

Änderungen Satzungsbeschluss

Bebauungsplan „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B

Es wurden nachrichtliche Konkretisierungen der Festsetzungen und ergänzende Erläuterungen zu den Festsetzungen in der Begründung eingepflegt.

alter Stand	neuer Stand																														
<p>Textteil</p> <p>A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.</p> <p>Für das SO wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl, die im Baufenster und hinter der im Bebauungsplan Verkehrsfläche liegt, mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren.</p> $\text{Verkaufsfläche} = \text{Fläche des Baugrundstücks} \times \text{Verkaufsflächenzahl}$ <p>3.</p> <table border="1" data-bbox="206 1027 1079 1394"> <thead> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>Fläche in m²</th> <th>Emissionskontingent nachts L_{EK} nachts in dB(A)/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilfläche 1</td> <td>15.100</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 2</td> <td>6.900</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 3</td> <td>8.100</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 4</td> <td>42.600</td> <td>49</td> </tr> </tbody> </table>	Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent nachts L _{EK} nachts in dB(A)/m ²	Teilfläche 1	15.100	50	Teilfläche 2	6.900	54	Teilfläche 3	8.100	54	Teilfläche 4	42.600	49	<p>Textteil</p> <p>A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.</p> <p>Für das SO wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl, die im Baufenster und hinter der im Bebauungsplan Verkehrsfläche liegt, mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt die Fläche, die innerhalb Baufensters des Sondergebietes liegt.</p> $\text{Verkaufsfläche} = \text{Fläche des Baugrundstücksfensters} \times \text{Verkaufsflächenzahl}$ <p>3.</p> <table border="1" data-bbox="1146 1027 2029 1394"> <thead> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>Fläche in m²</th> <th>Emissionskontingent nachts L_{EK} nachts in dB(A)/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilfläche 1</td> <td>14.000</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 2</td> <td>19.000</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 3</td> <td>10.500</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 4</td> <td>18.200</td> <td>49</td> </tr> </tbody> </table>	Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent nachts L _{EK} nachts in dB(A)/m ²	Teilfläche 1	14.000	50	Teilfläche 2	19.000	54	Teilfläche 3	10.500	54	Teilfläche 4	18.200	49
Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent nachts L _{EK} nachts in dB(A)/m ²																													
Teilfläche 1	15.100	50																													
Teilfläche 2	6.900	54																													
Teilfläche 3	8.100	54																													
Teilfläche 4	42.600	49																													
Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent nachts L _{EK} nachts in dB(A)/m ²																													
Teilfläche 1	14.000	50																													
Teilfläche 2	19.000	54																													
Teilfläche 3	10.500	54																													
Teilfläche 4	18.200	49																													

B. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GBH max). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie werden gemessen zwischen der gewählten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante First. Die Firsthöhe beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach und Attika. Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und werden nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet. Näheres hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

C. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen und zur Sicherstellung eines barrierefreien Zugangs von bis zu +/- 0,50 m ausnahmsweise zulässig.

E. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

B. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GBH max). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie werden gemessen zwischen der ~~gewählten~~ festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante First. Die Firsthöhe beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach und Attika. Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

Technische Aufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und werden nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet. Näheres hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

C. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen und zur Sicherstellung eines barrierefreien Zugangs von bis zu +/- 0,50 m ausnahmsweise zulässig. Die Abweichung ist im baurechtlichen Genehmigungserfahren zu beantragen und zu begründen.

E. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planteils.

**G. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäudekanten haben parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu verlaufen.

II. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

E. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer

Funde

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.3 unterrichtet werden.

J. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen ~~und~~ Baulinien entsprechend des Planteils.

**G. — Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäudekanten haben parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu verlaufen.

II. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

E. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer

Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementergreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

Funde

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich ~~30.3~~ 40.3 unterrichtet werden.

J. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht

<p>Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.</p> <p>Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt, Gesundheitsamt, zu melden.</p>	<p>bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.</p> <p>Nach § 13 Abs. 3 § 12 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt, Gesundheitsamt, zu melden.</p>
---	---

Begründung

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. Das Vorhaben befindet sich dabei in einer im Regionalplan festgelegten Fläche für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte.

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. Das Vorhaben befindet sich dabei in einer im Regionalplan festgelegten Fläche für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. **Generell besteht in Crailsheim durch den Standort Roßfeld und die innerstädtischen Haupteinkaufslagen zwei große Einzelhandelsstandorte, die sich gegenseitig ergänzen sollen. Mit der**

1.2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Regionalplan

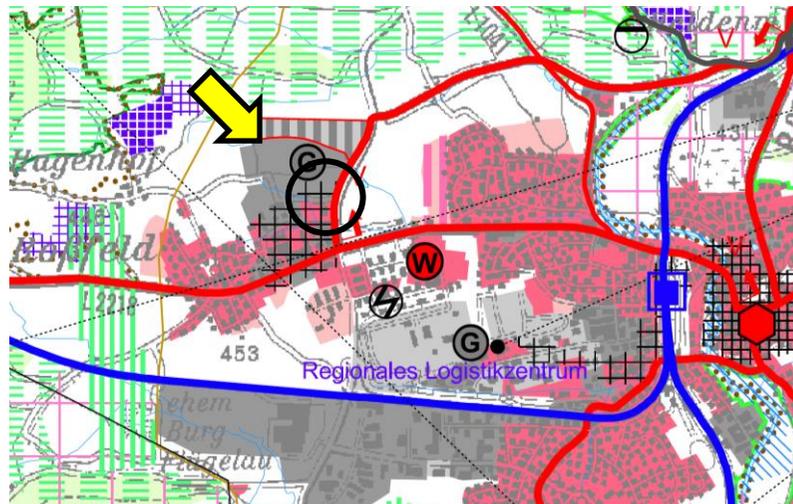


Abbildung 2: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

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 Plangebiets

Regionalplan

(Einfügen Legende)

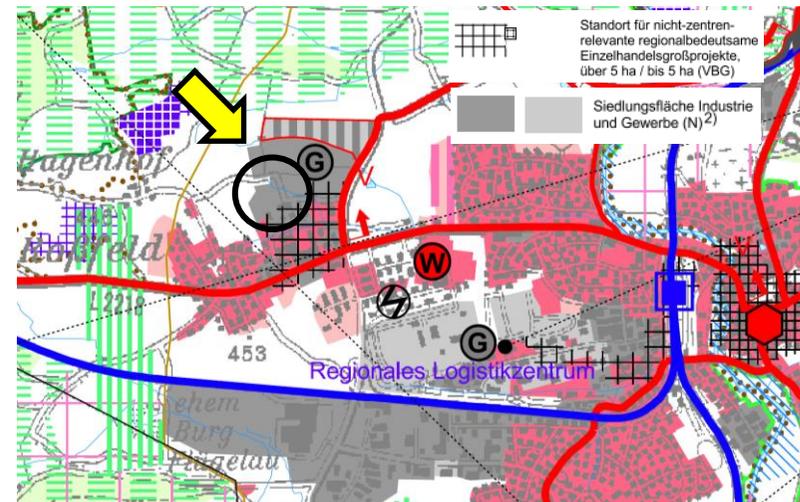


Abbildung 2: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

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

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.

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 vor. 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.

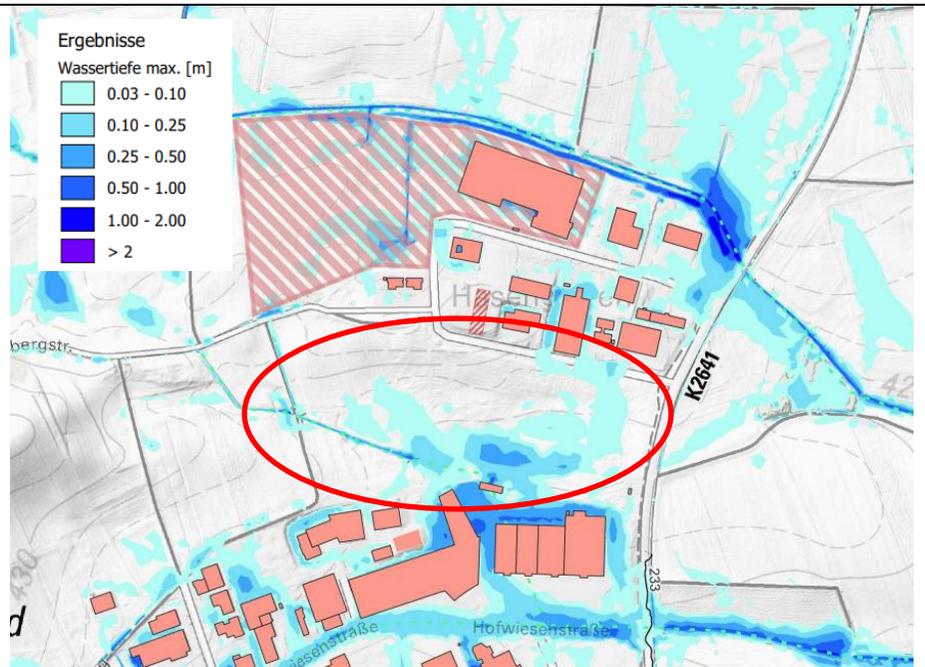


Abbildung 06: Maximale Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen Lastenfall „außergewöhnlich, verschlämmt“

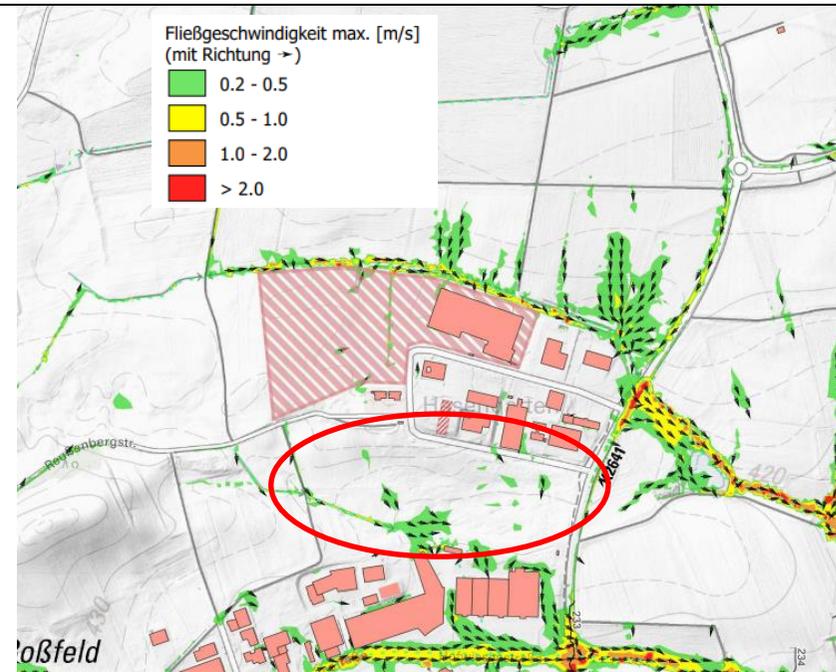


Abbildung 07: Maximale Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen
Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“