



WALTER Ingenieure

---

Verkehrsanlagen · Abwasseranlagen · Wasserversorgung · Wasserbau · Umwelttechnik · Geologie & Hydrologie · Vermessung · Geo-Information

---



**Stadt Adelsheim**  
Teiländerung Bebauungsplan  
"Business-Park Adelsheim"  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

[www.walteringenieure.de](http://www.walteringenieure.de)



Stand: zum 22.01.2024

Auftraggeber: Stadt Adelsheim

Bearbeitung: WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, Adelsheim

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ziel des Verfahrens .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
3.1 Frühzeitige Beteiligung .....	3
3.2 Öffentliche Auslegung .....	3
3.3 Satzungsbeschluss .....	4

## 1. Ziel des Verfahrens

Nachdem die Stadt Adelsheim innerhalb ihrer Gemarkungsflächen keinen m<sup>2</sup> gewerbliche Baufläche anbieten konnte, wurde am 07.06.2004 eine Neuausweisung von Gewerbefläche zur Entflechtung der innerstädtischen Gemengelage und zur Abdeckung des stadt eigenen Bedarfes an gewerblicher Baufläche als Satzung beschlossen.

Mit der Ausweisung eines ca. 9,38 ha großen Abschnittes im Gewinn „Mühlacker“ und der damit verbundenen Option auf spätere Erweiterungsflächen will die Stadt alle Möglichkeiten ausschöpfen, um heimische Arbeitsplätze im sogenannten „Business-Park Adelsheim I“ anbieten zu können.

Mittlerweile sind über 50% der Gebietsfläche veräußert und z.T. bebaut.

Die in Adelsheim bereits seit Jahrzehnten ansässige Würth-Tochter WLC in der Tallage Richtung Zimmern hat infolge der großen Nachfrage weiteren Bedarf an Logistischen Dienstleistungen.

Die Firma WLC Würth-Logistik GmbH & Co.KG ist ein mittelständisches Unternehmen und selbstständig agierender Logistikspezialist der Würth-Gruppe. Diese Zugehörigkeit sowie über 40 Jahre Erfahrung in der Erbringung logistischer Dienstleistungen außerhalb des Standortes ermöglicht dem WLC-Kunden Zugriff auf hervorragend funktionierende Logistikkonzepte. Das Abwickeln von Projekten mit hohem Versandvolumen, Lagerung und Versand auf Kundenwunsch, Logistik für Monteure und Befülldienstleistungen sowie Montageservice sind die Kernkompetenzen des WLC.

Am bisherigen Standort sind keine weiteren Expansionsflächen –auch bedingt durch den Bau der B 292, Umgehungsstraße mittels Brücke über das Firmengelände- vorhanden, sodass der aktuelle weitere Bedarf an Betriebsgelände am Standort Adelsheim nur im Gewerbe- und Industriegebiet „Business-Park Adelsheim I“ abgedeckt werden kann.

Die geplanten Betriebsgebäude im „Business-Park Adelsheim I“ sollen als Beschaffungszentrum sowie als Reserve- und Nachschublager dienen.

Außerdem soll der Wareneingang der Lieferantenware von Fernost / Europa abgewickelt und Waren für das Zentrallager in Künzelsau vorbereitet werden, um damit Bestandsreichweiten zu reduzieren.

Dies wiederum ist Voraussetzung um den Bestand am bisherigen Standort in der Tallage in Richtung Produktion und personalintensive Dienstleistungen auszubauen. Erst mit der Auslagerung von Waren in den „Business-Park Adelsheim I“ wird der dafür notwendige Platz geschaffen.

Um den Flächenverbrauch zu mindern und einen wirtschaftlichen Betriebsablauf zu gewährleisten, sind allerdings Gebäudehöhen deutlich höher als im rechtskräftigen Bebauungsplan definiert. Des weiteren soll der Schritt in ein neues Betriebsgelände auch die Option auf Erweiterung bieten. Daher ist ein aktueller Bedarf von rd. 4 ha Gewerbefläche notwendig. Dieser Bedarf kann im südöstlichen Bereich des Baugebietes „Business-Park Adelsheim I“ abgedeckt werden. Dazu ist jedoch die in West-Ost-Richtung verlaufende geplante aber noch nicht umgesetzte Verkehrsanlage (Stichstraße mit Wendeanlage) als Baufläche auszuweisen und die überbaubare Fläche dementsprechend anzupassen.

Insofern ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Business-Park Adelsheim I“ in diesem Teilbereich unumgänglich. Die Änderung zielt auf das Vorhaben der Fa. WLC Würth-Logistik GmbH & Co.KG.

Die Teiländerung erfolgt im Regelverfahren des BauGB, da die Grundzüge der bisherigen Bauleitplanung berührt sind:

- Die Gebäudeerhöhung auf max. 36 m beeinträchtigt das Landschaftsbild, wenn auch durch eine angepasste Farbgestaltung der Fassade die Wirkung gemindert wird.
- Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche erfolgt durch den Wegfall der als versiegelte Verkehrsfläche ausgewiesenen Stichstraße. Auch entfallen straßenbegleitenden Bäume. Durch die Teiländerung werden die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes mit den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen; Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und der biologischen Vielfalt zusätzlich beeinträchtigt, die bei der

Aufstellung des Bebauungsplanes „Business-Park Adelsheim I“ im Jahr 2004 in dieser Form nicht abgehandelt wurden.

Mit dem Vorhaben wird das seit über 10 Jahren vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet markant besiedelt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Neben der Auswertung vorhandener Daten, wurde eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Erhebungen zu den Artengruppen Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere, Amphibien, Fledermäuse durchgeführt.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1 Zeitliche Begrenzung der Baumaßnahme
- 2 Schutzmaßnahme Feldlerche
- 3 Anlage von Sohlengeleite in die Seckach
- 4 Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen
- 5 Schutz und Wiederherstellung von Böden
- 6 Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- 7 Versickerung des Niederschlagwassers
- 8 Fassadenbepflanzung
- 9 Pflanzung von Bäumen
- 10 Entwicklung von Gebüsch mittlerer Standorte
- 11 Gebietsinterne Pflanzungen und Einsaaten im „Industriegebiet Obere Lache“

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne Maßnahmen vollständig kompensiert.

Die Stadt Adelsheim hat im Vorfeld im gesamten Gemarkungsgebiet mögliche Standorte für Gewerbeansiedlungen durchleuchtet bzw. bewertet. Insgesamt wurden 4 verschiedene Standorte in die engere Wahl einbezogen. Hieraus hat sich der Standort „Mühläcker“ aufgrund vieler Einflussfaktoren wie Topografie, Abstände zu vorhandenen baulichen Anlagen und die damit verbundenen Immissionen, bisherige Nutzung, Bodenverhältnisse, innere und äußere Erschließung, Akzeptanz, Konflikte/Spannungen, Wirtschaftlichkeit, Eingriff in den Naturhaushalt, Umsetzbarkeit etc. als geeignetster Standort ergeben.

Aber auch landwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden keineswegs dabei aus den Augen verloren. Beim Vergleich der Standortalternativen für ein Gewerbe- und Industriegebiet ist die Fläche („Mühläcker“) als einziger Standort mit einem verhältnismäßig geringen Konfliktpotential anzusehen.

Der Raumnutzungskarte lässt sich jedoch auch deutlich entnehmen, dass die Stadt Adelsheim bezüglich der regionalen Freiraumstruktur durch schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft, Grünzäsuren und schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft eingengt, ja geradezu eingeschnürt ist.

## 3. Verfahrensablauf

In den beiden nachfolgenden Kapiteln wird auf die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren und auf die Abwägungsentscheidung in den Abwägungstabellen verwiesen.



### 3.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 05.11.2018 bis 06.12.2018 durchgeführt.

Die dabei eingegangenen Bedenken oder Anregungen sowie die jeweiligen Behandlungsvorschläge sind in den Bebauungsplanunterlagen Anlage 3.3 Beteiligung der Bürger und Anlage 3.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu entnehmen.

Die Abwägung der Bedenken / Anregungen wurden untereinander und gegeneinander in der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 16.03.2020 vorgenommen.

### 3.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans der Teiländerung Bebauungsplan "Business-Park Adelsheim" nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.07.2020 bis 21.08.2020.

Die dabei eingegangenen Bedenken oder Anregungen sowie die jeweiligen Behandlungsvorschläge sind in den Bebauungsplanunterlagen Anlage 3.3 Beteiligung der Bürger und Anlage 3.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu entnehmen.

Die Abwägung der Bedenken / Anregungen wurden untereinander und gegeneinander in der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 22.01.2024 vorgenommen.

Damit wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und entsprechend dem Abwägungsbeschluss in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.



### 3.3 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Örtliche Bauvorschriften erfolgte am 22.01.2024 in der öffentlichen Gemeinderatsitzung.

Ortsübliche Bekanntmachung

Adelsheim, den \_\_\_\_\_  
(Datum)

Adelsheim, den \_\_\_\_\_  
(Datum)

\_\_\_\_\_  
Bernhard, Bürgermeister