**03-Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie,
Rohstoffe und Bergbau vom 16.11.2020:**

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet quartäre Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Die Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe II. Hinweise unter Punkt E – Geotechnik der textlichen Festsetzungen).

Die Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe II. Hinweise unter Punkt C – Grundwasser).

04-Regionalverband Heilbronn-Franken vom 16.11.2020:

Wir weisen darauf hin, dass in der Raumnutzungskarte in diesem Bereich zwei Richtfunkstrecken nachrichtlich dargestellt sind. Laut Plansatz 4.1.7 Z (6) sind bestehende Richtfunkstrecken von störender Bebauung freizuhalten und eine uneingeschränkte Nutzung sicher zu stellen.

05-Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt vom 12.11.2020:

Untere Naturschutzbehörde:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken von Seiten der unteren Naturschutzbehörde gegen den Bebauungsplan. Die Vorgaben bzw. der Untersuchungsumfang aus der Relevanzeinschätzung des Büros Gekoplan ist zu beachten.

Nach Möglichkeit sollte bei einer erneuten Bebauung der Versiegelungsgrad verringert und die Durchgrünung erhöht werden.

Untere Wasserbehörde:

Abfallwirtschaft/Altlasten

Die bekannte Altlastenverdachtsfläche auf Flurstück 112/2, im Begründungstext erwähnt, ist auch im Plan darzustellen.

Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 16 m ist nicht von einer Beeinflussung der Richtfunkstrecke auszugehen (plus max. 1 m für technische Aufbauten). Eine Beeinträchtigung möglicher Photovoltaikanlagen auf Funkmessstationen ist ebenfalls auszuschließen, da nach telefonischer Auskunft einer Mitarbeiterin der Bundesnetzagentur die nächstgelegene Funkmessstation ca. 50 km von Crailsheim entfernt ist.

In den Randbereichen ist eine Eingrünung des Gewerbegebiets vorgesehen, um die bestehende Vegetation zu sichern und das Gewerbe auch optisch gegenüber der umliegenden Wohnnutzung abzugrenzen. Entlang der Hofwiesenstraße soll zudem ein Grünstreifen sowie eine neue Baumreihe entstehen. Der Großteil der Plangebietsfläche wird als gewerblich genutzte Fläche dennoch auch weiterhin versiegelt bleiben. Als Ausgleich wird eine Flachdachbegrünung festgesetzt.

Die Altlastenverdachtsfläche wurde im Rechtsplanentwurf dargestellt.

Bebauungsplan „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B**Stellungnahmen / Anregungen****Behandlungsvorschlag****06-Stadtwerke Crailsheim GmbH vom 13.11.2020:**Abteilung Strom (320/Mögel/15.10.2020)

Die Erschließung der Stromversorgung ist aus dem Bestandsnetz niederspannungsseitig möglich, alternativ kann ein direkter Anschluss von der benachbarten Trafostation erfolgen.

Abteilung Wasser + Gas (343/Kretschmaier/16.10.2020)

Eine Erschließung mit Gas und Wasser ist durch die in der Haller- und der Hofwiesenstraße verlegten Versorgungsleitungen möglich. Für die Wasserversorgung stehen eine DN 250 in der Haller Straße, sowie eine DN 100 Wasserleitung in der Hofwiesenstraße zur Verfügung.

Im Bereich der Gasversorgung ist ein Anschluss bis 800 kW (DA63) von der Haller Straße möglich, bei höheren Leistungen ist ausschließlich eine Erschließung über die Hofwiesenstraße (DA225) umsetzbar.

Eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden kann aufgrund der vorhandenen Leitungsdimensionen und der in einem Abstand von ca. 80 m eingebauten U-Hydranten mit einem statischen Druck von ca. 4 bar zu Verfügung gestellt werden.

Abteilung Fernwärme (350/Bögelein/19.10.2020)

Eine Zuführung der Fernwärmeversorgung aus dem bestehenden Versorgungsgebiet Hirtenwiesen II ist auf Grund des erheblichen Aufwandes, wie

Netzverstärkungsmaßnahmen und langer Zuführungsstrecke im Verhältnis zu der erschließende Fläche, nicht wirtschaftlich und daher nicht zu empfehlen.

Die Ausführungen zur Erschließung werden zu Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes ist demnach gesichert.

Bebauungsplan „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

14-Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 23.10.2020:

Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.

Es ist hierbei darauf zu achten, dass bei der planungsrechtlichen Einstufung keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb eventuell in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnten. Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbetreibende über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

Des Weiteren regt die IHK Heilbronn-Franken an, bei Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen die digitale Infrastruktur bezüglich dem Ausbau mit Glasfaser und Mobilfunk zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte allen Gewerbetreibenden, besonders im ländlichen Raum und in Gewerbegebieten, eine gigabitfähige Versorgung ermöglicht werden. Denn die Verfügbarkeit von schnellem Internet und einem lückenlosen Mobilfunknetz ist ein zentraler Standortfaktor.

23-Ortschaftsrat Roßfeld vom 11.11.2020:

Der Ortschaftsrat Roßfeld hat sich in seiner Sitzung am 15.09.2020 mit der Thematik beschäftigt und folgenden Beschluss gefasst:

Der OR Roßfeld empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung (Anm.: Siehe SiVo 2020/248) nur mit der Maßgabe zuzustimmen, dass eine maximale Vollgeschossen-zahl von 2 Vollgeschossen vorgesehen wird.

Zu Punkt 14:

Aufgrund der heterogenen Bestandsstruktur wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die von Möhler-Partner Ingenieure AG erstellt wurde. In Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungen wird eine richtungsabhängige Emissionskontingentierung vorgeschlagen und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe I. Planungsrechtliche Festsetzungen unter Punkt F – „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen“). Durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente mit den richtungsabhängigen Zusatzkontingenten wird das Ergebnis den Grundsätzen der Geräuschkontingentierung gerecht: Die Planwerte werden umseitig eingehalten. Durch die Emissionskontingentierung ist sichergestellt, dass es in der umliegenden Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen kommt. Die angrenzenden Gewerbebetriebe haben darüber hinaus in dem Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit zur Beteiligung.

Die Berücksichtigung digitaler Infrastruktur ist in Crailsheim ein zentrales Thema. Im Mai 2019 beschloss der Gemeinderat der Stadt Crailsheim die strategische Ausrichtung sowie Priorisierung und Festlegung des Ortsnetzbaus aller unterversorgten Bereiche. Die FFTB-Planung (Glasfaser bis in jedes Gebäude) berücksichtigt dabei unter anderem auch das Gewerbegebiet Roßfeld.

Zu Punkt 23:

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim stimmte am 01.10.2020 den Beschlussvorschlägen der Sitzungsvorlage (SiVo-Nr. 2020/248) mehrheitlich zu (Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag und Aufstellung des Bebauungsplans). Durch die Entwicklung des Bebauungsplans „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau bzw. die Erweiterung einer Betriebszentrale geschaffen werden. Diese Zielsetzung deckt sich mit dem Bestreben der Stadt Crailsheim eine verstärkte Innenentwicklung voranzutreiben, die auch für Gewerbenutzungen wünschenswert ist. Um die bestehende Gewerbefläche bau-

Bebauungsplan „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B**Stellungnahmen / Anregungen****Behandlungsvorschlag**

lich effizienter auszunutzen, ist die Erweiterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit insbesondere der Bauhöhe unerlässlich. Angestrebt wird daher die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m am Kreuzungsbereich Hofwiesenstraße/Haller Straße. Von dort aus staffelt sich die maximale Gebäudehöhe auf 13,50 m und 9,50 m in nördlicher und westlicher Richtung ab, um den umliegenden Bestandshöhen Rechnung zu tragen und eine städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen. Eine Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse wird daher aufgrund der o.g. Gründe nicht empfohlen.