



CRAILSHEIM

Begründung
zum Bebauungsplan

„Rotebachring“
Nr. F-2020-2B

Stand: 10.02.2025
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

**Begründung zum Bebauungsplan "Rotebachring"
im Planbereich Nr. F-2021-2B**

1. Inhalt	
TEIL A PLANUNGSBERICHT	3
1. EINLEITUNG	3
1.1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.2. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3. PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	7
3.1. MINDERUNGS- UND KOMPENSATIONSMABNAHMEN	7
3.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
3.3. VERKEHRSKONZEPT	7
3.4. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	7
3.5. KONZEPT DER NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	8
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
4.1. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT	9
4.2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.3. FLÄCHENBILANZ	10
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „TIERE UND PFLANZEN“	10
5.2. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „FLÄCHE UND BODEN“	11
5.3. BELANGE DES SCHUTZGUTES „WASSER“	11
5.4. BELANGE DES SCHUTZGUTES „KLIMA/LUFT“	11
5.5. BELANGE DES SCHUTZGUTES „LANDSCHAFT“	11
5.6. BELANGE DER „WECHSELWIRKUNGEN/BIOLOGISCHE VIELFALT“	12
5.7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „NATURA 2000-GEBIETE, SCHUTZGEBIETE“	12
5.8. BELANGE DES SCHUTZGUTES „MENSCH“	12
5.9. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER“	12
5.10. BELANGE DER EMISSIONSVERMEIDUNG UND DES SACHGERECHTEN UMGANGS MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	12
5.11. BELANGE DER „ERNEUERBAREN ENERGIEN“	12
6. MABNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG	12
6.1. VER- UND ENTSORGUNG	12
6.2. DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIEBUNG	13
6.3. KOSTEN UND FINANZIERUNG	13
TEIL B UMWELTBERICHT	13
TEIL C ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	13

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B soll unter anderem eine im Jahr 2011 aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark Roßfeld“ Nr. 311 herausgenommene Fläche einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt werden. Für die Fläche wurde bereits 2016 ein Bebauungsplanverfahren namens „Fachmarktzentrum Rotebachring“ Nr. 315 aufgestellt. Das Verfahren wurde im Zuge der Interessensbekundung eines Investors eingeleitet und sah eine Sondergebietsfläche vor. Da der Investor zwischenzeitlich kein Interesse mehr an einer Umsetzung eines Projektes hat und die damals vorgesehene Gebietsentwicklung nicht mit den aktuellen Planungen übereinstimmt, wurde mit Beschluss vom 26.11.2020 im Gemeinderat der noch nicht rechtskräftige Bebauungsplan aufgehoben und zeitgleich ein neues Verfahren eingeleitet.

Im Verlauf dieses Verfahrens kamen mehrere Gewerbetreibende aus Crailsheim auf die Stadt Crailsheim zu, mit konkreten Flächenwünschen, die die Fläche des bisherigen Plangebietes deutlich überschritten. In diesem Zuge wurde die Fläche westlich um einen bisher unvermarkteten Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Roßfeld“ erweitert. Da die Erweiterung großflächig war, wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst und eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B soll eine Gewerbegebietsfläche und eine Sondergebietsfläche ausgewiesen werden, die sich an den Festsetzungen des umgebenden Gewerbepark Roßfeld orientiert. Generell besteht in Crailsheim durch den Standort Roßfeld und die innerstädtischen Haupteinkaufslagen zwei große Einzelhandelsstandorte, die sich gegenseitig ergänzen sollen. Mit der Durchführung der Bauleitplanung soll der Standort Roßfeld, der hauptsächlich autokundenorientiert ist, ergänzt werden. Die Ergänzung erfolgt nach Vorgaben der Regionalplanung und setzt diese bauleitplanerisch um.

1.2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. F-2020-2B „Rotebachring“ befindet sich im Ortsteil Roßfeld und hat eine Größe von ca. 7,4 ha. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt brach.



Abbildung 01: Lage des Plangebietes in Crailsheim

Die genaue Begrenzung erfolgt:

im Norden durch den Rotebachring und das Grundstück mit der Fl. Nr. 300
im Osten durch die Kreisstraße K 2641
im Westen durch die Grundstücke mit der Fl. Nr. 321 und 309
im Süden durch die Grundstücke mit der Fl. Nr. 176 und 140

2. 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 – Tauberbischofsheim – 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.

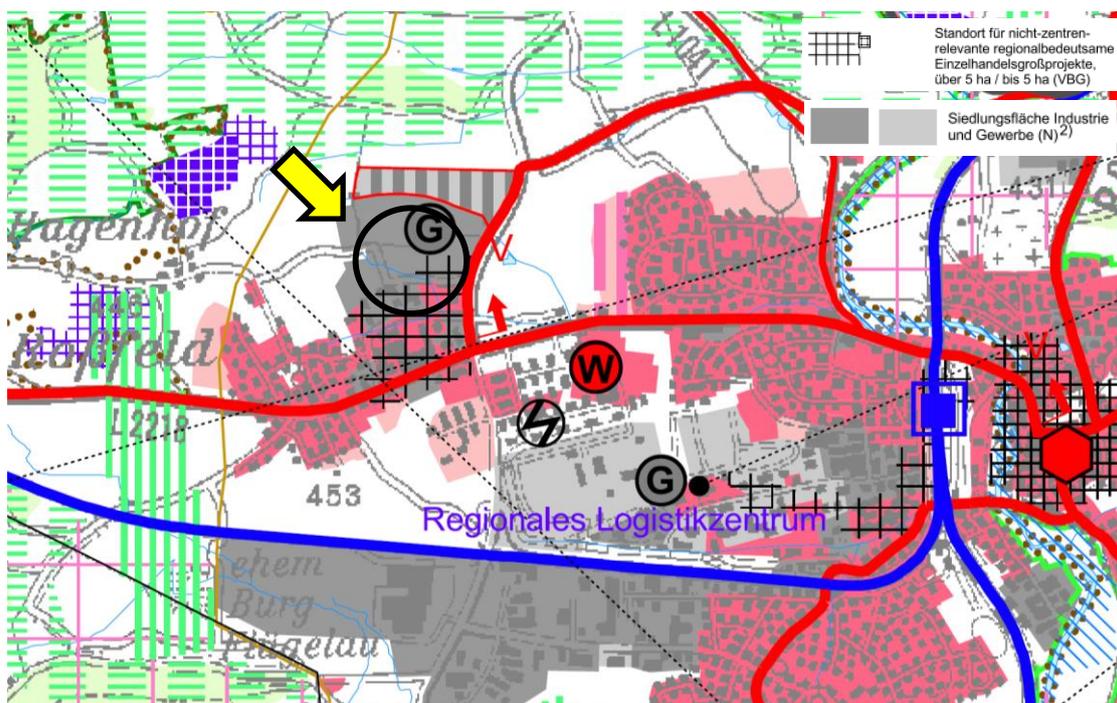


Abbildung 02: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

Im Regionalplan ist die Fläche in Teilen als Standort für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel und generell für Gewerbe ausgewiesen.

In Plansatz 2.4.3.1. (Z) des Regionalplans werden Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargelegt. Diese werden als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt. Crailsheim – Roßfeld und somit das Plangebiet ist ein solcher Schwerpunkt. Dem Ziel der Raumplanung wird durch die Inhalte des Bebauungsplans somit entsprochen.

Weiterhin sind im Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) definiert. Mit der Planung wird durch das SO für einen Bau- und Gartenmarkt die Möglichkeit für ein solches nicht-zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt geschaffen. Die im Regionalplan abgebildete Vorbehaltsfläche wird dabei an den westlichen Rand verschoben. In der Formulierung des Plansatzes 2.4.3.2.4. (Z) wird auf das Wort „gebietsscharf“ verzichtet, ebenso kann dieses Vorgehen von den zuständigen Fachämtern entsprechend mitgetragen werden.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Der Bebauungsplan wird daher zum Großteil aus dem FNP entwickelt. Für eine Fläche im nord-westlichen Abschnitt des Plangebietes ist eine Sondergebietsausweisung vorgesehen, hier wird der FNP entsprechend geändert (Verfahren F-2023-2F „Sonderbaufläche Rotebachring“).

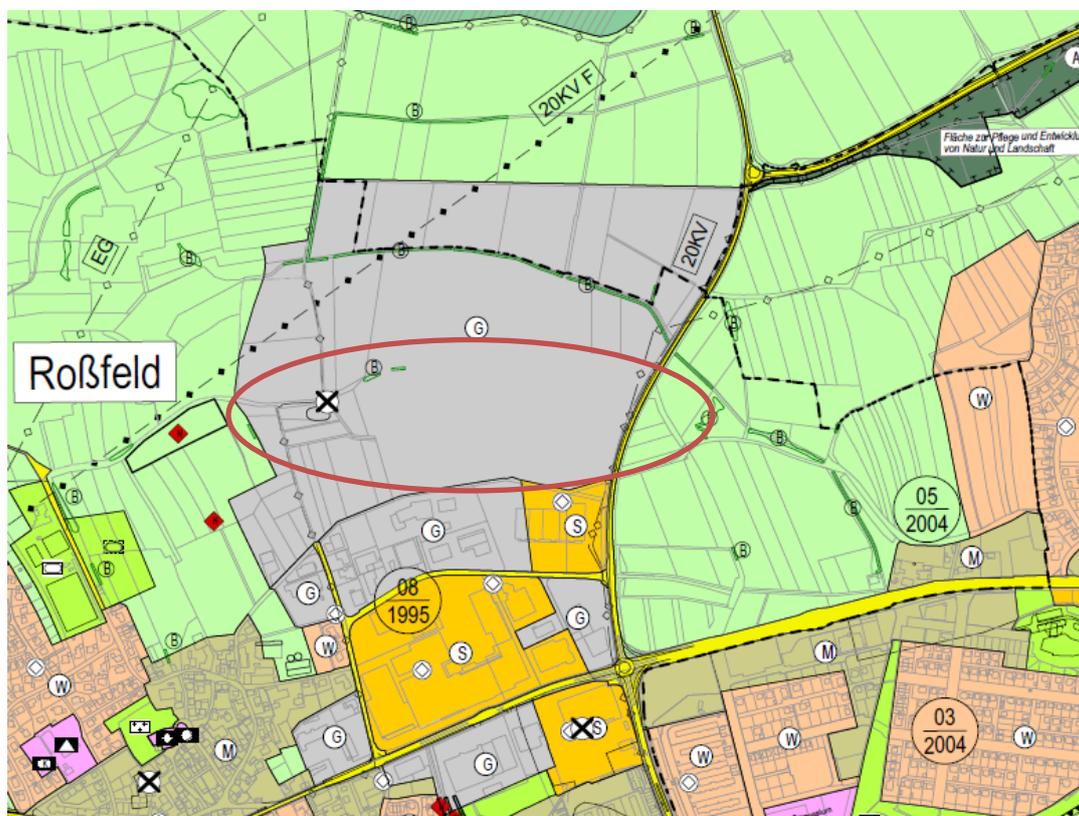


Abbildung 03: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Verlauf des Hartbachs im Süden des Gebietes und eine Gewerbeentwicklung in Planung dar.

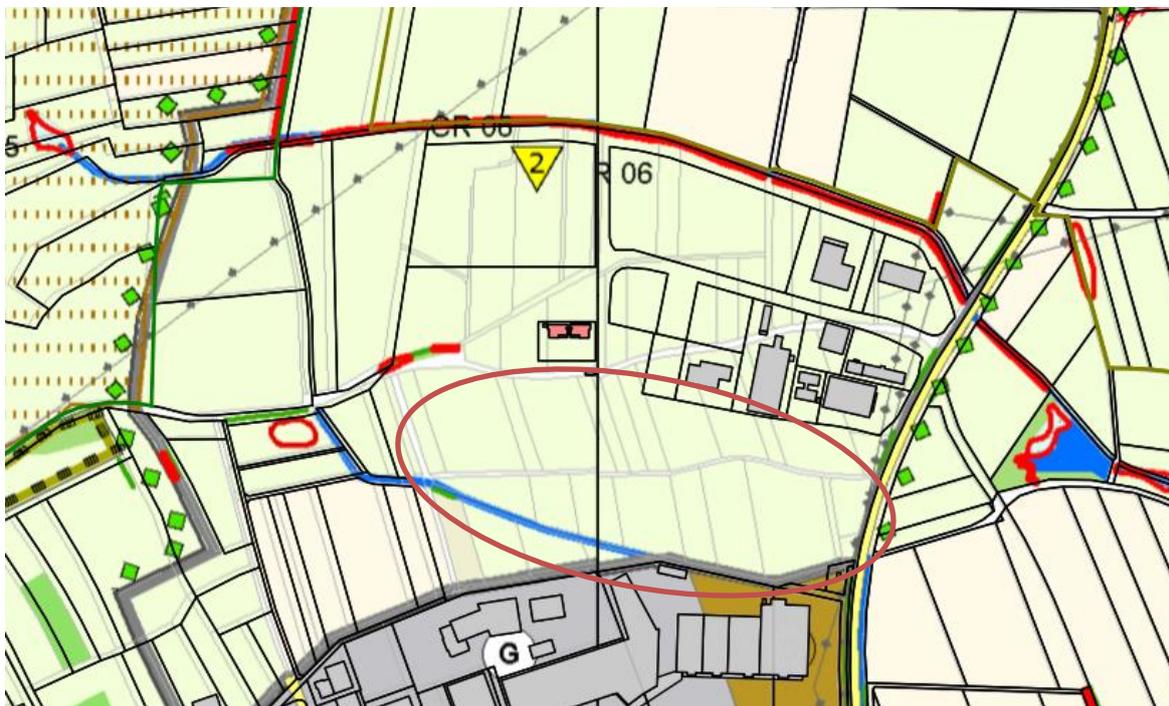


Abbildung 04: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Crailsheim

Aktuell gültiges Baurecht

Im westlichen Teil des Plangebietes ist der Bebauungsplan „Gewerbepark Roßfeld“ Nr. 311 aus dem Jahr 2012 rechtskräftig.

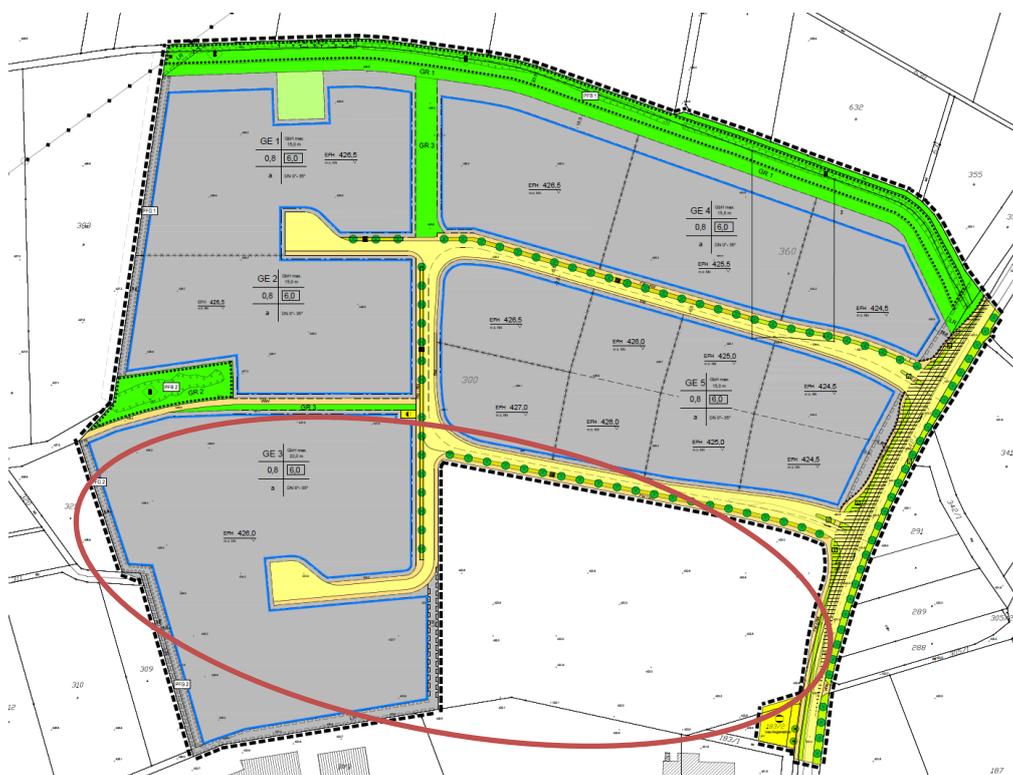


Abbildung 05: Auszug des aktuell gültigen Bebauungsplans „Gewerbepark Roßfeld“

3. Planerische Zielsetzungen

3.1. Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wurden zur Minderung der entstehenden Umweltauswirkungen folgende Festsetzungen implementiert:

- auf den Baugrundstücken ist je 800 qm Fläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen
- je 5 angelegte Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind ab einer Größe von 15 qm zu begrünen
- bei Stellplätzen, die unter die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung fallen, sind Pflanzbeete je 2 x 15 Stellplätzen herzustellen
- nicht überdachte Fußwege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen
- die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenfreundlich herzustellen
- die Bauverbotszone entlang der K 2641 wird als Grünfläche hergestellt
- in Randflächen des Plangebietes wird eine naturschutzrechtliche Aufwertung der Flächen festgesetzt
- Festsetzung von Einzelbaumstandorten inklusive Ansaatflächen

3.2. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht große zusammenhängende Baufenster vor und verzichtet auf kleinteilige Gliederungen und Baufenster. Dadurch ist es möglich, flexibler auf den Flächenbedarf der Gewerbetreibenden eingehen zu können und der sorgsame Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden wird gewährleistet. Gleichzeitig soll die Erschließung des Gebietes jedoch durch die vorgegebene Straßenführung in einem geordneten Rahmen vollzogen werden.

Auf der Sondergebietsfläche mit ca. 14.000 m² wird die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt. Zum Schutz der Crailsheimer Innenstadt wird hier das innenstadtrelevante Sortiment auf 10% gemäß des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Crailsheim festgesetzt. Allgemein wird die Ansiedlung eines Gartencenters und eines Bau- und Heimwerkermarktes im Einzelhandelsgutachten der Stadt Crailsheim aus dem Jahr 2010 empfohlen (Seite 67).

Für einen Teil des Gebietes, östlich der geplanten Erschließungsstraße, liegt bereits der Entwurf eines Investors vor.

3.3. Verkehrskonzept

Das Plangebiet schließt an den Rotebachring an. Um zu verhindern, dass es zu einem Rückstau im Kreuzungsbereich kommt, wird für die ersten 30 m des Ausfahrtsbereichs auf die K 2641 ein Bereich ohne Zu- und Einfahrten festgesetzt. So wird zusätzlich sichergestellt, dass es mit dem kreuzenden Geh- und Radweg nicht zu unübersichtlichen Situationen für die Nutzer kommt.

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz wird durch einen neuen Weg in ost-west Richtung ergänzt. Der bestehende Feldweg fällt weg, da die Erschließung der angrenzenden Flurstücke auch weiterhin gegeben ist.

Im Bereich des Sondergebietes wird Richtung des Kindergartens „Zottele“ ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgelegt. Zum einen um den nach Süden orientierten Außenbereich des Kindergartens nicht durch Zu- und Abfahrtslärm zu belasten, zum anderen um den nicht ausgebauten Feldweg verkehrlich zu überlasten.

3.4. Grün- und Freiflächenkonzept

Durch die notwendige Bauverbotszone entlang der K 2641 entsteht eine Fläche, die für die Anlage eines Grünstreifens genutzt werden kann.

Private Grünflächen werden im Gewerbegebiet nicht ausgewiesen, da diese dem Gebietscharakter eher abträglich wären. Zur Sicherung einer gewissen Durchgrünung des Gebietes werden aber je 800 m² Grundstücksfläche und für Stellplätze Baumpflanzungen sowie eine Begrünung von Flachdächern vorgesehen.

3.5. Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Plangebiet werden unter Punkt K des Testteils entsprechende Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgeführt. Diese dienen zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers.

Gemäß der Verordnung für länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 sind bei Siedlungsentwicklungen vorliegende Daten vorrausschauend zu prüfen. Neben den allgemeinen Daten zu HQ 100 bezieht sich dies auch auf die Prüfung von Gefahren durch Starkregenereignisse.

Die Stadt Crailsheim hat im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements hierzu Modellierungen durch das Büro CDM Smith durchführen lassen. Für die Lastfälle „außergewöhnlich, verschlämmt“, „extrem, verschlämmt“, und „selten, verschlämmt“ liegt für die Fließgeschwindigkeit und die maximalen Wassertiefen entsprechendes Kartenmaterial vor¹. Bei der Prüfung des Kartenmaterials für das Plangebiet hat sich ergeben, dass für den Lastfall „außergewöhnlich, verschlämmt“ (durchschnittlich 58 mm Niederschlag in einer Stunde) am südlichen Rand des Plangebietes Überflutungstiefen von ca. 0,50cm vorliegen können. In diesem Bereich einer Senke in Verlängerung des Hartbachs können Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s auftreten. Ohne Bebauung geht aktuell hiervon keine Gefahr für vulnerable Personen aus, da hier keine Gehwege ö.ä. verlaufen.

Durch die Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung im Plangebiet und den zu erwartenden großflächigen Erdbewegungen sollte nach Umsetzung des Plangebietes eine entsprechende Neuberechnung der Gefahren erfolgen.

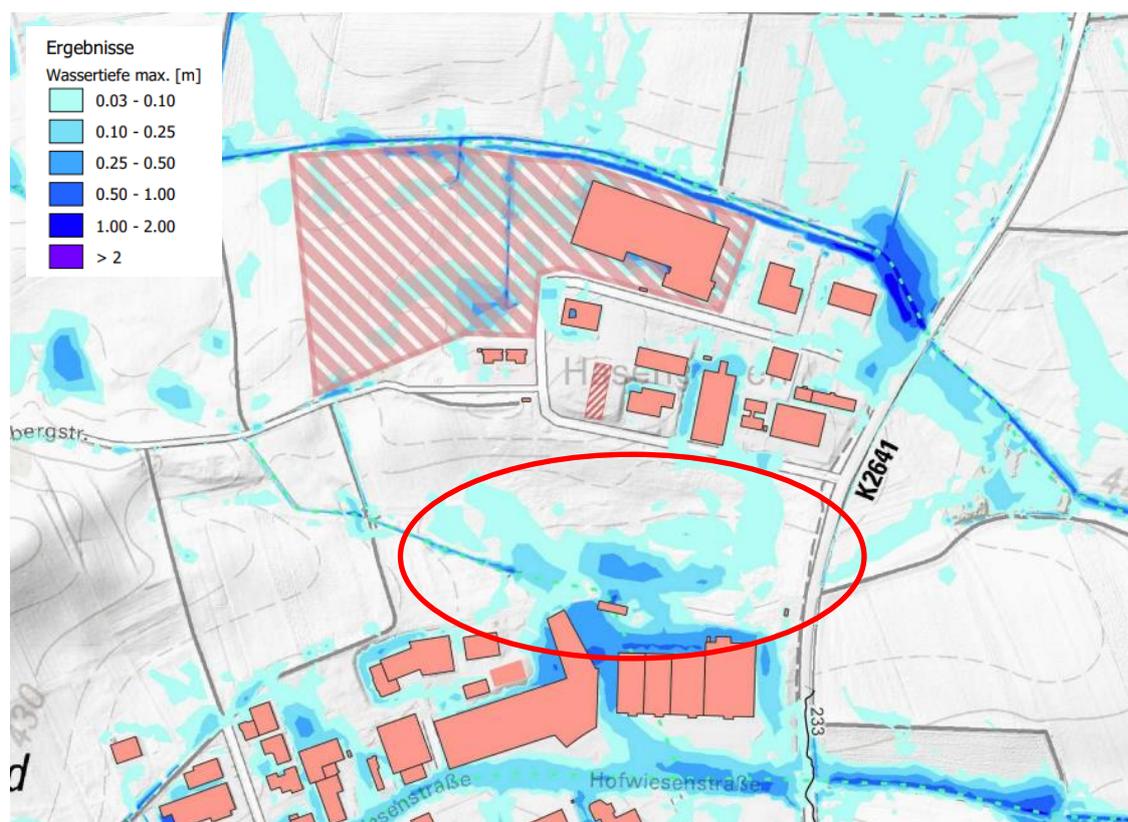


Abbildung 06: Maximale Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen Lastenfall „außergewöhnlich, verschlämmt“

¹ Es erfolgt eine Prüfung des gesamten Kartenmaterials und aller Lastenfälle, dargestellt wird äquivalent zum HQ 100 und den hierzu in § 78 WHG verankerten Richtlinien der Lastenfall „außergewöhnlich, verschlämmt“.

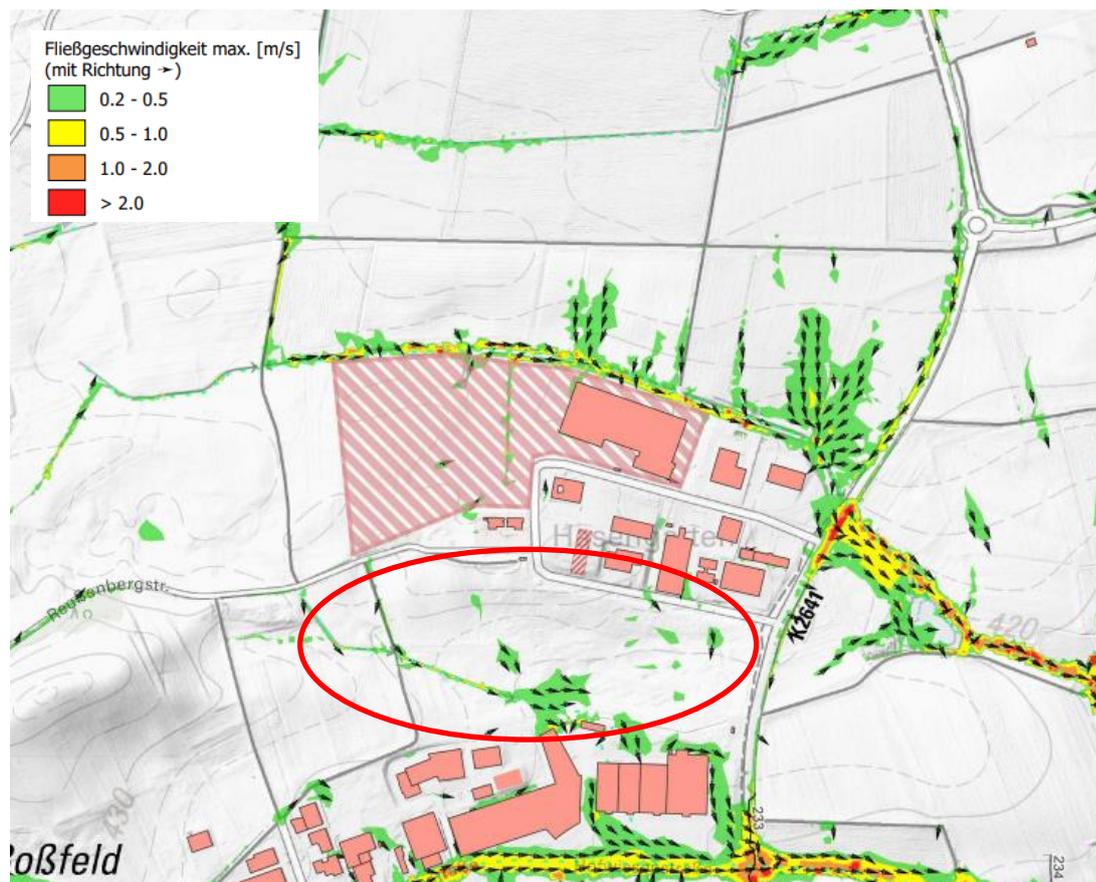


Abbildung 07: Maximale Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Festsetzungen zur Bebaubarkeit Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5. i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO wird das zulässige Sortiment der möglichen Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Crailsheim beschränkt. Zentrenrelevante Sortimente werden somit zum Schutz der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt ausgeschlossen bzw. auf einen Anteil von 10% begrenzt.

Um zu verhindern, dass durch den Anteil des Randsortiments ein zu großer Anteil an innerstädtischem Sortiment mit negativer Auswirkung außerhalb der Innenstadt zulässig ist, wird die maximale Verkaufsfläche in Form einer Verkaufsflächenzahl im Sondergebiet beschränkt.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sensible Einrichtungen (Kindergarten) befinden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Mit Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen 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.

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 02.08.2023 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 15 m breite Bauverbotszone entlang der K 2641 markiert und die Leitungstrassen der bereits vorhandenen Erschließung ausspart.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig. So wird sichergestellt, dass die Bauverbotszone entlang der K 2641 eingehalten wird.

Zu- und Abfahrtsbeschränkungen

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

4.2. 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 „Bebauungsplan Rotebachring“ Nr. F-2020-2B unter den §§ 2 bis 7 formulierten Bestimmungen erforderlich.

4.3. Flächenbilanz

	GE
Bruttobauland davon	ca. 7,4 ha
Nettobauland einschl. Private Grünflächen	ca. 6,2 ha
Öffentl. Erschließung einschl. Wege u. öff. Parkplätze	3.000 m ²
Öffentl. Grünflächen	ca. 3.600 m ²

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Für die im Plangebiet liegenden Fortpflanzungsstätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Roßfeld“ eine CEF-Maßnahme durchgeführt. Zu dieser Maßnahme liegt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall vom 22. Juni 2014 sowie ein fachgutachterlicher Bericht des Büros Geko-Plan vom 24. November 2011 vor. Im Rahmen der archäologischen Prospektionsgrabung wurde der östliche Teil des Plangebietes bereits in Abstimmung mit dem beauftragten Gutachter gemäht, so dass es zu keiner Eiablage des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf dieser Fläche mehr kommen kann und das während der Grabung eine Schädigung der Tiere ausgeschlossen werden konnte. Mit einer zeitlich abgestimmten Mahd soll auch für die westliche Teilfläche entsprechend die

Eiablage im Plangebiet und damit die Schädigung von Faltern während der Baufeldräumung vermieden werden. Durch diese abschnittsweise erfolgte Mahd wird auch sichergestellt, dass kein abrupter Wegfall der Fortpflanzungsstätten geschieht.

Die im Plangebiet liegenden Brutreviere der Feldlerche sind durch vorgezogene CEF-Maßnahmen im Vorfeld auszugleichen und entsprechend funktionstüchtig vor Baubeginn, bzw. Wegfall der Brutreviere herzustellen. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten von 2010 für den Gewerbepark Roßfeld und dessen Plausibilitätsprüfung im Jahr 2022 existieren im Plangebiet drei Feldlerchenreviere, deren Totalverlust angemessen ausgeglichen werden muss.

5.2. Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Das Plangebiet wird momentan überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet ist aktuell unversiegelt. Nach Westen hin befindet sich die offene Landschaft, in den anderen Richtungen ist die Landschaft durch menschliche Nutzungen überprägt.

Auf Grund der Bodenzusammensetzung im Plangebiet kann im Falle von Starkregenereignissen kaum Wasser aufgenommen und nicht verzögert werden. Grundsätzlich besteht eine Tendenz zur Staunässe. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist daher gering.

Die Böden weisen eine gute Filter- und Pufferfunktion im Hinblick auf Schadstoffe auf. Entsprechend können Schadstoffe schwerer in tiefere Schichten und das Grundwasser gelangen.

Die durch die Planung beeinträchtigten Bodenfunktionen sollen in Teilbereichen des Gebietes durch eine festgeschriebene Dachbegrünung gemindert werden. Je nach Mächtigkeit und Eigenschaften kann diese in einem begrenztem Umfang Bodenfunktionen erfüllen. Zusätzlich gibt es Festsetzungen hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

5.3. Belange des Schutzgutes „Wasser“

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Der im Plangebiet verlaufende „Hartbach“ wurde in Rücksprache mit dem Landratsamt verlegt und erfüllt zum heutigen Zeitpunkt keinen Zweck mehr. Der Graben kann entsprechend im Laufe der Bebauung verfüllt werden.

Durch die vorhandenen Böden hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen (wo möglich) wird sichergestellt, dass Regenwasser weiterhin, insofern dies die Böden zulassen, auf den Grundstücken versickert werden kann. Zusätzlich werden Dachflächen über Regenrückhalteanlagen gedrosselt an Regenwasserkanäle und Vorfluter abgegeben und so im Landschaftswasserhaushalt gehalten. Dachbegrünung soll dazu beitragen den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

5.4. Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Bäumen weist das Plangebiet keine klimaaktiven Strukturen auf, die eine positive Wirkung auf siedlungsklimatische und lufthygienische Verhältnisse im Plangebiet haben könnten. Durch die Neuplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Durch Dachbegrünung Baumpflanzungen und vorgeschriebene Pflanzzonen soll eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

5.5. Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Die umgebende Landschaft wird intensiv genutzt. Sowohl durch Landwirtschaft als auch durch Gewerbeflächen, Siedlungsbereiche und Verkehrswege. Das Plangebiet selbst enthält wenig strukturgebende Elemente.

Das Plangebiet fällt leicht nach Süden hin ab, wobei keine abwechslungsreiche Reliefstruktur vorhanden ist. Die Fernwirkung des Bereichs ist gering, da es aus den meisten Blickrichtungen schon aus kurzer Distanz von Bebauung verdeckt wird.

Durch die Planung wird das Gebiet weiter anthropogen überprägt. Durch die im Norden und Süden anschließenden Gewerbegebiete ist bereits eine Vorbelastung vorhanden.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten.

5.6. Belange der Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt

Wechselwirkungen der Schutzgüter spielen im Plangebiet eine untergeordnete Rolle und treten hinter die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter zurück.

Ein Wegfallen der Artenvielfalt ist durch das Vorhandensein von gleichartigen Lebensstätten in der Nähe des Plangebietes und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

5.7. Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Innerhalb des Plangebietes oder in nächster Nähe befinden sich keine Schutzgebiete. Die Belange des Schutzgutes sind damit nicht berührt.

5.8. Belange des Schutzgutes „Mensch“

Das Plangebiet wird für die landschaftsgebundene Erholung nicht genutzt und hat hierfür kaum Bedeutung. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat somit keine Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmemissionen, aber auch visuellen Beeinträchtigungen, sind unwahrscheinlich, da das Plangebiet von zwei bereits vorhandenen Gewerbegebieten umgeben ist. Die Kindertagesstätte „Kinderhaus Zottete“ befindet sich am westlichen Rand der Rotebachrings und ist bereits den Lärmimmissionen durch das Gewerbegebiet im Norden ausgesetzt. Die neuen Gewerbebenutzungen rücken dabei nicht näher heran als die bereits vorhandene Bebauung. Im Rahmen der Kontingentierung des Bebauungsplanes wurde entsprechend hierauf eingegangen.

5.9. Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Die Belange sind nicht berührt bzw. wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektionsgrabung bereits vorab ausgeräumt.

5.10. Belange der Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind, der Bebauung entsprechende, durchschnittliche Lärm-Licht und Hitzeemissionen zu erwarten. Ein überdurchschnittlicher Emissionsaustrag ist nicht zu erwarten.

Die im Gebiet anfallende Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

5.11. Belange der „Erneuerbaren Energien“

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet ist möglich und erwünscht.

6. Maßnahmen zur Durchführung

6.1. 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.

Abfall und Müllentsorgung

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

6.2. 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.

6.3. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch die anschließende Vermarktung der Grundstücke finanziert.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den

.....

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

.....