Dezernat II

Ressort Stadtentwicklung

Sitzungsvorlage 2021/074

CRAILSHEIM

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Härtle“ Nr. 319, geänderter Aufstellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Ortschaftsrat Tiefenbach	24.03.2021	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Roßfeld	19.03.2021	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	30.03.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	31.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Abgrenzungsplan

Vorläufige Begründung

Städtebauliches Konzept

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Härtle“ Nr. 319 entsprechend dem geänderten Abgrenzungsplan vom 04.03.2021 und nimmt das städtebauliche Konzept zur Kenntnis, auf dessen Basis die weitere Planung erfolgt.

II. Sachverhalt und Begründung

1 Allgemeines

Am 13.12.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Härtle“ gefasst. Auf der Fläche sollen die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen werden. Das jüngst novellierte Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030 sieht diese Fläche als Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe vor.

Im Zuge der Planungen haben sich die Flächenerfordernisse konkretisiert, die die Einbeziehung benachbarter Flächen erforderlich machen. Da die vorgesehene Baulandumlegung jedoch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nur innerhalb des Bebauungsplanbereichs operieren kann, ist bereits jetzt ein geänderter Aufstellungsbeschluss nötig. Die Erweiterungsfläche umfasst 3,2 ha. Damit vergrößert sich das Plangebiet von 30,8 ha auf 34,0 ha.

CRAILSHEIM

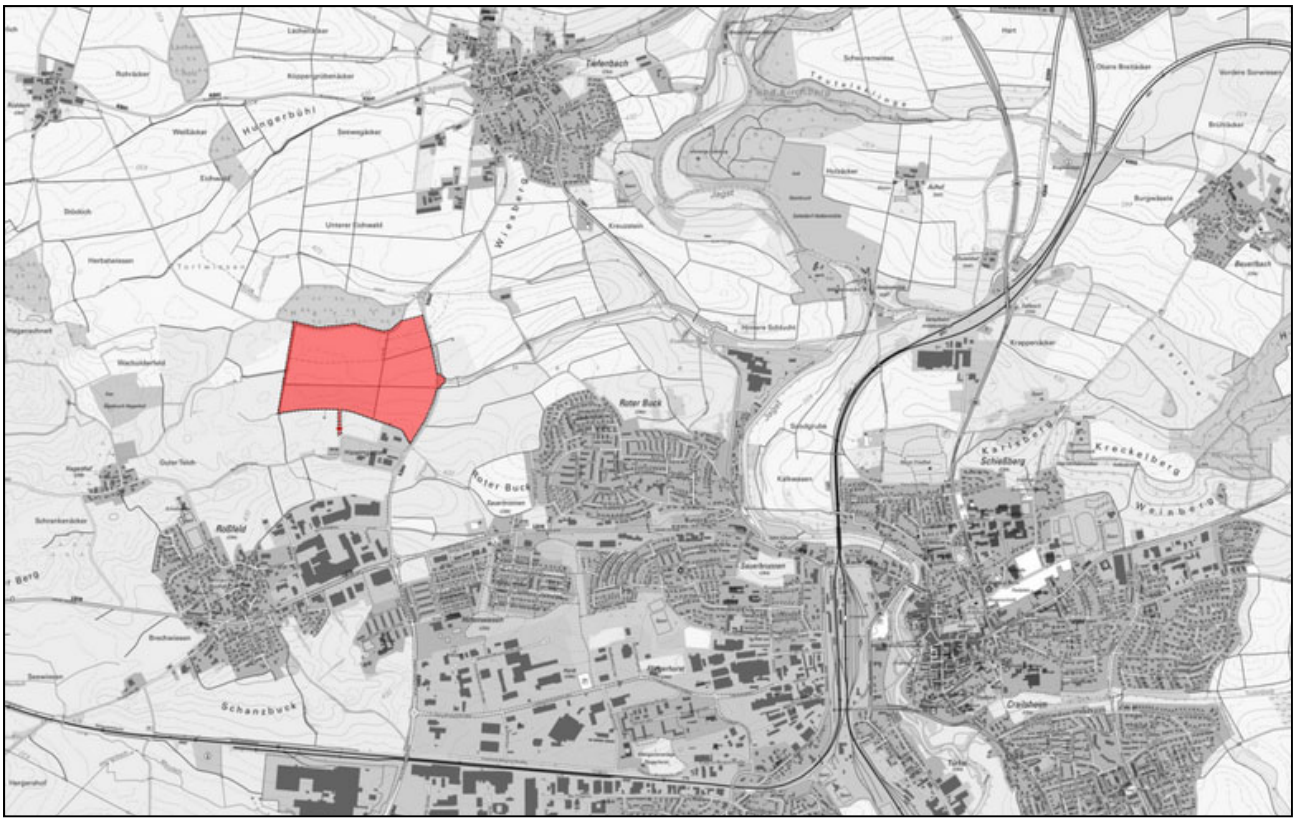

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (rot markiert, ohne Maßstab)

Tabelle 1: Ergänzungen im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2018:

Fläche	Gründe
Bestehender Kreisverkehr im Westen	Die Anforderungen des LKW-Verkehrs werden voraussichtlich einen Umbau des Kreisverkehrs nach sich ziehen.
Südliche Verbindung in den Gewerbepark Roßfeld	Der Verkehr zwischen den Gewerbegebieten muss nicht über die Kreisstraße erfolgen. Eine Entlastung ist die Folge. Derzeit in der Prüfung befindliche Mobilitätskonzepte können so attraktiver von den bestehenden Betrieben genutzt werden.
Flurstück 618 im Nordosten	Die Entwässerung erfolgt nach Süden zum Rotebach und nach Norden zum Lindenbach. Das städtische Grundstück Fl.Nr.: 618 wird als Retentionsfläche benötigt.
Angrenzende Wege und Rotebach	Das außen liegende Wegenetz und der Rotebach haben einen planerischen Zusammenhang zur Gewerbegebietsentwicklung und sollen daher mit behandelt werden.

CRAILSHEIM

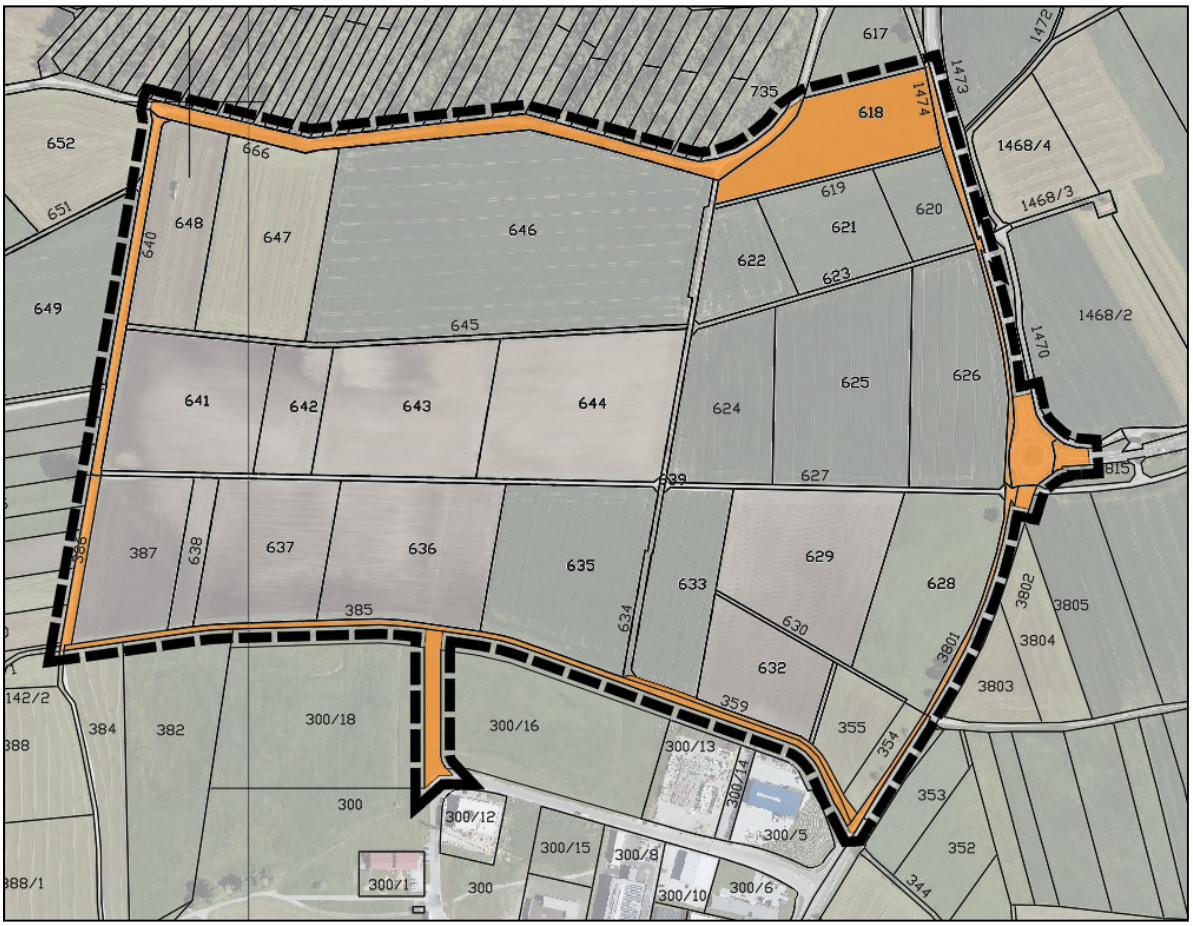

Abbildung 2: Ergänzte Flächen im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2018 (orange markiert, ohne Maßstab)

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sollen die betroffenen Belange ermittelt und Art und Maß der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Nach geändertem Aufstellungsbeschluss wird die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 f. BauGB erneut durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wird im Crailsheimer Stadtblatt und auf der städtischen Homepage amtlich bekanntgemacht.

Ein geänderter Aufstellungsbeschluss für das separate Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Umlegung nicht erforderlich. Dieser wird im Zuge des Auslegungsbeschlusses durchgeführt.

2 Städtebauliches Konzept

Die Planungen für das Gewerbegebiet nehmen 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 wird der Zwischenstand der grundlegenden Entwurfsgedanken erläutert. Eine umfassende Vorstellung und Diskussion zu den innovativen Konzepten ist nach weiteren fachlichen Überprüfungen und

CRAILSHEIM

Ausarbeitungen in einem gesonderten Tagesordnungspunkt oder spätestens im Rahmen des Auslegungsbeschlusses vorgesehen.

Abbildung 3: Vorläufiges städtebauliches Konzept vom 04.03.2021 (ohne Maßstab)

2.1 Modularität

Ein definiertes Raster liegt der Planung zugrunde und erzeugt einzeln nutzbare Module. Diese Grundstücksparzellen 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.

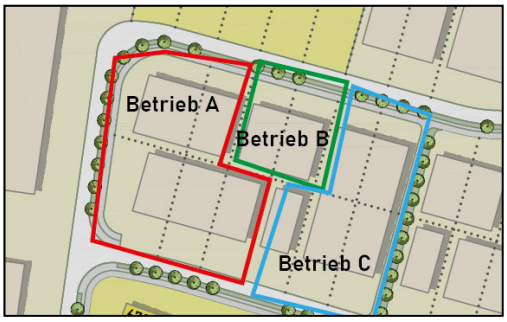

Abbildung 4: Anwendung des modularen Konzepts

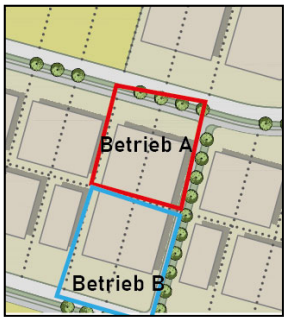

Abbildung 5: Ermöglichung von Grenzbebauung

CRAILSHEIM

2.2 Ansiedlungssteuerung

Der Bebauungsplan setzt die Rahmenbedingungen innerhalb der Möglichkeiten nach BauGB für eine Vermarktung der Gewerbeflächen, die flächensparende Konzepte bevorzugt, ist dabei aber im Besonderen durch die Modularität so flexibel, dass bei der Vermarktung, je nach gewünschtem Bedarf der jeweiligen anzusiedelnden Betriebe die benötigten Flächen individuell zusammengestellt werden können. Über die Vergabe entscheidet im Zuge des Verkaufs dann der Gemeinderat.

2.3 Stellplatzkonzept und Mobilitäts-Hubs / Mobilitäts-Ports

Zentrale Parkierungsanlagen bieten eine effektive Möglichkeit, die ansonsten auf jeder Gewerbefläche vorhandene eigenständige Erschließung für Mitarbeiterstellplätze gebündelt herzustellen. Die vertikale Stapelung durch Parkdecks spart weitere Flächen. Erste Schätzungen aus einem im Zuge des Bebauungsplanverfahren beauftragten Mobilitätskonzeptes gehen von einem Stellplatzbedarf im Gebiet von 1.500 bis 2.000 Stellplätzen aus. Im Besonderen durch den Verzicht größerer einzelner Stellplatzflächen auf jedem Einzelgrundstück wird die oben beschriebene Modularität der Einzelgrundstücke erst möglich.

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 und die sich durch die Zentrierung ergebenden weiteren Chancen hinsichtlich möglicher Anreize zur alternativen Mobilitätsnutzung.

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

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

Die benötigten PKW-Stellplätze lassen sich zu Beginn einer Gewerbegebietsentwicklung 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.

Dieses Konzept ist insbesondere hinsichtlich der erstmaligen und der laufenden Finanzierbarkeit (einschl. Betreibermodell) sowie hinsichtlich der Akzeptanz von den Nutzern zu überprüfen, in den Kontext mit weiteren flächensparenden Parkierungsvarianten zu stellen und abschließend zu bewerten.

CRAILSHEIM

Abbildung 6: Netz aus Mobilitäts-Hub und Mobilitäts-Ports

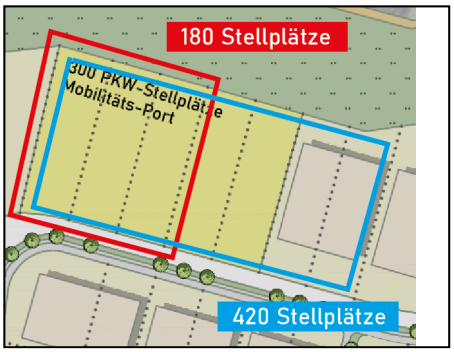

Abbildung 7: Flexible Anpassung der Stellplatzflächen durch modulare Struktur möglich

2.4 Energiekonzept

Bei der Neuplanung eines relativ großen und neuen Gewerbeschwerpunktes, möglicherweise auch mit produzierendem Gewerbe, bieten sich weitreichende Möglichkeiten in Bezug auf die Energieversorgung. Im Zuge der Planung wurden daher schon sehr frühzeitig die Stadtwerke Crailsheim eingebunden. Dort werden derzeit drei Konzeptvarianten untersucht, die von konventioneller Energieversorgung bis zur Klimaneutralität reichen.

2.5 Flächenbilanz

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 %**

2.6 Umsetzbarkeit

Die Entwicklung des Gebiets kann in Bauabschnitten erfolgen. Der Mobilitäts-Hub und die Anbindung an den Kreisverkehr und den Gewerbepark Roßfeld wären im ersten Bauabschnitt herzustellen. Die Umsetzbarkeit des modularen Konzepts ist bei der Bildung von Bauabschnitten zu berücksichtigen.

CRAILSHEIM

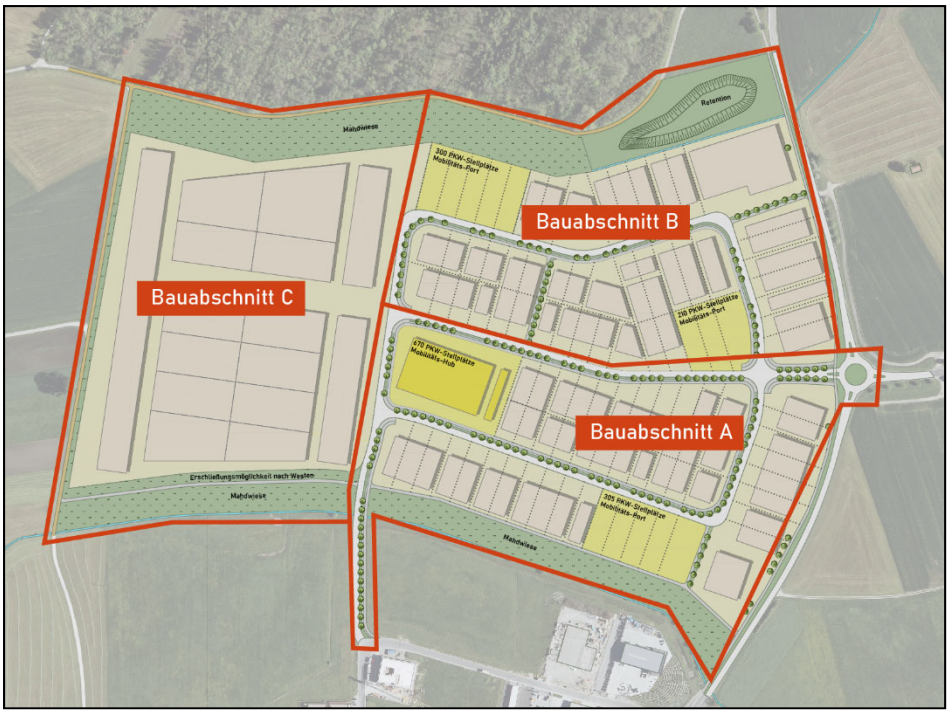

Abbildung 8: mögliche Bildung von Bauabschnitten (ohne Maßstab)

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Zur Umsetzung des in der Planung befindlichen städtebaulichen Konzepts ist eine Erweiterung des Bebauungsplan-Abgrenzungsbereichs nötig. Damit diese in der geplanten Baulandumlegung berücksichtigt werden können, ist ein geänderter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Der hier vorliegende „Zwischenbericht“ zum Planungsstand ist aus Sicht der Verwaltung notwendig im Hinblick auf die Einleitung eines notwendigen Umlegungsverfahrens.