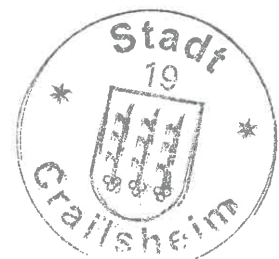




CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„IG Süd-Ost I“
Nr. 100.4, 4.Änderung



Stand: 11.09.2025
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

TEIL A -PLANUNGSBERICHT	3
1. PLANGEBIET	3
1.1. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.2. BESTAND UND NUTZUNG	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
2.2. VERFAHREN.....	7
2.3. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG.....	7
3. PLANINHALT	8
3.1. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	8
3.2. VERKEHRSKONZEPT	8
3.3. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	8
3.4. KLIMASCHUTZKONZEPT	8
3.4. KONZEPT DER NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG.....	9
4.FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BAUNVO)	9
4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BAUNVO).....	10
4.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „TIERE UND PFLANZEN“	10
5.2. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „FLÄCHE UND BODEN“	10
5.3. BELANGE DES SCHUTZGUTES „WASSER“	10
5.4. BELANGE DES SCHUTZGUTES „KLIMA/LUFT“	11
5.5. BELANGE DES SCHUTZGUTES „LANDSCHAFT“	11
5.6. BELANGE DER „WECHSELWIRKUNGEN/BIOLOGISCHE VIELFALT“	11
5.7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „NATURA 2000-GEBIETE, SCHUTZGEBIETE“	11
5.8. BELANGE DES SCHUTZGUTES „MENSCH“	11
5.9. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER“	13
5.10. BELANGE DER EMISSIONSVERMEIDUNG UND DES SACHGERECHTEN UMGANGS MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN.....	13
5.11. BELANGE DER „ERNEUERBAREN ENERGIEEN“	13
6. KOSTEN UND FINANZIERUNG	13
7.MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	13
7.1. VER- UND ENTSORGUNG.....	13
7.2. DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIEBUNG.....	14
TEIL B -ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	14



Teil A -Planungsbericht

1. Plangebiet

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Plangebietesfläche befindet im Ortsteil Ingersheim. Auf einer Fläche von ca. 9.725 m² wird der Bebauungsplan aufgestellt. Das von der Aufstellung betroffenen Flurstück hat die Nummer 1049 und 1048, Gemarkung Crailsheim.

Die genaue Begrenzung der Änderung erfolgt:

- im Norden durch die Dr. Bareilles Straße
- im Osten durch die Dr. Barreiles Straße
- im Westen durch die Ellwanger Straße
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 1061/2

1.2. Bestand und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich aktuell ein Lebensmitteldiscounter mit zugehörigen Stellplatzflächen. Dieser soll von 800 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Auf Grund der Großflächigkeit des Vorhabens wird mit dieser Bebauungsplanänderung ein Sonstige Sondergebiet ausgewiesen.



Abbildung 01: Blick aus Plangebiet aus Richtung Dr. Bareilles Straße

Der Lebensmittelmarkt liegt zwischen der Wohnbebauung der Stadtteile Ingersheim und Kreuzberg. Westlich des Marktes entlang der Ellwanger Straße findet aktuell weitere Wohnbauentwicklung statt. So wird/wurde mit den Bebauungsplänen „Am Erlenbach“ (im Verfahren) und „Ellwanger Straße Dr. Bareilles Straße“ (in Kraft getreten) der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan „östlich Geschwister-Scholl-Straße“ wurde ein weiteres Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das der Schaffung von Wohnbebauung dient.





Abbildung 02: Luftbild des Plangebietes mit angrenzenden Entwicklungen

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1. 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.

Im Regionalplan war die Fläche als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.



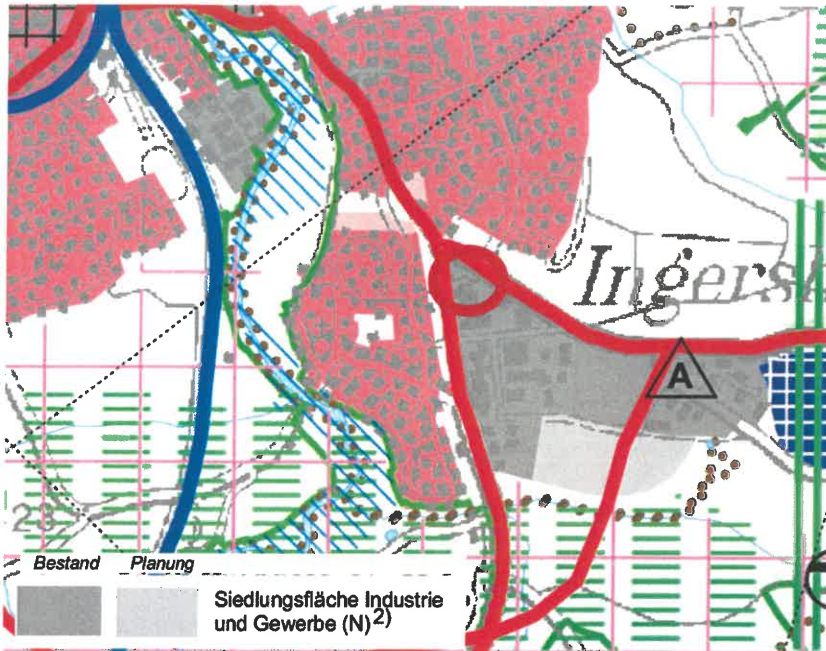


Abbildung 03: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

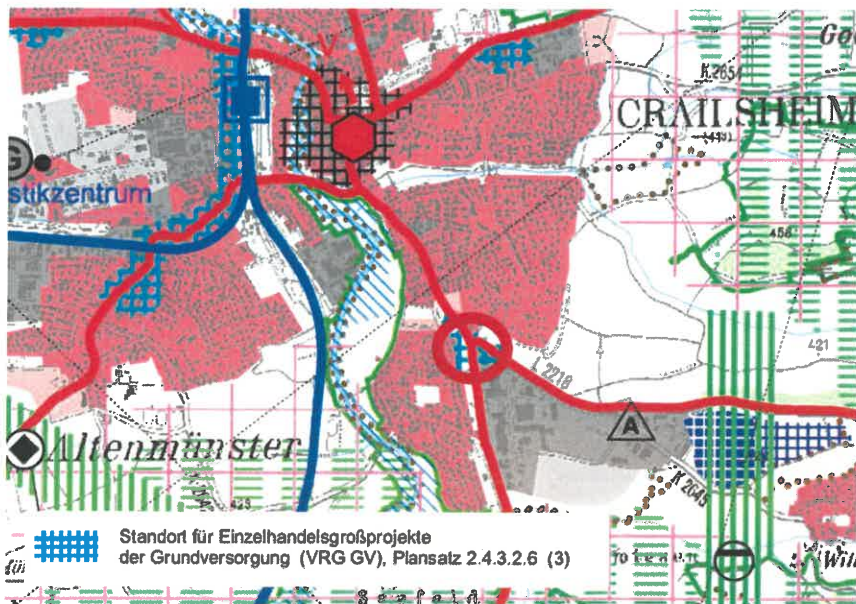


Abbildung 04: Auszug aus der Raumnutzungskarte; Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken

Mit der Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn Franken im Bereich Einzelhandel, der am 14.06.2024 zur Satzung beschlossen wurde, wird das Gebiet als Standort für Einzelhandelsprojekte der Grundversorgung umgewandelt. Im Regionalplan wird generell in Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung unterschieden. Sortimente der Grundversorgung sind Lebensmittel, Getränke oder Drogeriewaren. Entsprechende Standorte können künftig auch außerhalb der Innenstädte und örtlichen Zentren errichtet werden, insofern die Funktionsfähigkeit derselben nicht beeinträchtigt werden. Dies dient der Sicherung der Grundversorgung. (Siehe hierzu S. 28 zu Plansatz 2.4.3.2.6. (3) des Satzungsentwurfs zur Regionalplanfortschreibung Einzelhandel; Stand 14.06.2024)



2.2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

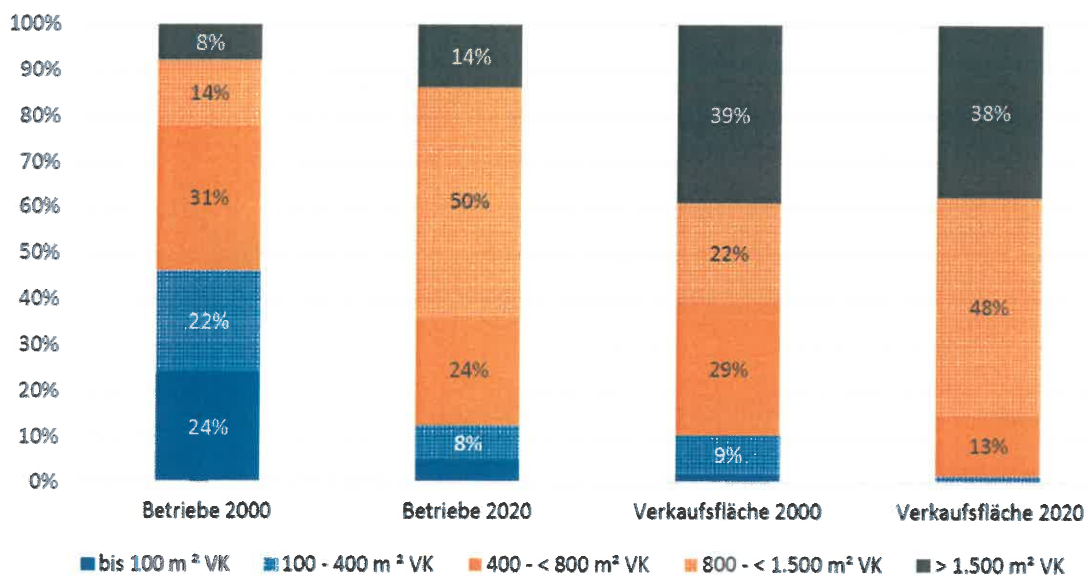
Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da

- die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m² beträgt. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungsplanungen, so dass entsprechend keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im näheren Umfeld werden befinden sich zwar zwei Bebauungspläne zur Schaffung von Wohnbebauung im Verfahren, diese sind allerdings nicht in einem „engen sachlichen“ Zusammenhang zu sehen.
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) gibt.

2.3. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Planaufstellung soll die Möglichkeit geschaffen werden, den bestehenden Lebensmittelmarkt von 800 m² auf 1.500 m² auszubauen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben von mehr als 800 m² sind generell nur in Kerngebieten oder Sonstigen Sondergebieten zulässig. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist daher notwendig.

Die Vergrößerung von Betrieben entspricht dabei einem Trend, der in den letzten Jahren zu beobachten ist. In der Fachgutachterlichen Begleitung der Regionalplanfortschreibung, Kapitel Einzelhandel in der Region Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2020 von dem Büro GMA, ist dies wie folgt grafisch dargestellt:



GMA-Berechnungen 2020; Gesamtregion nur Kommunen mit ZO-Status

Abbildung 07: Entwicklung der Betriebe und Verkaufsfläche in der Region Heilbronn-Franken (Quelle: GMA (2020): *Fachgutachterliche Begleitung der Regionalplanvorschreibung, Kapitel Einzelhandel in der Region Heilbronn-Franken*. S. 65.)

Betrachtet man obenstehende Grafik, wird deutlich, dass sich die Anzahl der Betriebe mit größeren Verkaufsflächen sowie die Verkaufsfläche allgemein deutlich vergrößert hat, während Betriebe mit Verkaufsflächen unter 400 m² an Marktpräsenz verloren haben.



Begründet wird dieser Trend die gestiegenen Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben (siehe GMA (2020): *Fachgutachterliche Begleitung der Regionalplanvorschreibung, Kapitel Einzelhandel in der Region Heilbronn-Franken*, S. 26.)

Mit der Änderung des Bebauungsplans im Plangebiet soll deshalb die Grundversorgung der angrenzenden Wohngebiete gesichert werden, indem die Anpassung an aktuelle Markttrends ermöglicht wird.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf sieht den Neubau des bestehenden Marktes vor. Der Neubau befindet sich auf dem Grundstück dabei an gleicher Stelle wie der bestehende Markt mit einer entsprechenden Vergrößerung der Grundfläche. Die Stellplatzanlage wird ebenfalls weitgehend mit der bestehenden identisch sein. Die Warenanlieferung wird an der südlichen Fassade hinter dem Markt angeordnet werden.



Abbildung 07: Städtebaulicher Entwurf, unmaßstäblich

3.2. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes wird wie gehabt über den Kreisverkehr an der Dr. Bareilles-Straße erfolgen. In Richtung Ellwanger Straße wird es ein Ausfahrtverbot geben.

3.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Für flach geneigte Dächer und Flachdächer von Nebenanlagen ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation aus. Baumpflanzungen je 500 m² sollen zur Durchgrünung des Gebietes und zur Verringerung der Temperatur im Plangebiet.

3.4. Klimaschutzkonzept

Laut der Stadtklimaanalyse weißt das Gewerbegebiet Süd-Ost I großflächig hohe PET- Werte auf. Der vorhandene Baumbestand ist nur niedrig und schmal ausgeprägt und kann somit die PET nicht

effektiv reduzieren. Weiterhin ist in den Gewerbegebieten die Anzahl der Sommertage (Tage über 25 Grad Lufttemperatur) erhöht. Im Mittel werden in Crailsheim 34 Sommertage im Jahr gemessen. In den Gewerbegebieten bis zu 45.

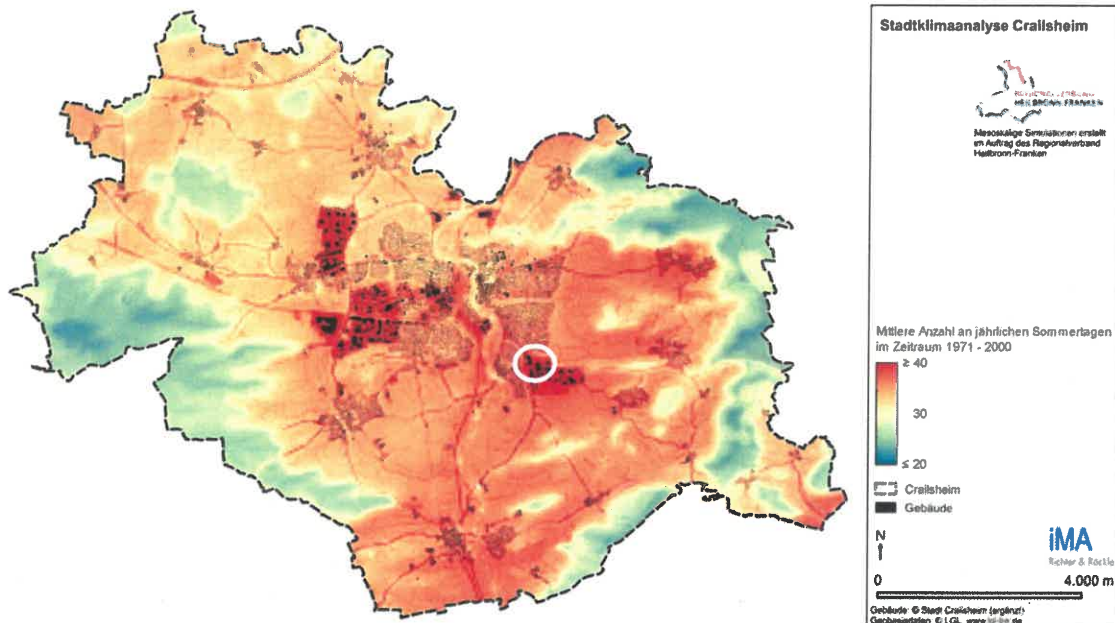


Abbildung 08: Sommertage in Crailsheim, Stadtklimaanalyse S. 61

Um diese negativen Effekte im Plangebiet zu reduzieren, wurden folgende Maßnahmen aus der Stadtklimaanalyse in den Festsetzungen verankert.

- Maßnahme 7: Fassaden- und Dachbegrünung zur Kühlung der Fassaden- und Dachoberfläche.
- Maßnahme 8: Photovoltaik-Nutzung in Kombination mit Dachbegrünung zur Effizienzsteigerung der PV-Module
- Maßnahme 11: Festsetzung von Bäumen zwischen den Stellplätzen zur Verschattung
- Maßnahme 12: Erhalt und Erweiterung des Baumbestandes
- Maßnahme 17: Förderung der Biodiversität auf Verkehrs- und Restflächen durch die Aussaat von einheimischem Saatgute
- Maßnahme 20: Verwendung von Wasserdurchlässigen Belägen zur ungehinderten Versickerung des Regenwassers

3.4. Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die im Plangebiet festgesetzte Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung können teilweise kompensiert werden

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in diesen oder in Kerngebieten zulässig. Auf Grund der direkten Nähe zum Industriegebiet sind Betriebsleiterwohnungen auf Grund der zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet nicht zulässig.

Gemäß der Crailsheimer Liste wird maximal 10% zentrenrelevantes Sortiment zugelassen.



Die Ausweisung eines Einzelhandelsbetriebes mit 1.500 m² erfolgt in Einklang mit dem BVerwG Urteil 4 BN 26.13 vom 06.08.2013. Die generelle Festsetzung von Verkaufsflächen in einem Sondergebiet eröffnet die Möglichkeit eines sogenannten „Windhundrennens“. Baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen ist daher mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) ausnahmsweise auf §11 Abs.1 i.V.m. Abs 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Eine solche Verkaufsflächenbeschränkung dient im vorliegenden Fall dazu, die maximal mögliche Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment im Rahmen des Bebauungsplans abschließend zu regeln. Zusätzlich kann so sichergestellt werden, dass sich das zentrenrelevante Sortiment sowie das Sortiment der Grundversorgung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstmaß festgesetzt. So wird eine optimale Flächenausnutzung im bereits bestehenden Siedlungsraum ermöglicht.

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wurde so gewählt, dass sie sich in die nähere Umgebung einfügt und eine sinnvolle Nutzung der Fläche gewährleistet ist.

Die maximale Gebäudehöhe kann jedoch zu einem bestimmten Prozentsatz für technisch bedingte Aufbauten überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise ohne Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

4.3. 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 „IG Süd-Ost I“ Nr. 100.4, 4.Änderung den §§ 2 bis 7 formulierten Bestimmungen erforderlich.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass im Plangebiet Habitate für Fledermäuse, Zauneidechsen und Vögel im Plangebiet vorhanden sind.

Im Rahmen der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine betroffenen Tierarten festgestellt.

5.2. Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dem Grundsatz nach sorgsamem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen ebenso werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Durch versickerungsfähige Beläge für Verkehrsflächen werden die verursachten Beeinträchtigungen der Bodenfunktion abgemildert.

5.3. Belange des Schutzgutes „Wasser“

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden diese außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert. Es verlaufen ebenfalls keine wasserführenden Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes.

Auf die Auswirkung potentieller Starkregenereignisse wird in den Planunterlagen hingewiesen.



Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht aus.

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.

5.5. Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich in bebauten Innenbereich. Die Belange des Schutzgutes „Landschaft“ sind daher nicht berührt.

5.6. Belange der „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“

Die Belange sind nicht berührt

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“

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 bei Starkregenereignissen beim Lastenfall „außergewöhnlich, verschlämmt“ im Plangebiet von West nach Ost in einem Streifen Überflutungstiefen von maximal 25 – 50 cm vorliegen. Während eines Starkregenereignisses ist in dem Bereich nicht mit gefährlichen Fließgeschwindigkeiten zu rechnen.



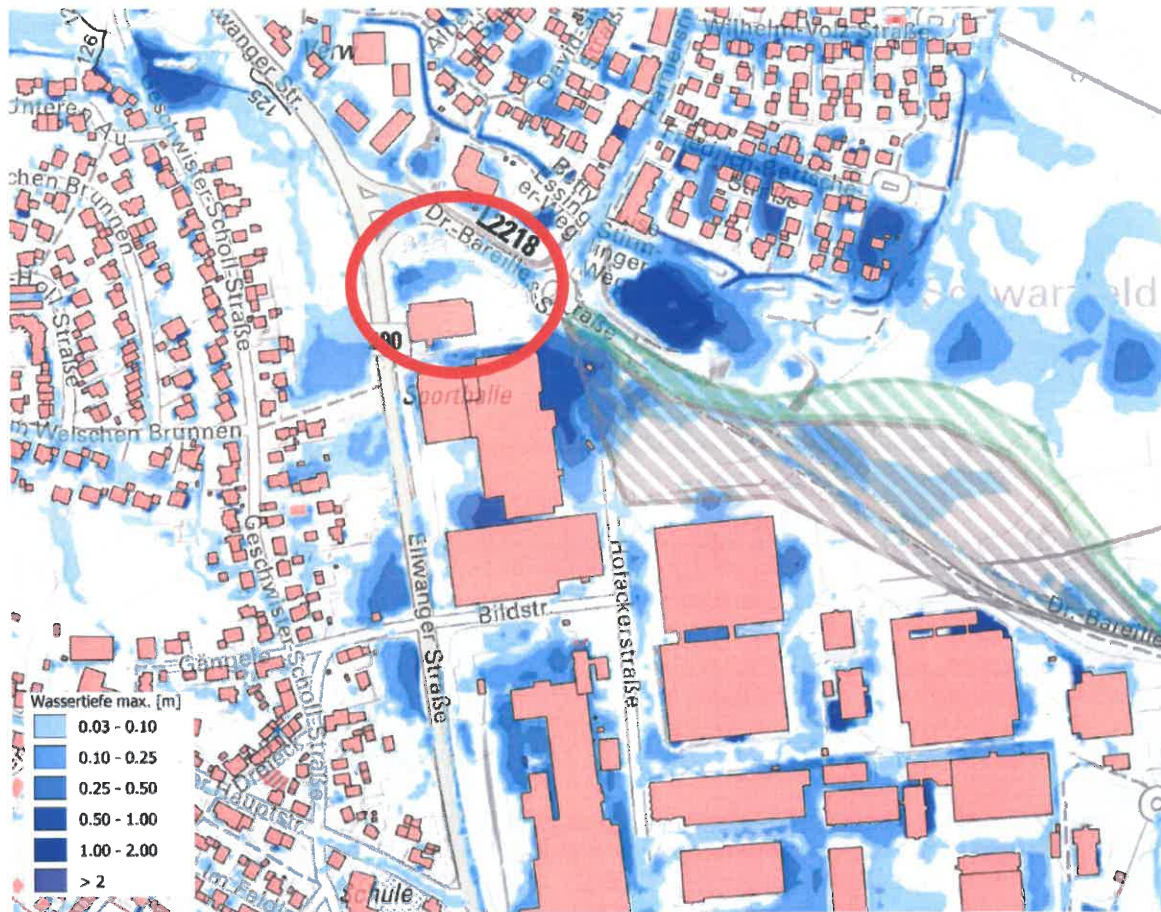


Abbildung 08: Starkregengefahrenkarte, maximal Wassertiefe, Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“

Die potentiell überflutenden Flächen befinden sich außerhalb der Gebäude auf den Parkplatzflächen. Somit kann es durch die Überflutung nicht zu der Gefahr von eingeschlossenen Personen kommen. Zusätzlich sammelt sich das Wasser als „stehendes Gewässer“ auf der Parkplatzfläche. Durch dieses Fehlen von gefährlichen Fließgeschwindigkeiten geht hiervon auch keine größere Gefahr für querende Personen aus.



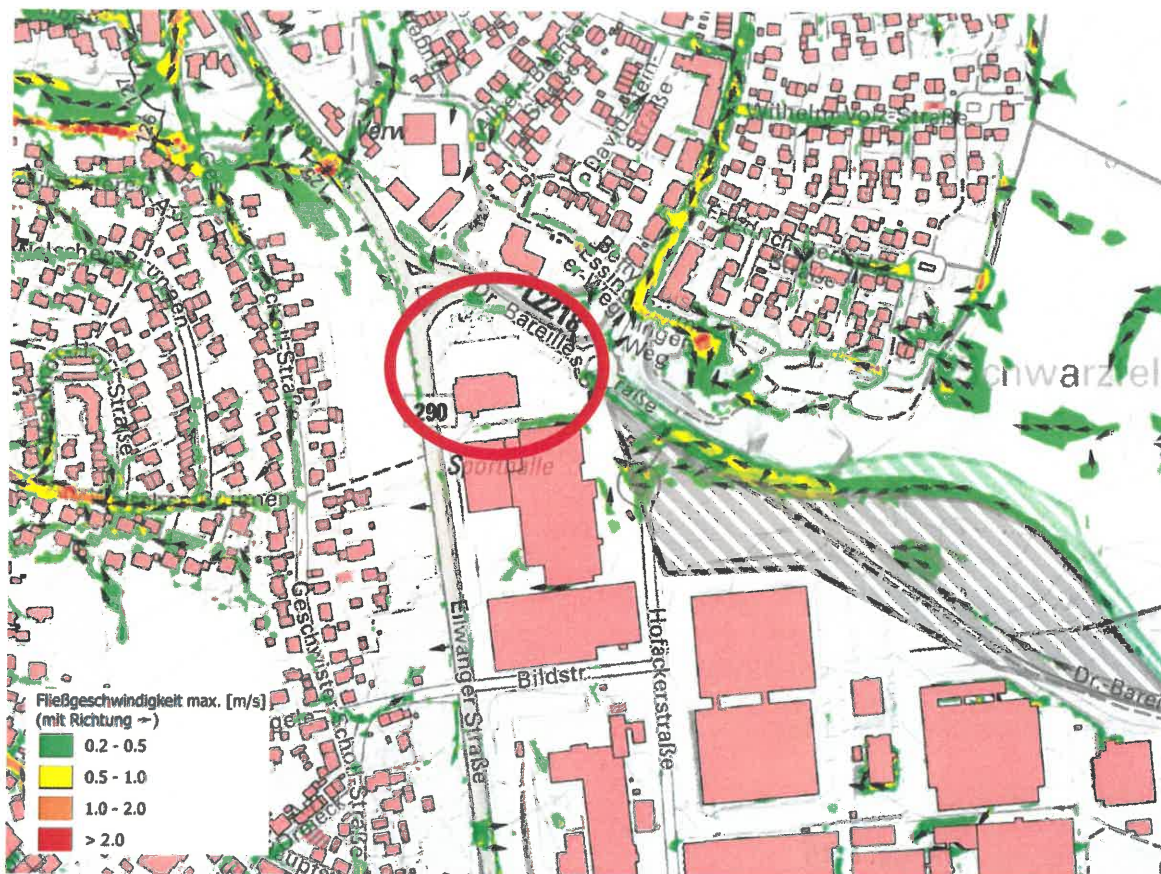


Abbildung 09: Starkregengefahrenkarte, maximal Fließgeschwindigkeiten Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“

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

Die Belange sind nicht berührt.

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. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch den privaten Investor getragen.

7. Maßnahmen zur Durchführung

7.1. 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.

7.2. 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 städtischem Eigentum.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den **11. 09. 2025**

C. Cichon

.....
Carolin Cichon, MSc.

Teil B -Ergebnisse der Beteiligungen

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigefügt.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den **11. 09. 2025**

C. Cichon

.....
Carolin Cichon, MSc.

