verkehrskonzept

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes „Süd-Ost IV“ erfolgt über die L 2218. Die Hauptverkehrserschließung des bestehenden Betriebes wird über einen Kreisverkehr mit 34 m Durchmesser erfolgen, der sich auf dem Werksgelände selbst befindet. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu garantieren wird eine Linksabbiegerspur auf der L 2218 zum Werksgelände angelegt. Der bereits vorhandene Rad- und Fußweg entlang der L 2218 wird entsprechend auch nach der Verlegung der Straße weitergeführt.

## 2.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Um die Baugrundstücke möglichst flexibel nutzen zu können, werden innerhalb nur wenige Grünfestsetzungen getroffen.

Auf dem Lärmschutzwall im Plangebiet wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. So können Teile der benötigten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst durchgeführt werden, ohne dass neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

## 3. Planinhalt und Festsetzungen

### 3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

#### Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen werden im Hinblick auf die im Gewerbegebiet zu erwartende Schallemissionen ausgeschlossen, da ansonsten die Betriebe zu stark eingeschränkt würden. Ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten, denn sie entsprechen nicht den Zielen des örtlichen Gewerbes.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbegebietes für den ansässigen Betrieb, der eine Erweiterung plant, wird eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen (vgl. hierzu auch Fickert/Fieseler § 8 Abs. 8.12. und OVG NW, U.v. 04.06.2003 – 7 a D 108.00)

Bordelle und bordellartige Betriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sensible Einrichtungen (Kindergarten) befinden. Ebenso beherbergt das Gewerbegebiet einen Betrieb mit hohen Beschäftigtenzahlen und internationaler Ausrichtung die auf ein entsprechendes Umfeld angewiesen ist. Zusätzlich erarbeitet die Stadt Crailsheim eine entsprechende Regelung für das Stadtgebiet, in der künftig die Verortung solcher Betriebe geregelt wird.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Mit Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ) , der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Baumassenzahl (BMZ) wird in Anlehnung an bestehende Baugebiete sowie unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage das jeweils gewünschte maximale Bauvolumen definiert.

Die Grundfläche (GRZ) wird nach dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigem Höchstmaß festgesetzt, um eine optimale und flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde so gewählt, dass sie sich in die nähere Umgebung einfügt und die nahtlose Fortsetzung an das bestehende Gewerbegebiet gewährleistet ist.

Die maximale Gebäudehöhe kann jedoch zu einem bestimmten Prozentsatz für technisch bedingte Aufbauten überschritten werden.

Die Baumassenzahl (BMZ) ist als zulässiges Höchstmaß festgesetzt.



#### Emissionskontingente

Für die geplanten Gewerbegrundstücke wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt, mit der eine schalltechnische Verträglichkeit der künftigen Betriebsstätten im Gewerbegebiet mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen bzw. Gebieten erreicht wird. Aufwendige Vorbelastungsuntersuchungen im Zuge von Betriebsgenehmigungen im Plangebiet und eine Ausschöpfung der Richtwerte durch Einzelbetriebe sollen damit verhindert werden. Die Emissionskontingente sind nur für den Nachtzeitraum erforderlich. Auf die „Geräuschkontingentierung“ des Büros rw bauphysik, Schwäbisch Hall, vom 01.02.2019 wird hingewiesen.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt somit die „offene Bauweise“ ohne Längenbegrenzung.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, die gleichzeitig die 20 m breite Bauverbotszone entlang der L 2218 markiert. Im Süden grenzt das Baufenster direkt an das bestehende Gewerbegebiet an um nahtlose Anbauten zu ermöglichen.

#### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig. So wird sichergestellt, dass die Bauverbotszone entlang der L2218 eingehalten wird.

#### **Zu- und Abfahrtsbeschränkungen**

An Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche gilt aus Sicherheitsgründen ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Die Anzahl der Grundstückszufahrten sind beschränkt um die öffentliche Straße nicht unnötig zu belasten.

### **3.2. Weitere Festsetzungen**

#### **Grünordnung/Umweltbelange**

Im Umweltbericht sind Maßnahmen aufgeführt, die für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bedeutend sind. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan in Pflanzgebote und Pflanzbindungen umgesetzt und dienen sowohl der inneren und äußeren Gebietseingrünung als auch der Kompensation der betroffenen Schutzgüter.

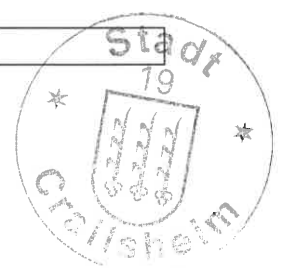
Private Grünflächen werden nicht festgesetzt, da dies dem Charakter eines Gewerbegebietes widerspricht.

### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Süd-Ost IV“ Nr. 249 unter den §§ 2 bis 10 formulierten Bestimmungen erforderlich.

### **5. Flächenbilanz**

	GE
--	----





Bruttobauland davon	ca. 4,7 ha
Nettobauland einschl. Private Grünflächen	Ca. 2,8 ha
Öffentl. Erschließung einschl. Wege u. öff. Parkplätze	0,7 ha
Öffentl. Grünflächen	ca. 1,1 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1. Lärm

Die wesentlichen Planfestsetzungen wurden durch das Ingenieurbüro rw bau-physik in immissionsschutzrechtlicher Sicht begleitet. Auf das zugehörige Gutachten aus dem Jahr 2019 wird verwiesen.

Als Lärmschutzmaßnahmen werden am nördlichen Rand des Plangebietes ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand errichtet. Des Weiteren wurden entsprechende Hinweise zum Lärmschutz in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Hinzu kommt die Emissionskontingentierung (siehe Punkt 3.1.) Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass es zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionswerte außerhalb des Plangebietes kommt.

### 6.2. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastverdachtsfläche „Verfüllung Gipsbrüche Seewiese“, welche im Geotechnischen Bericht des Geologischen Büros Weid-Lachs genauer analysiert wurde.

Bei künftigen Tiefbaumaßnahmen ist das Aushubmaterial zu separieren, von einem Fachgutachter repräsentativ zu beproben, analytisch zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung ist dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, mit einer entsprechenden Dokumentation nachzuweisen.

### 6.3. Natur und Umwelt

Siehe Teil B „Umweltbericht“

## 7. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Verlegung der Landesstraße L2218, des Grundstückserwerbs sowie des Bauleitplanverfahrens werden von einem privaten Unternehmer getragen.

## 8. Maßnahmen zur Durchführung

### 8.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Strom- und Wasserversorgung



Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Strom und Trinkwasser versorgt.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Entwässerung des Baugebiets muss auf Grund der geologischen Begebenheiten im Plangebiet wahrscheinlich im Mischsystem erfolgen. (siehe Stellungnahme RP Freiburg vom 22.11.2017)

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

**8.2. Durchführung der Erschließung**

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich.

Die Flurstücke befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung  
Crailsheim, den 14.05.2019

*C. Gichou*  
.....



**Teil B Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist als unselbstständiger Teil beigelegt.

**Teil C Ergebnisse der Beteiligungen**

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigelegt.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung  
Crailsheim, den 14.05.2019

*C. Gichou*  
.....