



CRAILSHEIM

Bebauungsplan Nr. 319 „Gewerbegebiet Härtle“ in Crailsheim-Roßfeld

Vorläufige Begründung

Planstand: 04. März 2021

Lage und Größe

Der Bebauungsplan Nr. 319 „Gewerbegebiet Härtle“ umfasst eine Größe von ca. 34 ha und befindet sich zwischen dem Waldgebiet „Härtle“ und dem bestehenden Gewerbepark Roßfeld. Die Fläche ist größtenteils Teil der Gemarkung Tiefenbach, aber auch teilweise der Gemarkungen Roßfeld und Crailsheim. Der Ortskern von Roßfeld befindet sich vom Gebietsrand gemessen aus in ca. 900 m Entfernung, der Ortskern von Tiefenbach in einer Entfernung von ca. 1300 m zum geplanten Gewerbegebiet. Aus dem beigefügten Abgrenzungsplan wird die Abgrenzung ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch das Waldgebiet „Härtle“,
- im Osten durch die Kreisstraße K 2641,
- im Süden durch den bestehenden Gewerbepark Roßfeld (Bebauungsplan Nr. 311),
- und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

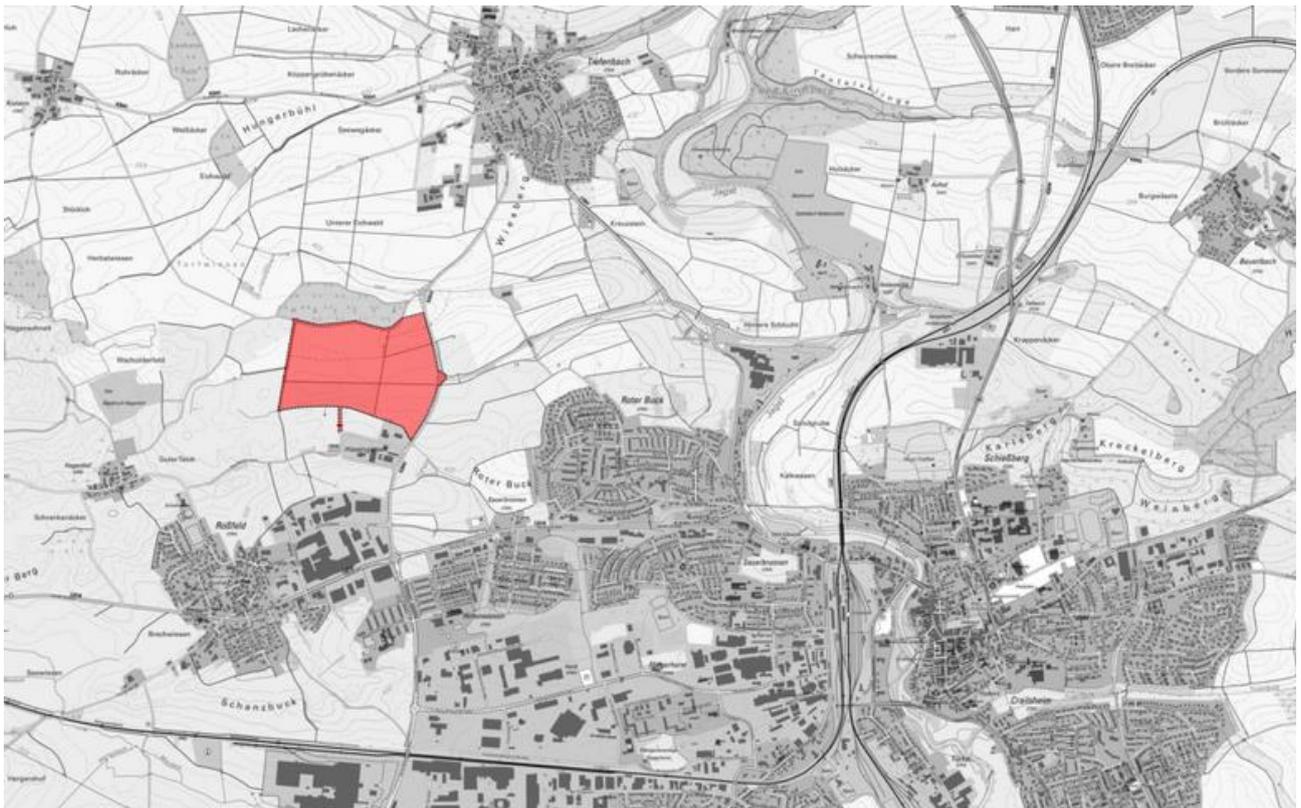


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Bestand

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Innerhalb des Gebietes sind der Hartgraben und andere Gräben mit Röhricht-Bestand und Rieden vorhanden. Entlang des Rotebachs besteht ein geschütztes Biotop. Das Gebiet ist bisher für die Landwirtschaft mit einem asphaltierten Weg in N-W-Richtung sowie einem Schotterweg und einem Wiesenweg in N-S-Richtung erschlossen. Diese Wege werden auch von LKWs des westlich gelegenen Gipsbruchbetreibers befahren und häufig von Fußgängern, Radfahrern und Reitern genutzt. Entlang der östlich angrenzenden Kreisstraße verläuft ein Radweg mit teilweise begleitendem Baumbestand. Auf der Höhe, auf der die Nordwestumgehung auf die Kreisstraße trifft, befindet sich ein Kreisverkehr, der ebenfalls Teil der Abgrenzung ist.



Abbildung 2: Nördlich angrenzender Waldstreifen



Abbildung 3: Blick von Westen nach Osten



Abbildung 4: Landwirtschaftlicher Weg



Abbildung 5: Rotebach im Süden



CRAILSHEIM

Bisherige Planungen

Regionalplan 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sieht einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in der südlichen Hälfte des Planbereichs vor und führt damit den südlich angrenzenden Schwerpunkt fort. Nach einer planerisch nicht definierten Abstandsfläche sind Teile der nördlichen Hälfte mit einem regionalen Grünzug belegt. Im Osten ist die bestehende Kreisstraße 2641 bis zum Kreisverkehr als Trasse für den überregionalen Verkehr klassifiziert, die über die Nordwestumgehung fortgeführt wird.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Regionalplan, unmaßstäblich

Der vorgesehene Bebauungsplan widerspricht damit in Teilen dem derzeit rechtskräftigem Regionalplan. Am 29.06.2018 fasste der Regionalverband jedoch den Aufstellungsbeschluss der 18. Änderung des Regionalplans, der auf Basis eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts die Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in der Region vorsieht. Die bisher nur in der südlichen Hälfte des Plangebiets vorgesehene Gewerbeflächenentwicklung wird hierdurch auf den kompletten Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans ausgeweitet. Der Satzungsbeschluss durch die Verbandsversammlung erfolgte am 03.07.2020. Eine Genehmigung durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau steht allerdings noch aus.



CRAILSHEIM

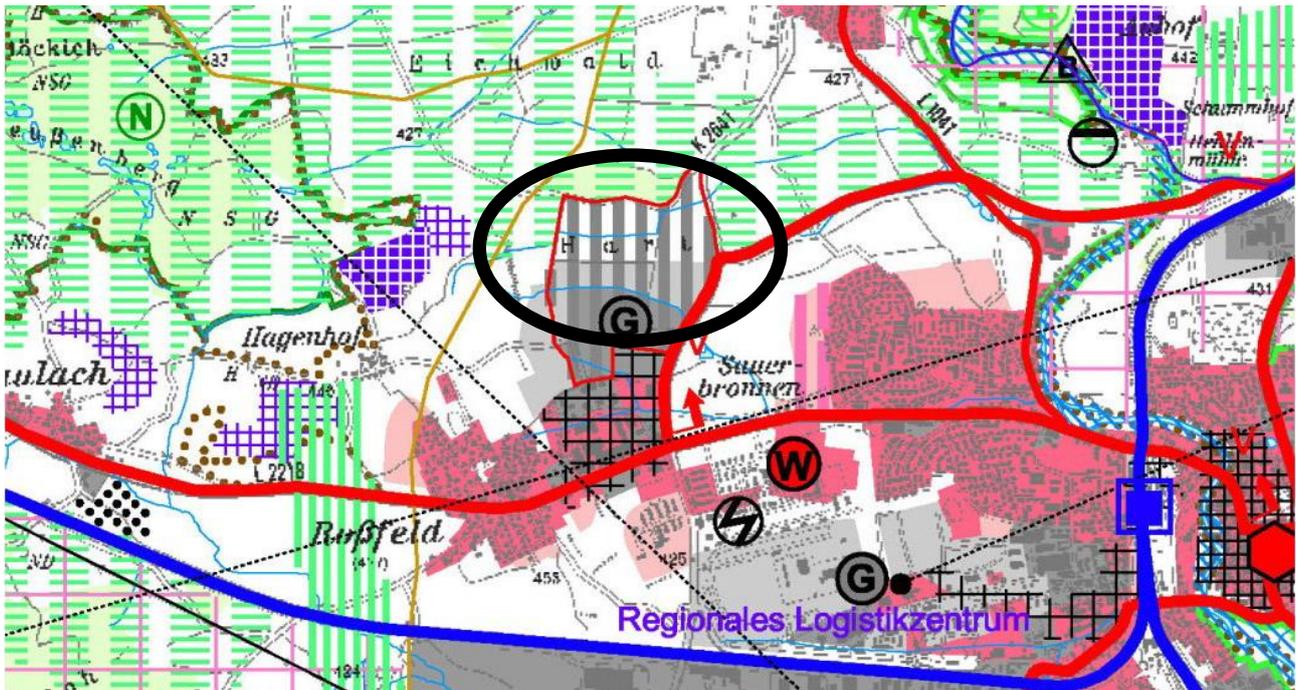


Abbildung 7: Gewerbeflächenerweiterung als Teil der 18. Änderung des Regionalplans, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche beplant. Die vorhandene Hochspannungsfreileitung ist dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist erforderlich.

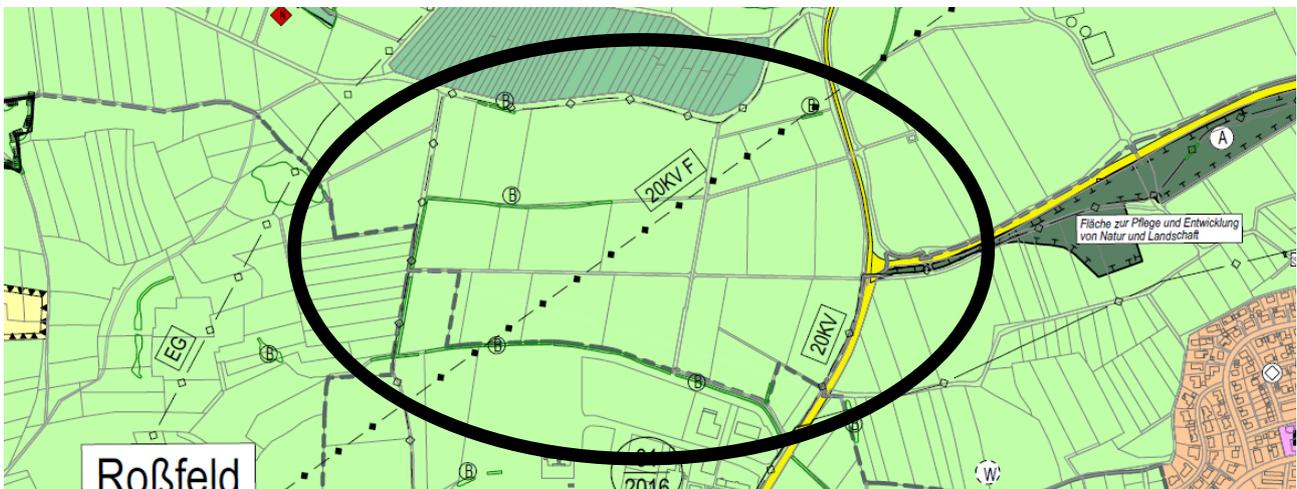


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Bebauungsplan

Die Fläche befindet sich im bisher unbeplanten Außenbereich. Es gibt noch keinen Bebauungsplan für das Gebiet.



CRAILSHEIM

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die vorhandenen Gräben und den Rotebach dar. Im Bereich der Gräben befinden sich Böden mit hoher bis sehr hoher Bedeutung und mit hoher ökologischer Relevanz für das Schutzgut Wasser und Arten/ Biotope. Für den Gewerbepark Roßfeld sieht der Landschaftsplan als Maßnahme CR 06 eine Ortsrandeingrünung vor und er weist auf eine besondere Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes hin. Aussagen zur Erweiterungsfläche enthält der Landschaftsplan nicht.

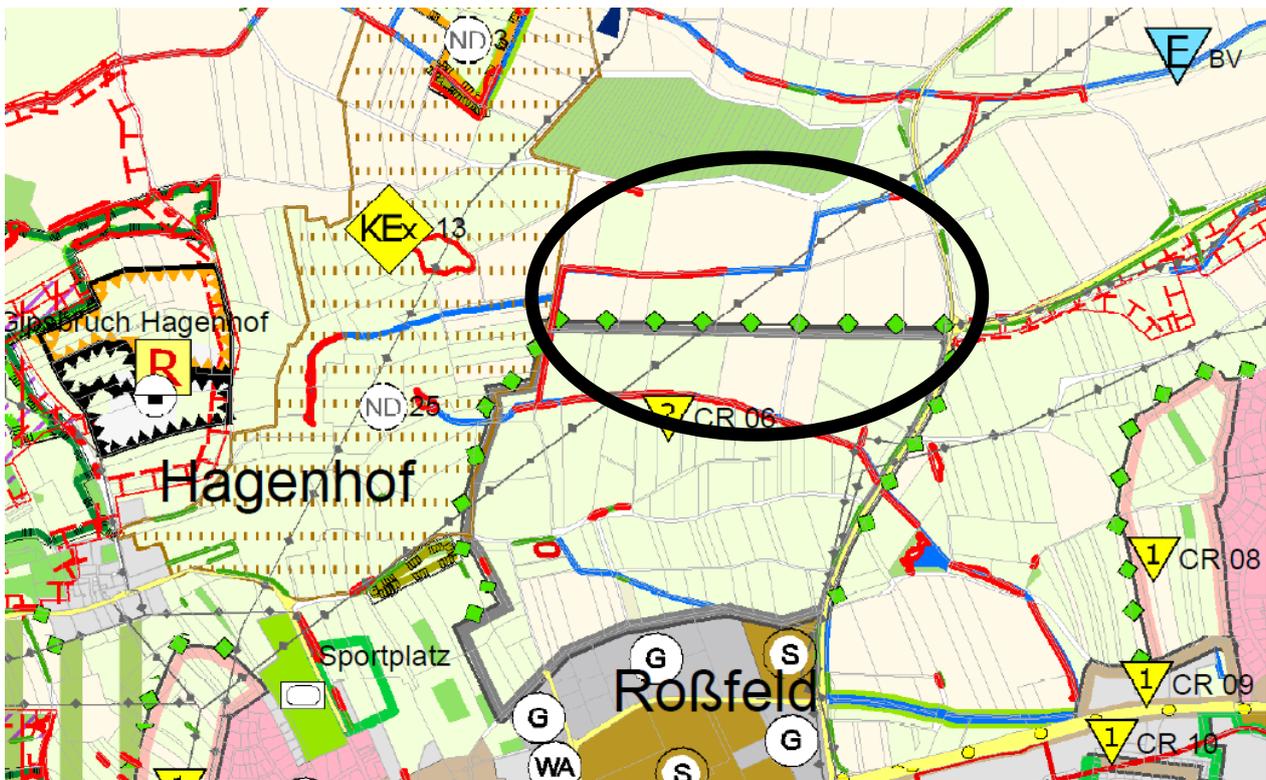


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Ziele und Zwecke der Planung

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 des Regionalverbandes hat einen Ausweisungsbedarf der Stadt Crailsheim in den Schwerpunkten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen von 31,4 ha ermittelt. Da Flächenreserven des FNP im Umfang von ca. 9 ha als nicht entwickelbar eingestuft wurden, ergibt sich sogar eine Erhöhung des Flächenbedarfs auf 40,4 ha.

Die Stadt Crailsheim möchte diesen Bedarf teilweise decken und das Plangebiet entsprechend den vorgesehenen Änderungen des Regionalplans als Gewerbefläche entwickeln.



CRAILSHEIM

Städtebauliches Konzept



Abbildung 10: Städtebauliches Konzept

Die Planungen für das Gewerbegebiet bringen die Themen Flächenverbrauch, Mobilität und Energie in einen Zusammenhang und gehen auf die positiven Wechselwirkungen ein. Neben der klassischen Gewerbegebietsplanung, die sich vorrangig um die Erschließung nahezu frei bebaubarer Gewerbeflächen dreht, sollen hier die Auswirkungen weiterer steuerbarer Bausteine untersucht werden. Nachfolgend werden die grundlegenden Entwurfsgedanken erläutert:



CRAILSHEIM

Modularität

Ein definiertes Raster liegt der Planung zugrunde und erzeugt einzeln nutzbare Module. Diese Grundstückspartellen sind individuell kombinierbar, um eine passgenaue Flächenausnutzung zu erzielen und ungenutzte Restflächen zu vermeiden. Unterstützend soll Grenzbebauung ermöglicht werden. Zusätzlich ist die Schaffung einer Fläche abseits des modularen Konzepts für einen großflächigen Gewerbebetrieb vorgesehen.

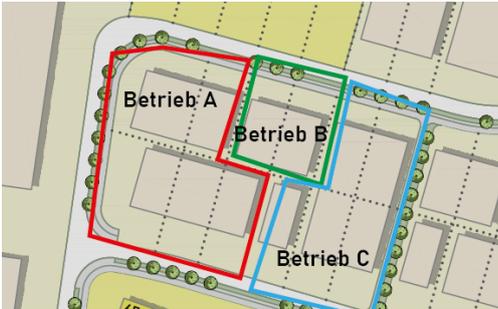


Abbildung 11:
Anwendung des modularen Konzepts

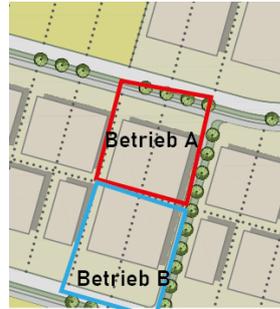


Abbildung 12:
Ermöglichung von Grenzbebauung

Ansiedlungssteuerung

Die Vermarktung der Gewerbeflächen bevorzugt flächensparende Konzepte und verpflichtet Betriebe zu einer Nutzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen.

Stellplatzkonzept und Mobilitäts-Hubs / Mobilitäts-Ports

Zentrale Parkieranlagen bieten eine effektive Möglichkeit die ansonsten auf jeder Gewerbefläche vorhandene eigenständige Erschließung für Mitarbeiterstellplätze gebündelt herzustellen. Die vertikale Stapelung durch Parkdecks spart weitere Fläche. Erste Schätzungen gehen von einem Stellplatzbedarf im Gebiet von 1.500 bis 2.000 Stellplätzen aus. Ergänzend kann gebietsumfassendes Mobilitätsmanagement beispielsweise durch die Unterstützung von überbetrieblichen Fahrgemeinschaften oder Jobtickets zu einer Reduzierung der Gesamtzahl der benötigten Stellplätze führen.

Ein Mobilitäts-Hub soll den zentralen Punkt für Ankunft und Abreise im Gebiet bilden. Er bietet Stellplätze für PKW und Zweiräder. E-Fahrzeuge können hier aufgeladen werden. Eine Haltestelle verknüpft das Gebiet mit dem ÖPNV-Netz. Weitergehende Untersuchungen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens sollen die wirtschaftliche Machbarkeit prüfen.

Ergänzende Nutzungen könnten hier ebenfalls untergebracht werden, um Ressourcen zu bündeln und Angebote bereit zu stellen, die zusätzliche Fahrten im Stadtgebiet reduzieren. Beispielhafte Nutzungen wären unter anderem:

- Paketstation
- Abholstation für Supermarkteinkäufe
- Sharing für Dienstfahrzeuge/Kleintransporter/Lastenräder
- Gastronomie / Kantine



CRAILSHEIM

Die benötigten PKW-Stellplätze lassen sich zu Beginn einer Gewerbegebietentwicklung nur ungenau bestimmen und unterliegen Schwankungen. Bei Aufgreifen des modularen Entwurfsansatzes können neben dem zentralen Mobilitäts-Hub auf den Bedarf abgestimmte dezentrale weitere Flächen dazugeschaltet werden. Wenn das Gewerbegebiet komplett bebaut ist und sich nachträglicher Stellplatzbedarf ergibt, wäre auf diesen Flächen ebenfalls die Anlage von Parkdecks möglich.



Abbildung 13:
Netz aus Mobilitäts-Hub und Mobilitäts-Ports

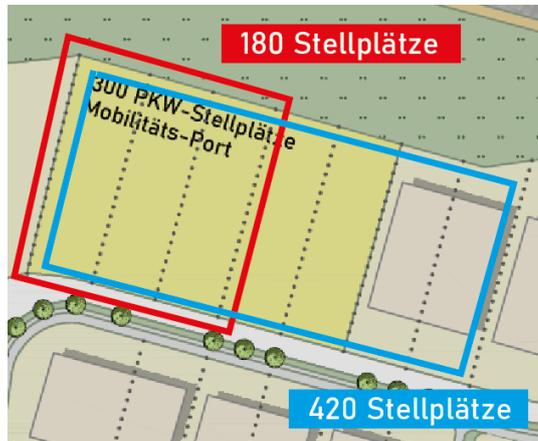


Abbildung 14:
Flexible Anpassung der Stellplatzflächen durch modulare Struktur möglich

Erschließung / Wegeattraktivität

Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt über den östlich gelegenen Kreisverkehr. Das direkte Befahren von der Kreisstraße auf daran angrenzende Gewerbeflächen soll nicht möglich sein. Ein Stich in den südlichen Gewerbepark Roßfeld soll Verkehr zwischen den beiden Gebieten von der Kreisstraße fernhalten und die Mitnutzung der Mobilitätsangebote ermöglichen.

Im Vergleich zu herkömmlichen und häufig nur mit KFZ befahrenen Gewerbegebieten hat die Attraktivität und Sicherheit eines Fuß- und Radwegenetzes besondere Bedeutung. Die Wege vom Mobilitäts-Hub zur Arbeitsstelle werden gelaufen. Das entsprechende Netz wird unter anderem durch breitere Wege betont.

Energiekonzept

Das Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg fordert die Erstellung einer „Kommunalen Wärmeplanung“. Im Zuge dessen sind alle großen Kreistädte, und damit auch die Stadt Crailsheim, verpflichtet bis zum Ende des Jahres 2023 einen kommunalen Wärmeplan zu erstellen. Ziel des Planes ist es dann eine Strategie zu entwickeln, wie bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Wärmeversorgung gewährleistet werden kann.

Bei der Neuerschließung eines Gewerbegebietes, welches Unternehmen in den folgenden Jahrzehnten eine sichere und zukunftsfähige Energieversorgung bieten soll, ist es unerlässlich bereits während der Planung des Gewerbegebietes ein zukunftsfähiges Versorgungskonzept zu entwickeln. Weiterhin sollte grundsätzlich ein hoher Effizienzstandard sowie ein verantwortungsvoller



CRAILSHEIM

Umgang mit Ressourcen von den ansiedelnden Unternehmen erwartet werden, um schon in diesem Stadium den Energieverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Stadtwerke Crailsheim führen Untersuchungen für die Energieversorgung des Gewerbegebietes „Härtle“ durch. Dies erfolgt unter anderem durch die Erstellung einer Studie in Verbindung mit einer Masterarbeit. Die ersten Ergebnisse werden im Laufe des Jahres erwartet.

Im Rahmen der Untersuchung sollen anhand einer Variantenbetrachtung verschiedene Ansätze für Energiekonzepte betrachtet werden. Denkbar wäre eine Aufstellung von drei Konzeptvarianten:

Variante „Klimaneutral“	Variante „Konventionell“	Variante „Hybrid“
<ul style="list-style-type: none">- Energieversorgung mit erneuerbaren Energien- Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die erzeugte Energie z.B. Photovoltaik- Klimaneutralität von Beginn an	<ul style="list-style-type: none">- Versorgung mit klassischen Medien z.B. Erdgas- Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen- Stand der Technik, daher geringste Investitionskosten	<ul style="list-style-type: none">- Klimaschutz als wichtiger Faktor- Berücksichtigung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen- Modularer Aufbau, um langfristig Klimaneutralität zu erreichen

Die so erstellten Varianten sollen dann hinsichtlich der technischen Umsetzbarkeit, der Nachhaltigkeit sowie der wirtschaftlichen Randbedingungen beleuchtet werden. Gerade hinsichtlich der klimaneutralen Variante ist eine Betrachtung von Förderprogrammen miteinzubeziehen. Ein klimaneutrales Konzept und die damit einhergehenden positiven Umwelteinflüsse besitzen zweifelsohne auch eine positive Öffentlichkeitswirkung. Weiterhin nimmt auch im unternehmerischen Umfeld die Selbstverpflichtung zu klimaneutralen Produktionsstandorten stetig zu. Durch die Umsetzung eines solchen Konzeptes könnten diese Bestrebungen der Crailsheimer Industrie- und Gewerbebetriebe aktiv unterstützt werden.

Ver- und Entsorgung

Es kann nur der südliche Teil der Flächen vom Kreisverkehr bis zum Rotebach über die vorhandene Kanalisation Richtung Haller Straße entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Der nördliche Teil des Gewerbegebiets Härtle ist nicht mehr über den vorhandenen Mischwasserkanal entwässerbar. Hier ist eine neue Ableitung zur bestehenden Kanalisation im Bereich der Hauptkläranlage zu erstellen.

Die Entwässerung des restlichen Oberflächenwassers erfolgt topographiebedingt ebenfalls zweigeteilt in den südlichen Rotebach und in den nördlichen Lindenbach. Hier wird entgegen der üblichen Trennsystem-Entwässerung nur das Oberflächenwasser der Dächer eingeleitet, um Verunreinigungen auf den befestigten Betriebsflächen nicht ungeklärt in die Gewässer einzuleiten.

Freiraum und Begrünung

Ein möglichst niedriger Versiegelungsgrad wird angestrebt. Abstände zum Rotebach und zum Waldgebiet „Härtle“ sind aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich. Diese Flächen sollen als Mahdwiesen bewirtschaftet werden. Ein Begrünungskonzept der Betriebsflächen, dass die städtischen Bemühungen des Projekts „Stadtbiene“ berücksichtigt, soll bearbeitet werden.



CRAILSHEIM

Lärmimmissionen

Nach dem Aufstellungsbeschluss müssen vom Gebiet ausgehende Lärmimmissionen untersucht werden. Umfang und Auswirkungen auf die bestehenden Gebiete sollen im Laufe des Verfahrens durch eine Schallimmissionsprognose geklärt werden.

Altlasten / Baugrund

Altlasten auf der Fläche sind nicht bekannt und werden nicht vermutet. Eine Baugrunduntersuchung muss noch erfolgen.

Denkmalschutz / Archäologie

In der südöstlichen Spitze des Abgrenzungsbereichs befand sich der archäologische Prüffall einer abgegangenen mittelalterlichen Siedlung. Am 06. und 07.05.2019 wurden hier Grabungen durchgeführt. Es wurden keine archäologischen Befunde festgestellt.

Umsetzung der Planung

Zur Realisierung des Plangebiets soll ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Flächenangaben:

Gewerbefläche	21,4 ha	63 %
Grünfläche (inkl. Retentionsfläche)	6,0 ha	18 %
Verkehrsfläche	3,8 ha	11 %
Mobilitätsfläche (Mobility-Hub/-Ports)	2,8 ha	8 %
Gesamtfläche	34,0 ha	100 %

Kampfmittel

Auf der zu Kriegszeiten unbebauten Fläche werden keine Kampfmittel erwartet. Eine Voraberkundung ist daher nicht vorgesehen.

Umweltbelange

Im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplans werden die Umweltbelange näher untersucht und in einem noch zu erstellendem Umweltbericht dargelegt. Schutzgebiete liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Aus der Biotopverbundkarte der LUBW gehen feuchte Standorte hervor.

Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Vorfeld der Planung mit Datum vom 31.07.2018 erstellt. Die Planung stellt keine unüberwindbaren Hindernisse dar. Die Untersuchung ergab, dass im Bereich des kleinen Waldgebietes „Härtle“ ein besonderer Artenreichtum



CRAILSHEIM

vorhanden ist. Die Feldlerche ist mit 15 Revieren betroffen, davon allein 10 Reviere innerhalb des Gebietes. Um einen Verstoß gegen das Naturschutzrecht zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Bei einer Bebauung bis an die nördliche Plangebietsgrenze ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der artenschutzrechtlich geschützten Arten des Gelbspötters und des Pirols verschlechtert. Aus diesem Grunde sollte zwischen dem Waldstück und der Bebauung ein breiter extensiv genutzter Streifen belassen werden.

Aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten gehen folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hervor:

- Belassen eines Streifens entlang des Rotebachs für den Erhalt eines Biotopverbunds und zum Schutz des Nachtkerzenschwärmers, wie er auch schon im Bebauungsplan Nr. 311 „Gewerbepark Roßfeld“ enthalten ist.
- Schutzstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Waldgebiet „Härtle“.
- Räumung des Plangebietes außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 04.03.2021

Dipl.-Ing. Daniel Czybulka