



CRAILSHEIM

## **Bebauungsplan „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B Vorläufige Begründung**

Planstand: 07. August 2020

### **Lage und Größe**

Der Bebauungsplan Nr. F-2020-1B „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha und befindet sich östlich des historischen Ortskerns des Stadtteils Roßfeld. Die Abgrenzung des Bebauungsplans nimmt alle gewerblich genutzten Flächen östlich der Hofwiesenstraße auf und soll für diese entsprechend der Zielsetzung ein erweitertes Planungsrecht schaffen. Die Fläche in der Gemarkung Roßfeld beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 55/0, 111/0, 112/0, 112/1 und 112/2.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Rutenstraße,
- im Süden durch die Haller Straße (Landesstraße 2218),
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung zwischen Haller Straße und Reusenbergstraße und
- im Osten durch die Hofwiesenstraße.

### **Bestand**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bestandsbauten, die entsprechend des bestehenden Bebauungsplans eine (überwiegend) gewerbliche Nutzung aufweisen:

- Haller Straße 202, PKW-Ausstellungshalle, Büros und Werkstatt
- Haller Straße 208, Betriebsgebäude, Lagerhalle und Werkstatthalle
- Haller Straße 210, Tankstelle
- Hofwiesenstraße 3, Wohngebäude mit Garagen

Seit Anfang der 1960er Jahre entstanden auf der Plangebietsfläche sukzessive die Tankstelle sowie Lager- und Werkstatthallen, die in den 1970er Jahren planungsrechtlich in dem Bebauungsplan „Hofwiesen“ aufgenommen wurden. Die Fläche stellt das westliche Ende des Gewerbegebiets „Hofwiesen“ dar. In der Folge schließt sich der historische Ortskern Roßfelds an, der von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden dominiert ist.

### **Umweltbelange**

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich geschützten Flächen und weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Dennoch muss eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet möglicherweise vorhandenen Arten und ihrer Lebensräume vorgenommen werden, um prüfen zu können, ob durch die beabsichtigte Planung Verstöße gegen die Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG drohen (Relevanzprüfung).



## CRAILSHEIM

### Bisherige Planungen

#### Flächennutzungsplan

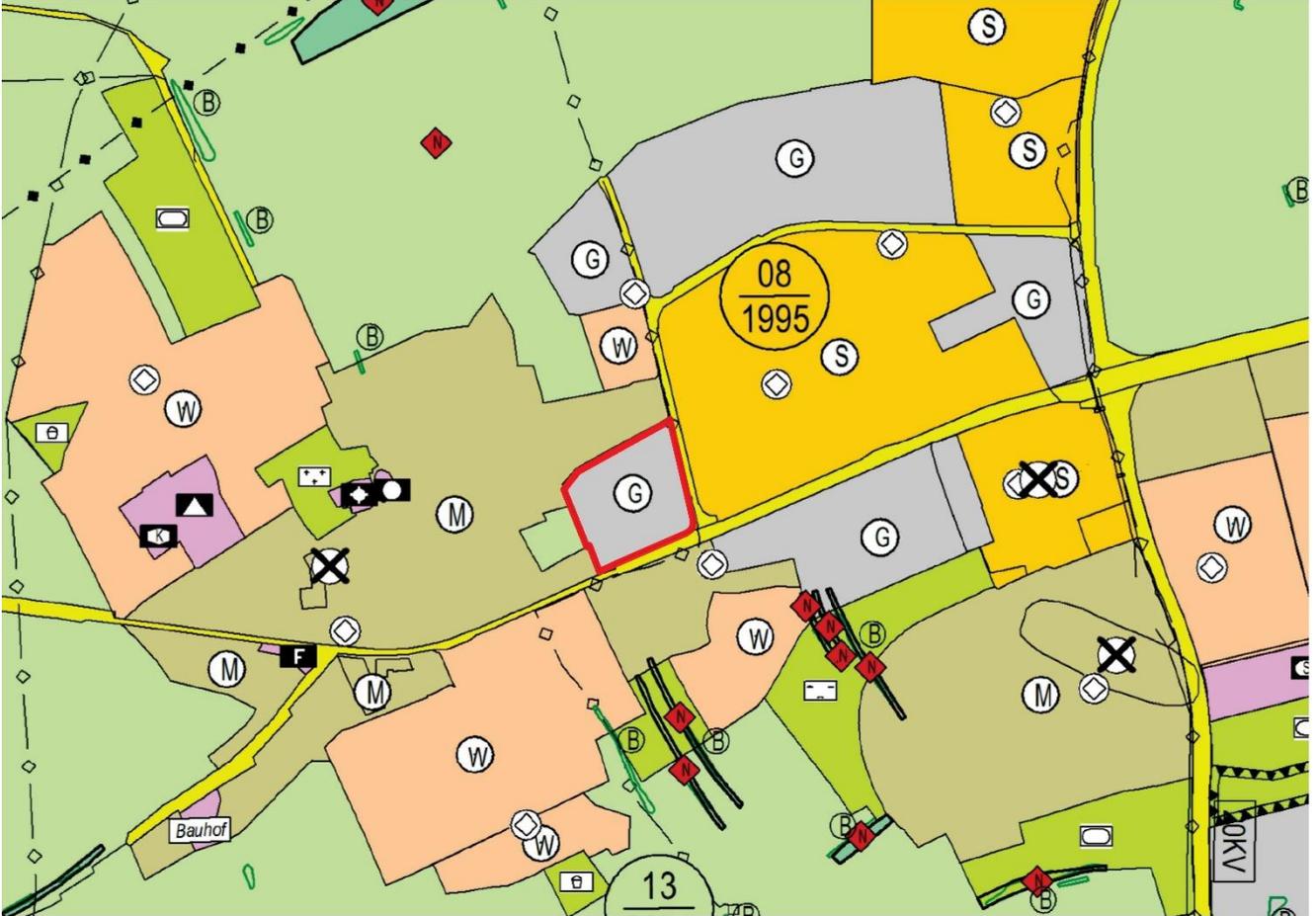


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist die Plangebietsfläche als „gewerbliche Baufläche“ (G) grau dargestellt.



## CRAILSHEIM

### Bebauungsplan

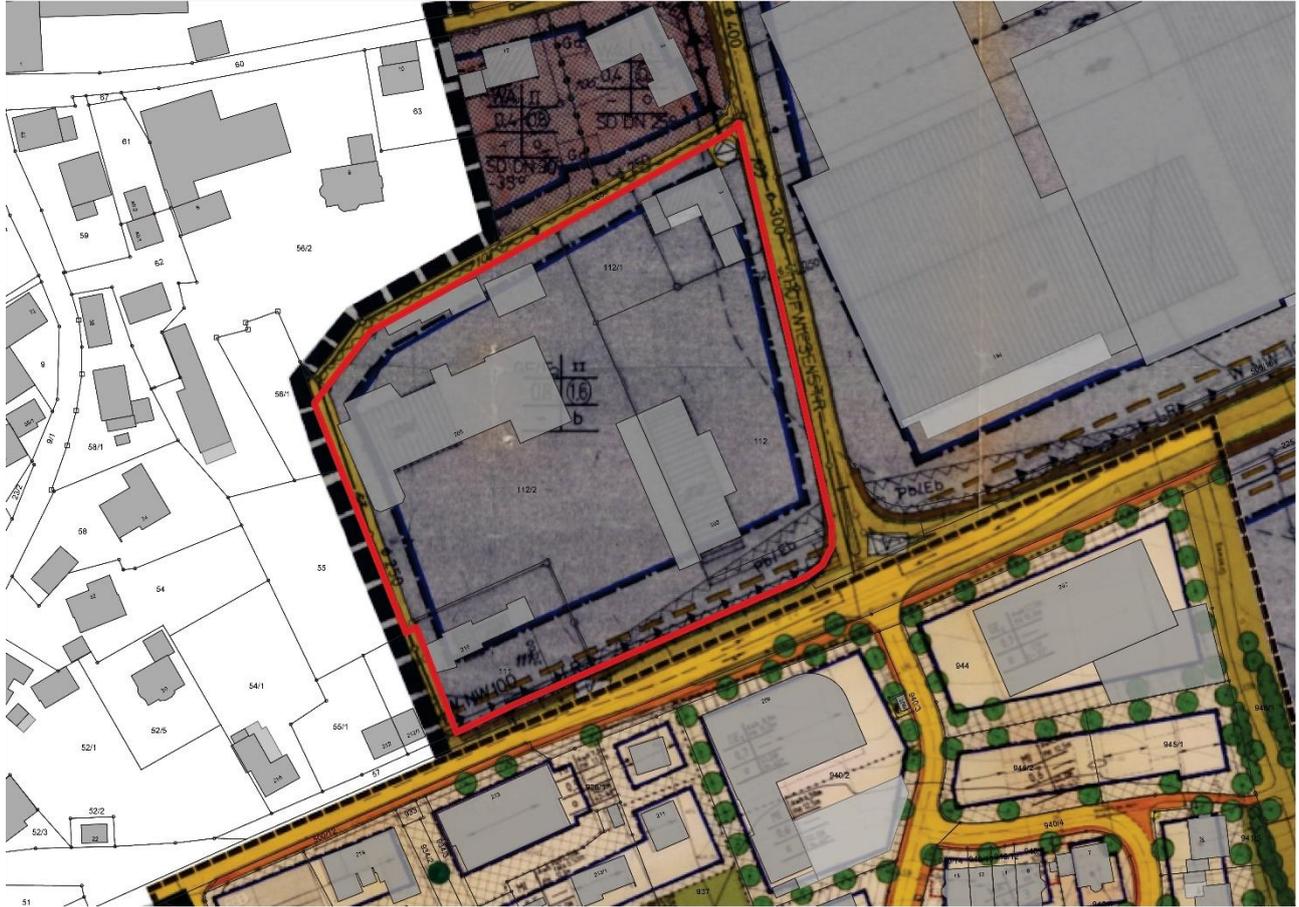


Abbildung 2: Bestehende Bebauungspläne, unmaßstäblich

Die Planfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Hofwiesen“, Planbereich 160 aus dem Jahr 1974. Für die rot umrandete Plangebietsfläche ist entsprechend Planeinschrieb ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E2) nach § 8 Abs. 4 BauNVO festgelegt, wonach nur kleinere Betriebe für Holz-, Eisen-, Stahl- und Kunststoffverarbeitung zulässig sind. Weiterhin ist eine maximale Vollgeschosszahl von zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und eine offene Bauweise festgelegt. Zur Haller Straße bzw. zur Hofwiesenstraße ist ein Sichtdreieck eingezeichnet, das von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten ist. Umlaufend zur Plangebietsfläche sind Verkehrsflächen vorgesehen, welche die Hofwiesenstraße mit der Haller Straße verknüpft.

Nördlich angrenzend befindet sich ebenfalls in dem Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans „Hofwiesen“ eine Wohngebietsflächen, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Südlich angrenzend ist im Bebauungsplan „Hofwiesenstraße, 2. Änderung“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet ausgewiesen.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt für die Plangebietsfläche keine Relevanz dar und übernimmt ausschließlich die Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplans.



## CRAILSHEIM

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau bzw. die Erweiterung einer Betriebszentrale geschaffen werden. Dabei soll insbesondere der Kreuzungsbereich Hofwiesenstraße/Haller Straße städtebaulich betont und aufgewertet werden sowie eine angemessene städtebauliche Abfolge entlang der Haller Straße vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet ausgebildet werden.

Ziel ist außerdem die Entwicklung einer stärkeren Nutzungsmischung, die von einer Hotelnutzung über Wohnnutzung bis hin zur Büronutzungen und weiteren Dienstleistungen reichen kann. Dies ist aber im Zuge des Bebauungsplanverfahrens speziell in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Machbarkeit im Detail zu prüfen.

### **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept ist noch zusammen mit dem Vorhabenträger auszuarbeiten. Als Basis dient eine erste Vorentwurfsplanung zum Neubau bzw. zur Erweiterung der Betriebszentrale, die zur Kreuzung Hofwiesenstraße/Haller Straße ein Eckgebäude mit bis zu vier Vollgeschossen vorsieht.

#### Erschließung

Das Gebiet wird unverändert über die Hofwiesenstraße und Haller Straße erschlossen. Eine umlaufende Erschließungsstraße soll nicht weiterverfolgt werden.

#### Lärmimmissionen

Im Rahmen der Plankonkretisierung sind die Lärmimmissionen der Haller Straße, des angrenzenden Gewerbegebiets „Hofwiesen“ sowie die Lärmemissionen der bestehenden Betriebsgebäude gutachterlich zu untersuchen.

#### Altlasten / Baugrund

Auf dem Flurstück 112/2 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche „Nutzfahrzeuge Stegmaier“

#### Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim  
SG Stadtplanung

Crailsheim, den 07.08.2020

M.Sc. Daniel Orsinger