



## **Vorhaben- und Erschließungsplan**

**zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
gemäß § 12 BauGB  
und örtlichen Bauvorschriften**

**„Langwiesen IV“  
Gemarkung Cleebrohn**

**Entwurf zur Auslegung**

**Projekt-Nr.:**

22534

**Bearbeiter**

U. Messmer

M. Thieboldt

**Datum**

10.05.2021



Messmer Consult

Dahlienweg 2

D - 71409 Schwaikheim

Fon 07195 92 88 0

Fax 07195 92 88 88

[werk3@messmer-consult.de](mailto:werk3@messmer-consult.de)

[www.messmer-consult.de](http://www.messmer-consult.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Projektbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Ziele und Zweck der Bauleitplanung.....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass zur Planaufstellung .....	6
2.2 Verkehrserschließung.....	7
2.3 Strom- und Energieversorgung.....	7
2.4 Schmutzwasser .....	7
2.5 Dach- und Oberflächenwasser.....	7
2.6 Müllentsorgung.....	8
<b>3 Realisierungsabschnitt 1 .....</b>	<b>9</b>
3.1 Vorbemerkung 1.RA .....	9
3.2 Verkehrserschließung 1.RA .....	9
3.3 Strom- und Energieversorgung 1.RA.....	9
3.4 Schmutzwasser 1.RA.....	10
3.5 Dach- und Oberflächenwasser 1.RA .....	10
3.6 Müllentsorgung 1.RA .....	10
<b>4 Anlagen.....</b>	<b>11</b>

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Lageplan .....	11
Anlage 2 - VE Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
Anlage 3 - Perspektive West.....	13
Anlage 4 - Perspektive Süd-West .....	14
Anlage 5 - Perspektive Nord.....	15
Anlage 6 - Perspektive Ost .....	16
Anlage 7 - Layoutplanung .....	17
Anlage 8 - Grundriss Versandhalle.....	18
Anlage 9 - Grundriss Parkhaus .....	19
Anlage 10 - Ansicht Nord und Süd.....	20
Anlage 11 - Ansicht Ost.....	21
Anlage 12 - Ansicht West.....	22
Anlage 13 - Schnitt Nord-Süd .....	23
Anlage 14 - Lageplan 1.RA .....	24
Anlage 15 - Lageplan Erschließung 1.RA .....	25
Anlage 16 - Visualisierung 1.RA.....	26
Anlage 17 – Visualisierung 1.RA .....	27
Anlage 18 – Visualisierung 1.RA .....	28
Anlage 19 - Visualisierung 1.RA.....	29
Anlage 20 - Grundriss E0 1.RA.....	30
Anlage 21 - Ansicht Nord und Ost 1.RA.....	31
Anlage 22 - Ansicht Süd und West 1.RA .....	32
Anlage 23- Schnitt Achse H5 / Schnitt HS1-1 1.RA .....	33
Anlage 24 – Dachaufsicht 1.RA .....	34
Anlage 25 - Außenanlagenplan 1.RA .....	35

# 1 Projektbeschreibung

Die Firma Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH ist für die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffene Fläche als Eigentümerin eingetragen. Sie beabsichtigt die Errichtung eines neuen Produktionsstandortes mit Verzinkerei sowie die dazu notwendigen Wareneingangs- und Warenausgangsflächen.

Aufgrund der bisherigen massiven und der schwer voraussehbaren künftigen Auswirkungen der Corona-Pandemie wird die Vorhabenrealisierung dahingehend flexibilisiert, dass der Vorhabenträger nach Maßgabe des Durchführungsvertrages das Gesamtvorhaben alternativ zur gesamtheitlichen Umsetzung auch abschnittsweise realisieren darf.

Das Gesamtgelände wird für den Produktionsstandort entsprechend modelliert, d.h. dass der Geländeunterschied von Nord nach Süd von bis zu 8 m durch einen Massenausgleich ohne Abfuhr von Aushub weitgehend ausgeglichen wird. Dadurch entstehen im Süden entsprechende Höhenunterschiede, die durch entsprechende Stützmauer ausgeglichen werden. Dasselbe gilt für die Nordseite. Auch hier werden für die Überbrückung der Geländeunterschiede Stützmauern errichtet.

Das Bauvorhaben besteht aus insgesamt 3 Baukörpern und einem Nebengebäude. Diese Baukörper gliedern sich wie folgt:

- Produktionsgebäude, Verzinkerei, Kantinen- und Sozialtrakt, Wareneingangsgebäude
- Versandhalle mit angegliederten Verwaltungsbau
- Parkhaus (ca. 280 Stellplätze)
- Nebengebäude wie Staplerladehalle

Der Baukörper des Produktionsgebäudes ist 17 m hoch, die Versandhalle ist nur 12 m hoch. Das Parkhaus ist abgesetzt vom Geländeversprung und dadurch deutlich niedriger.

Die Fassaden des Produktions- und Versandgebäudes werden in dunkelgrau ausgeführt. Auf der Westseite des Produktionsgebäudes ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung vorgesehen.

Die Begrünung sämtlicher Dachflächen mit Ausnahme des Parkhauses ist geplant und deren Umsetzung wird im Durchführungsvertrag im Detail geregelt.

Die Gebäude werden, soweit möglich, mittels Wärmerückgewinnung aus der Verzinkerei versorgt. Der fehlende Energiebedarf wird über entsprechende Gasheizungen zugeführt.

Dem Vorhaben schließt sich nach dem Vorliegen der Planreife ein Verfahren nach Bundes-Immissionsschutzrecht (BImSchG) an, sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im neuen Werk werden im Wesentlichen Produkte der Produktfamilie Layher AllroundGerüst® Lightweight produziert. Der überwiegende Teil der Rohmaterialien wird von Lieferanten geliefert, ein geringer Teil wird im Stammwerk in Eibensbach hergestellt und in das neue Werk transportiert. Die wesentlichen Fertigungsverfahren sind: Sägen, (MIG-/MAG-) Schweißen, Umformen und Feuerverzinken.

Alle Anlagen werden konform den geltenden und anwendbaren EU-Produkttrichtlinien und entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt.

Die Zufahrt zum Werksgelände für den LKW-Verkehr wird durch eine Zutrittskontrolle mittels Schranke geregelt. Zur Vermeidung von Verkehrsspitzen wird die Zufahrtsgenehmigung durch eine Voranmeldung über ein Zeitkorridor-Management-System erteilt. Somit ist ein Zutritt nur mit einem entsprechenden Code durch die Voranmeldung oder über eine Sprechanlage geregelt. Auf dem Werksgelände werden LKW-Stellplätze ausgewiesen. Durch ein zu installierendes Leitsystem werden diese von den jeweiligen Abteilungen (Wareneingang, Versand, Verzinkerei) abgerufen und über das Gelände bis zum Zielort geführt.

Im Wareneingang wird die angelieferte Ware auf die zugewiesenen Lagerbereiche verteilt. Der massenmäßig weitaus größte Anteil, die Rohrbunde, werden vom Stapler in eine Aufgabestation gelegt, die das Material an das Automatiklager übergibt.

Die Rohware wird anschließend durch das automatisierte Lagersystem zu den Produktionsmaschinen der ersten Fertigungsstufe gebracht. Die darüber hinaus erforderlichen Einzelkomponenten werden den Anlagen über durch Stapler angelieferte Schüttgutkisten zugeführt. Nach dem ersten Fertigungsschritt werden die Halbzeuge typenabhängig dem nächsten Fertigungsschritt oder direkt der Verzinkerei zugeführt.

Bei der Verzinkerei durchläuft die Ware der Reihe nach die Vorbehandlung, den Trockner und anschließend das Zinkbad, bevor sie im Anschluss daran im nachgelagerten Speicherbereich wieder auf Raumtemperatur abkühlt um dann dem Endmontage-Prozess zugeführt werden zu können.

Bei den Endmontagemaschinen werden die weiteren Komponenten wie Keile und Köpfe vernietet, sowie die Produkte auf Qualität geprüft und etikettiert.

Nach der Endmontage wird die Ware mittels Stapler in eine Übergabehalle gefahren, von wo aus sie durch die Versandabteilung abgeholt und bis zum Verkauf auf den entsprechend zugewiesenen Lagerflächen deponiert werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Übergabehalle direkt an die Produktion an-

grenzt, sodass in den Nachtstunden (zwischen 22 – 6 Uhr) der Versandbetrieb ruhen und die Produktion diesen Pufferbereich weiter befüllen kann. Somit findet zu der Zeit kein Betrieb außerhalb geschlossener Räume statt.

Im Versand lagern die Produkte auf einer offenen Lagerfläche und werden je nach Bestellung an der Versandhalle vorkommissioniert und beim Eintreffen des LKWs zügig verladen. Neben der Direktbeladung von LKWs ist auch eine Ladefläche für Container vorgesehen.

## 2 Ziele und Zweck der Bauleitplanung

### 2.1 Anlass zur Planaufstellung

Die Firma Wilhelm Layher GmbH & Co. KG aus Güglingen ist ein Unternehmen zur Herstellung von Stahl- und Aluminiumgerüsten. Das Unternehmen ist am Standort Eibensbach, welches ein Ortsteil von Güglingen ist, seit nunmehr 60 Jahren angesiedelt. In diesen vergangenen Jahren wurden die Produktionsstätten immer wieder dem wachsenden Bedarf an Baugerüsten angepasst. In den letzten 12 Jahren wurden an diesem Standort eine Verzinkerei (VZ 2) neu gebaut sowie die bestehende Verzinkerei (VZ 1) umfangreich saniert.

Ebenso wurden die verschiedenen Bereiche wie Wareneingang und Warenversand dem erhöhten Produktionsbedarf angepasst.

Zusätzliche Erweiterungen sind am Standort nicht mehr möglich. Durch die immer weiter steigende weltweite Nachfrage nach Produkten von Layher kann dieser mit den bestehenden Produktionskapazitäten nicht mehr Rechnung getragen werden. Dadurch kommt es zu immer größeren Lieferengpässen. Diese Lieferengpässe führen dazu, dass die rasch benötigten Produkte bei anderen Herstellern gekauft werden. Somit verliert Layher durch die Nicht-Lieferfähigkeit immer mehr Kunden. Aus diesem Grund haben sich die Gesellschafter der Firma entschlossen einen weiteren Produktionsstandort mit Verzinkerei zu errichten.

Der Zweckverband Oberes Zabergäu hat diesen Wunsch nach einem neuen Produktionsstandort gerne aufgenommen und der Firma ein Grundstück im Bebauungsplangebiet „Langwiesen IV“ zur Verfügung gestellt. Dies dient in erster Linie zur Sicherung des Standortes Eibensbach und Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Oberen Zabergäu.

## 2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Langwiesen III“. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch das Gewerbegebiet hauptsächlich über die Verlängerung der Boschstraße. Dazu wird der Straßenabschnitt neu hergestellt und eine Brücke über den Fürtlesbach gebaut. Über diese Zufahrt ist LKW- / und PKW-Verkehr geplant.

Die Zufahrt zum Parkhaus ist für PKW's ausgelegt und erfolgt ebenfalls über das bestehende Gewerbegebiet. Die Daimlerstraße wird in westliche Richtung bis über den Fürtlesbach verlängert. Auch hier ist eine neue Brücke vorgesehen.

Die für das Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden überwiegend in dem nördlich vorgesehenen Parkhaus realisiert. Für Besucher sind weitere Stellplätze im Bereich vom Bürogebäude geplant.

Für den Wareneingang und den Versand sind insgesamt 16 LKW-Stellplätze geplant. Diese sind entlang der Zufahrt im Osten angeordnet. Ein Vorbeifahren an parkenden LKW's, das Wenden über die Schleife im Süden und im Kreisverkehr im Bereich der Hauptzufahrt ist jederzeit möglich.

## 2.3 Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Boschstraße und der Daimlerstraße, sowie über den Weg Steinacker im Gewerbegebiet „Langwiesen III“.

## 2.4 Schmutzwasser

In der Boschstraße und in der Daimlerstraße im Gewerbegebiet „Langwiesen III“ befinden sich Schmutzwasserleitungen. Im Zuge der Straßenanbindung wird ein Schmutzwasserkanal vom Vorhabengebiet bis zum bestehenden Schmutzwasserkanal verlegt.

## 2.5 Dach- und Oberflächenwasser

Die geplanten Dachbegrünungen speichern teilweise die Niederschlagswässer und sorgen durch dessen Verdunstung sowie durch ihre verminderte Wärmehückstrahlung für ein besseres Mikroklima. Anfallendes Dachwasser wird über

separate Sammelleitungen auf der Westseite und der Ostseite des Vorhabensgebietes dem im Norden geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Verkehrs- und Lagerflächen wird gesondert über einen Abwasserkanal einer Reinigungsanlage (Sedimentation, Abscheider) zugeführt und danach in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet.

## 2.6 Müllentsorgung

Da es sich bei den anfallenden Abfällen um gewerbliche Mengen handelt erfolgt dies nicht über die öffentliche Müllentsorgung sondern über entsprechend zugelassene Entsorgungsbetriebe. Detaillierte Angaben werden in einem emissionsrechtlichen Verfahren beschrieben.

## **3 Realisierungsabschnitt 1**

### **3.1 Vorbemerkung 1.RA**

In Reaktion auf die derzeitigen massiven und die schwer vorherzusehenden zukünftigen Auswirkungen der Corona-Pandemie, insbesondere auch die momentan sehr schwer absehbare Nachfragesituation hinsichtlich der im neuen Werk herzustellenden Produkte, wird die Vorhabenrealisierung dahingehend flexibilisiert, dass Vorhabenträger nach Maßgabe des Durchführungsvertrages das Gesamtvorhaben alternativ zur gesamtheitlichen Umsetzung auch abschnittsweise realisieren darf.

Im Falle der Abschnittsbildung umfasst der erste Realisierungsabschnitt einen Teil der Produktionshalle, in der die Produktionsmaschinen aufgestellt werden. Das Bauvorhaben ist so ausgelegt, dass der Ausbau zum Gesamtprojekt problemlos fortgeführt werden kann.

Im ersten RA sind keine Anlagen enthalten, die einer immissionsrechtlichen Genehmigung bedürfen.

### **3.2 Verkehrserschließung 1.RA**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Langwiesen III“. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch das Gewerbegebiet hauptsächlich über die Verlängerung der Boschstraße. Dazu wird der Straßenabschnitt neu hergestellt und eine Brücke über den Fürtlesbach gebaut. Über diese Zufahrt ist LKW- / und PKW-Verkehr geplant.

Die für das Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf den späteren werksinternen Verkehrsflächen realisiert.

### **3.3 Strom- und Energieversorgung 1.RA**

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Boschstraße und der Daimlerstraße, sowie dem Weg Steinäcker aus dem Gewerbegebiet „Langwiesen III“.

### **3.4 Schmutzwasser 1.RA**

In der Boschstraße und in der Daimlerstraße im Gewerbegebiet „Langwiesen III“ befinden sich Schmutzwasserleitungen. Im Zuge der Straßenanbindung wird ein Schmutzwasserkanal vom Vorhabengebiet bis zum bestehenden Schmutzwasserkanal verlegt.

### **3.5 Dach- und Oberflächenwasser 1.RA**

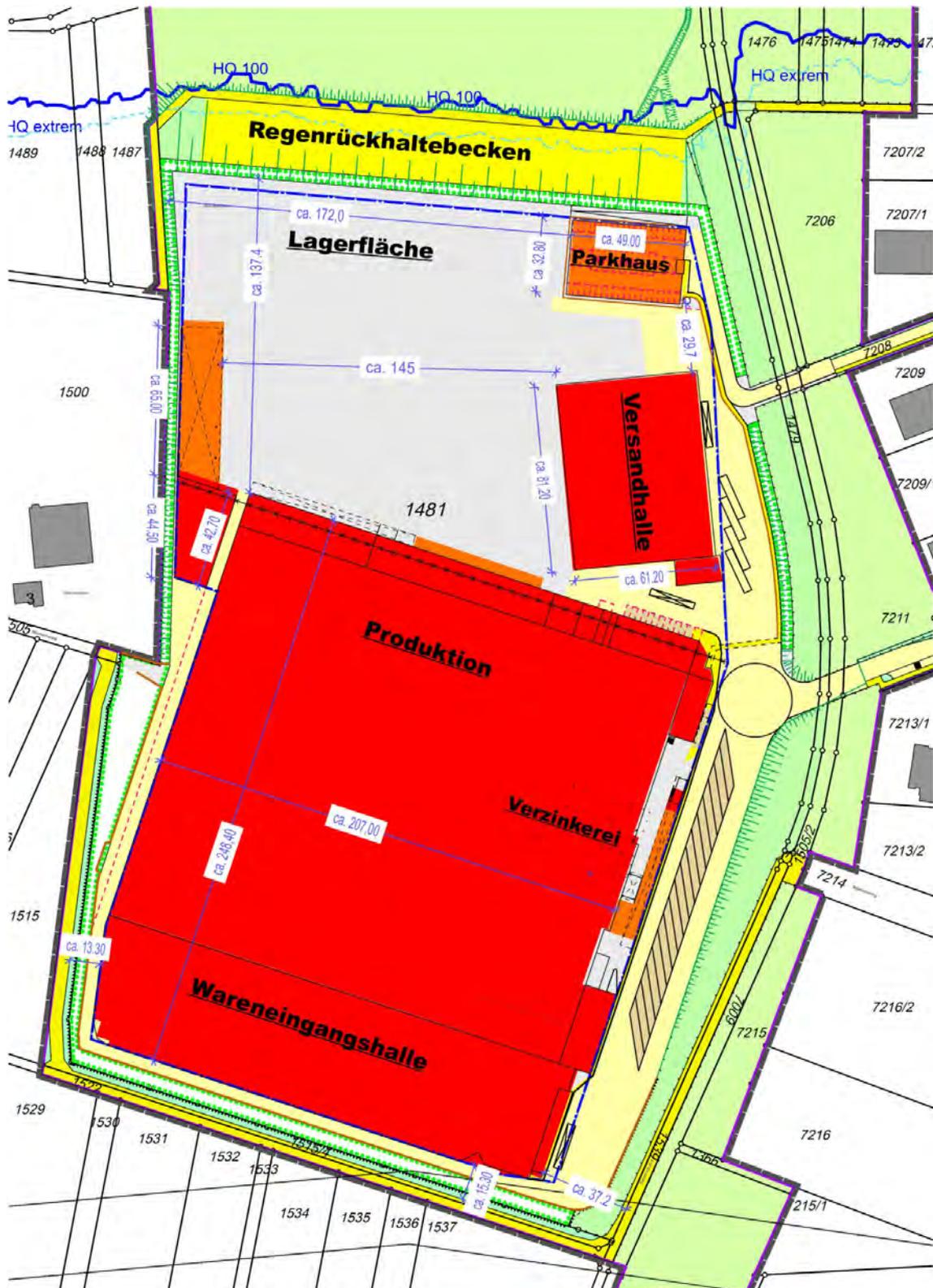
Die geplanten Dachbegrünungen speichern teilweise die Niederschlagswässer und sorgen durch dessen Verdunstung sowie durch ihre verminderte Wärmehückstrahlung für ein besseres Mikroklima. Anfallendes Dachwasser wird über offene Gräben auf der Westseite und der Ostseite des Vorhabengebietes dem im Norden geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. (siehe Anlagen)

Das anfallende Oberflächenwasser (1.RA) von den Verkehrs- und Lagerflächen wird gesondert über offene Gräben einer Reinigungsanlage (Sedimentation, Abscheider) zugeführt und danach in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

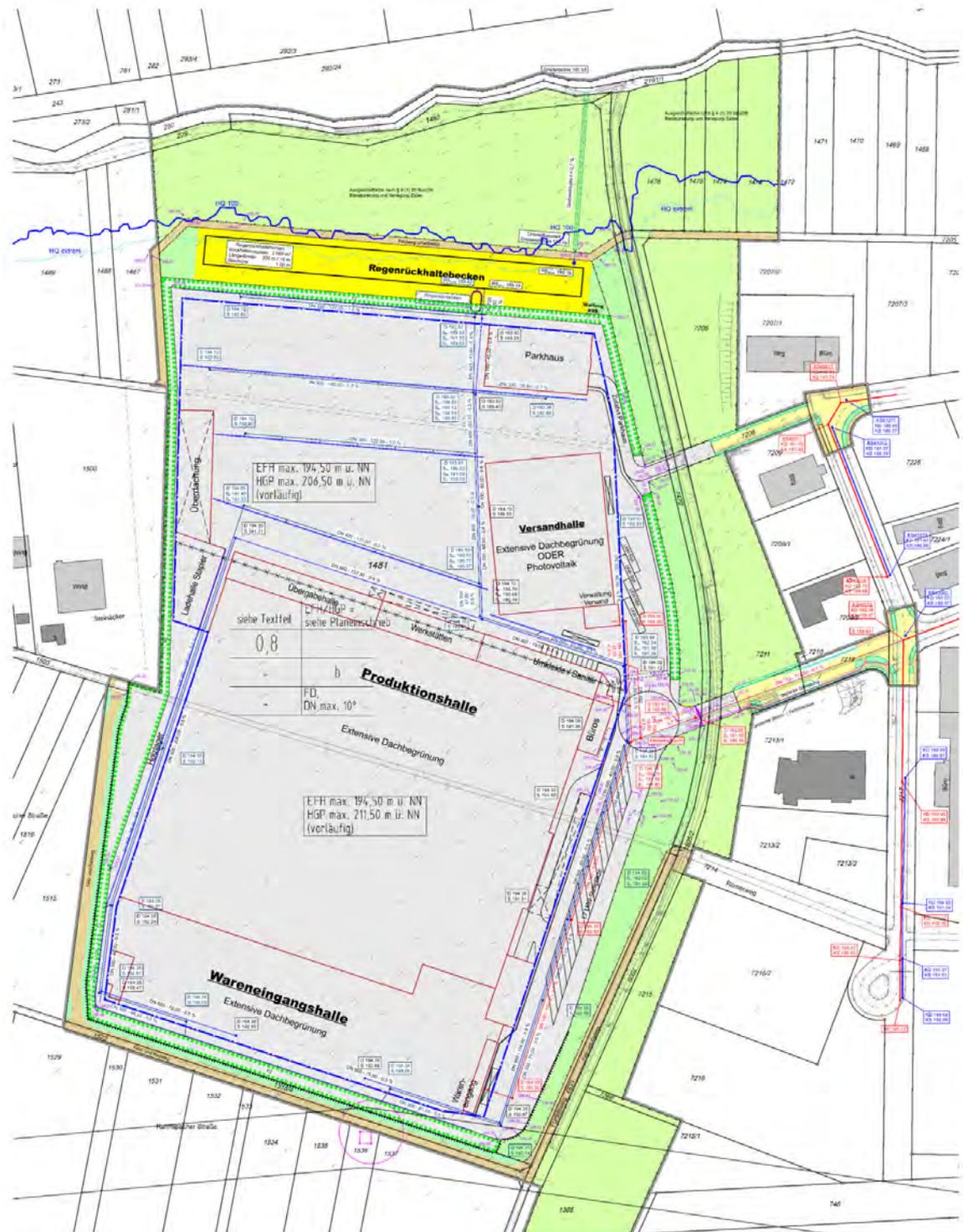
### **3.6 Müllentsorgung 1.RA**

Da es sich bei den anfallenden Abfällen um gewerbliche Mengen handelt erfolgt dies nicht über die öffentliche Müllentsorgung sondern über entsprechend zugelassene Entsorgungsbetriebe.

## 4 Anlagen



Anlage 1 – Lageplan



Anlage 2 - VE Vorhaben- und Erschließungsplan



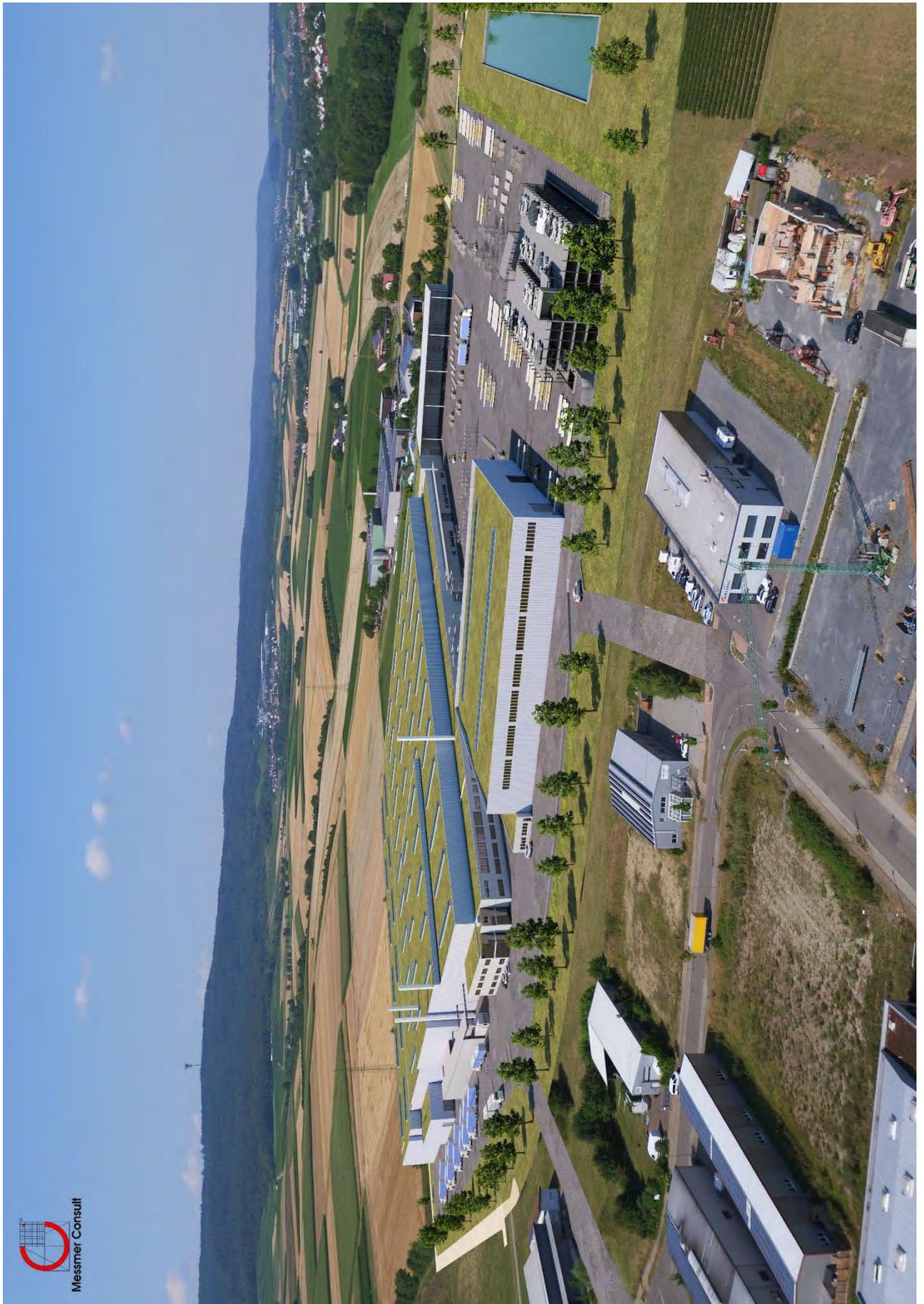
Anlage 3 - Perspektive West



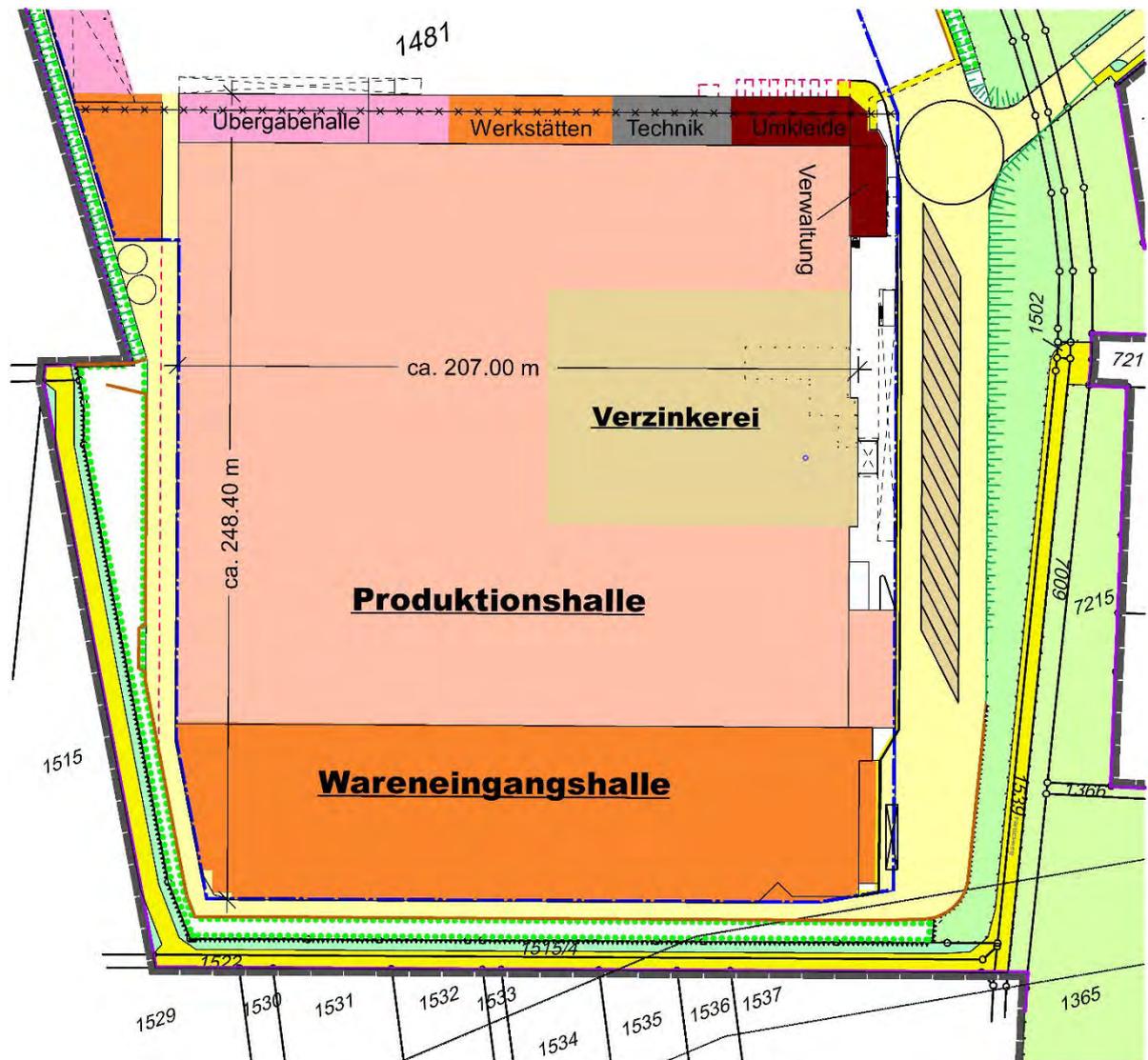
Anlage 4 - Perspektive Süd-West



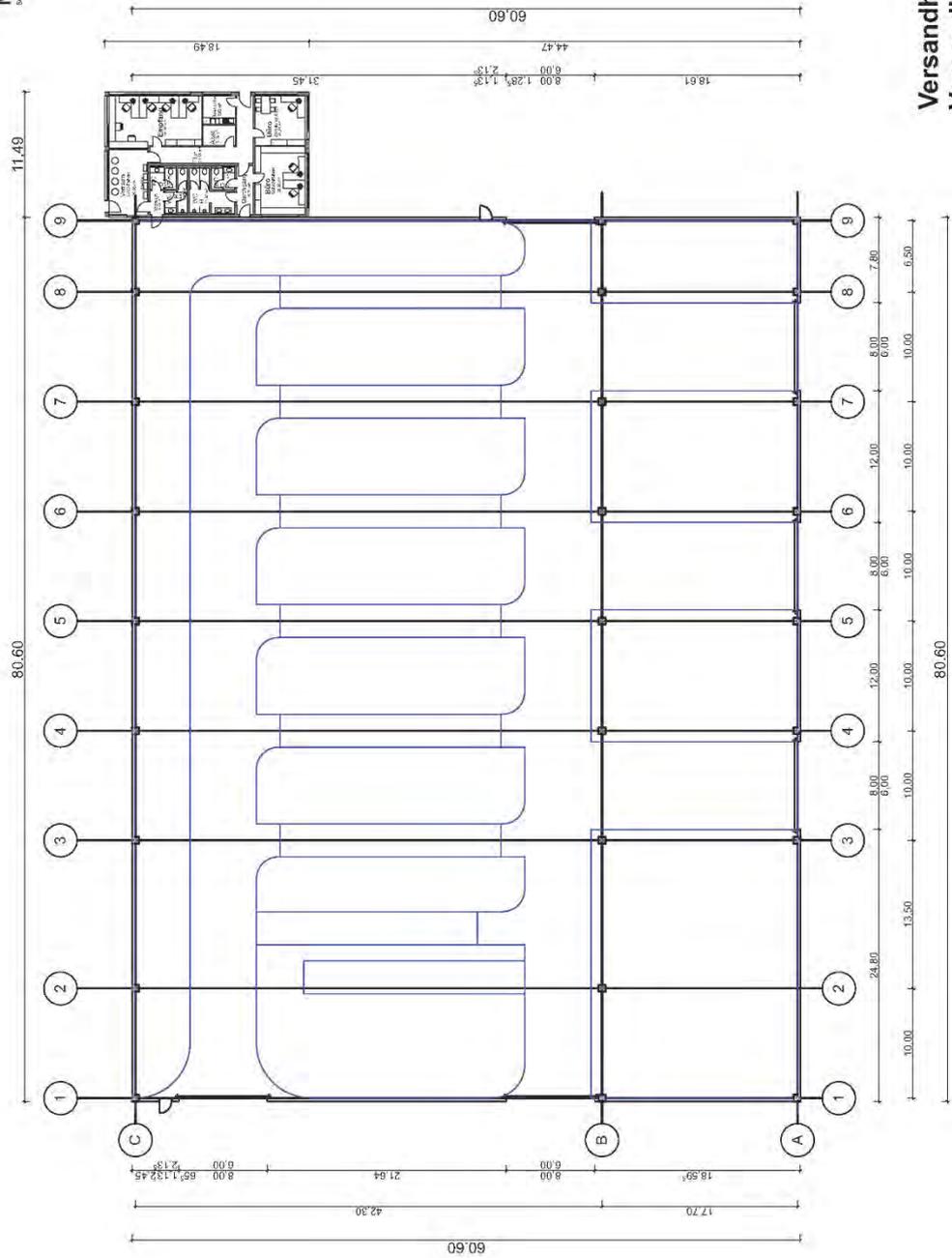
Anlage 5 - Perspektive Nord



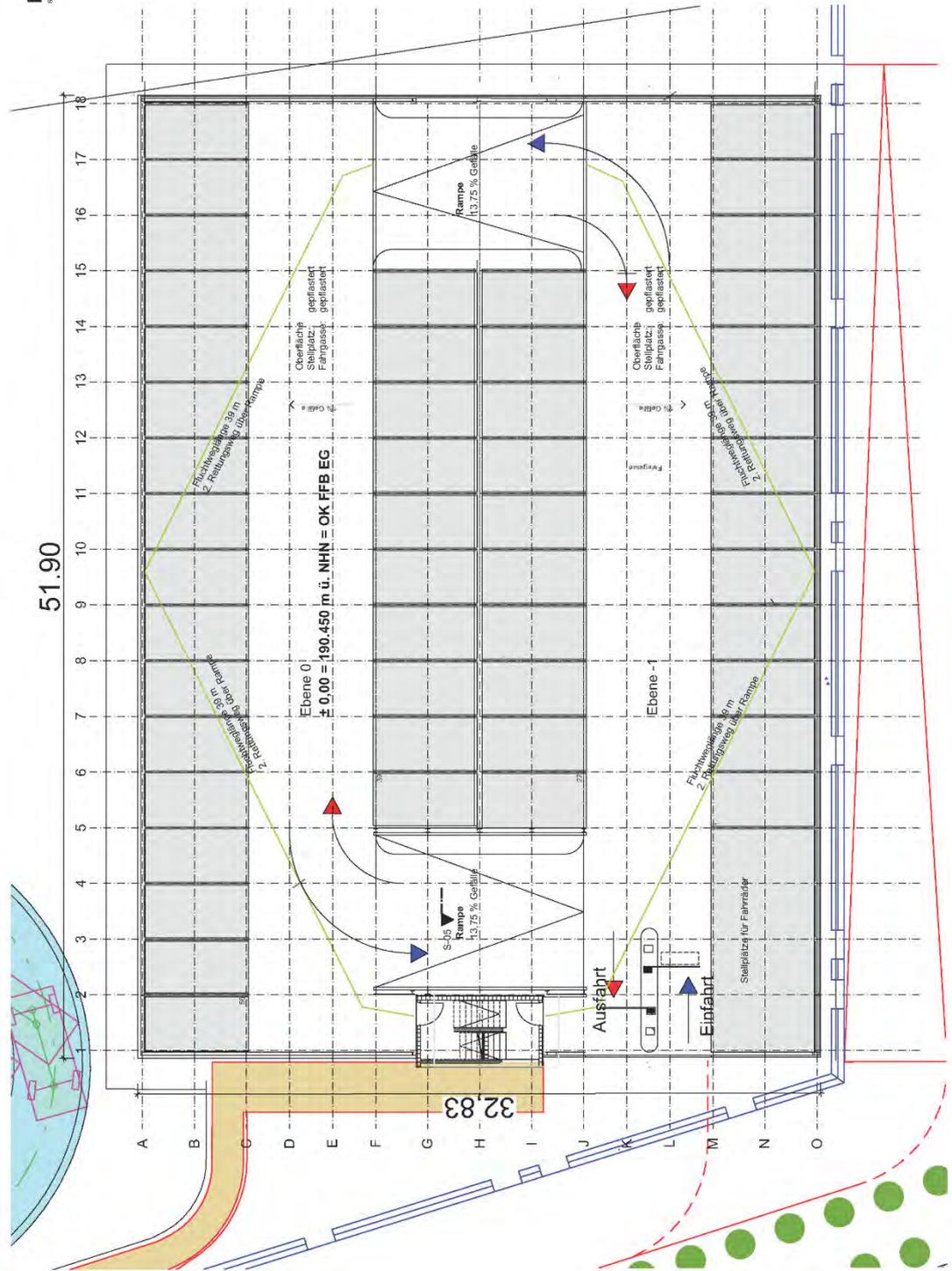
Anlage 6 - Perspektive Ost



Anlage 7 - Layoutplanung

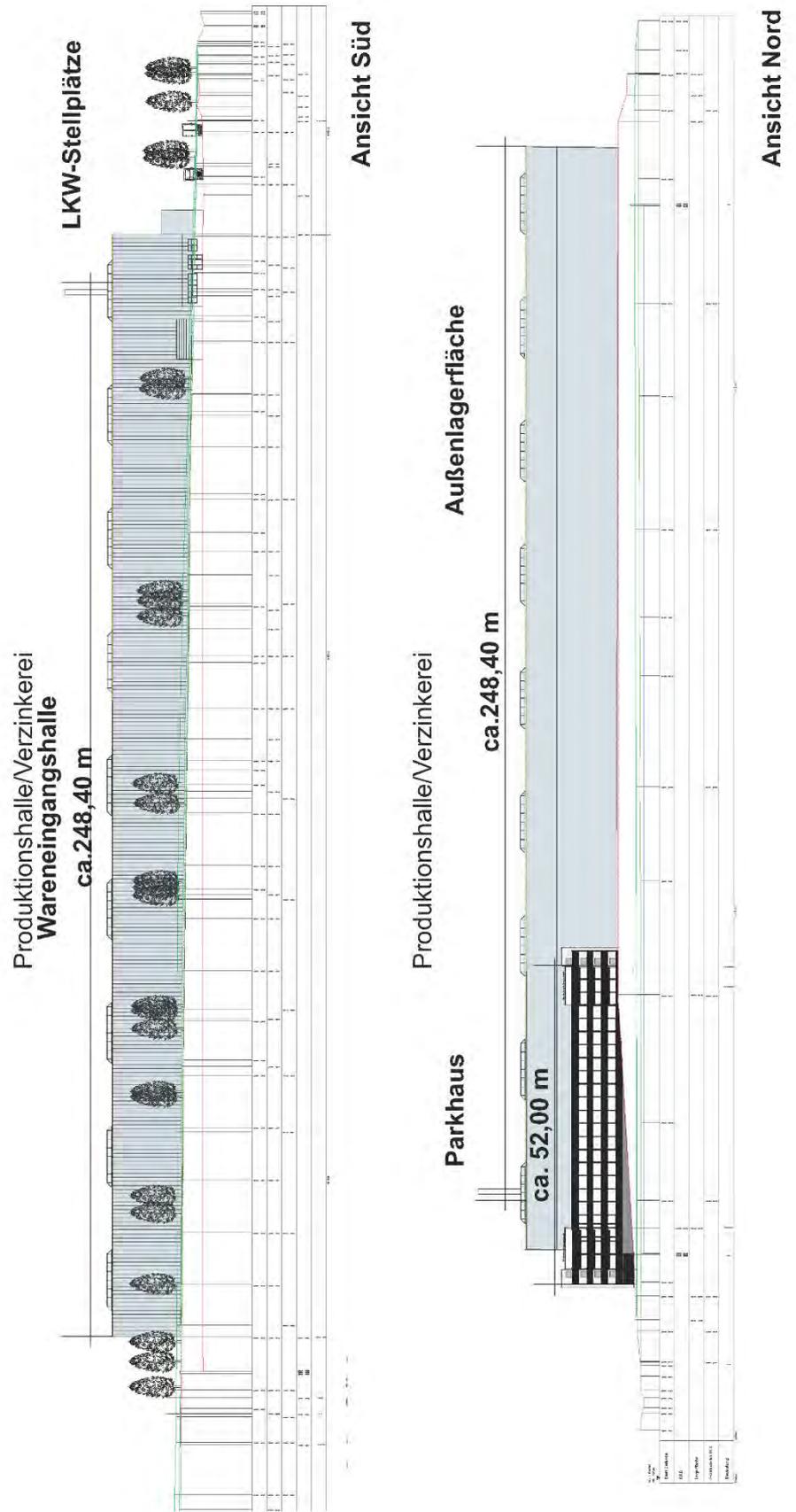
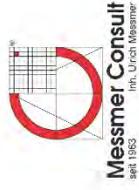


Anlage 8 - Grundriss Versandhalle

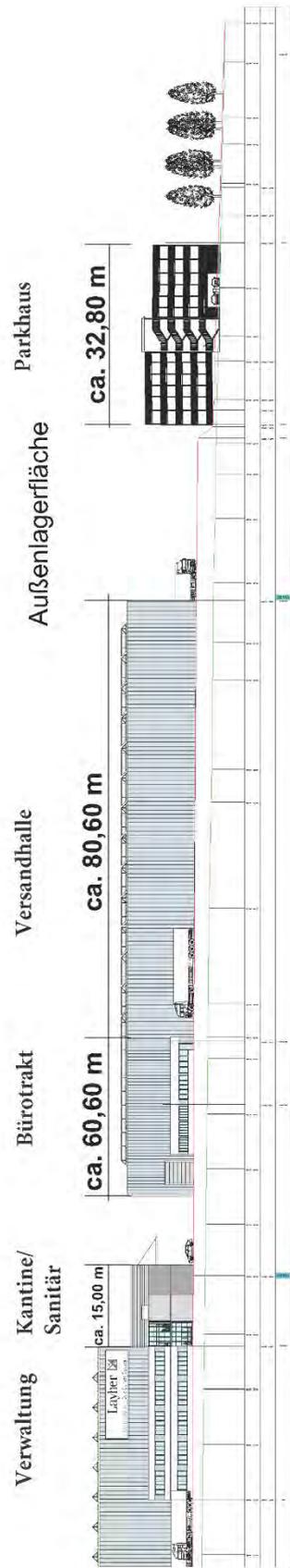
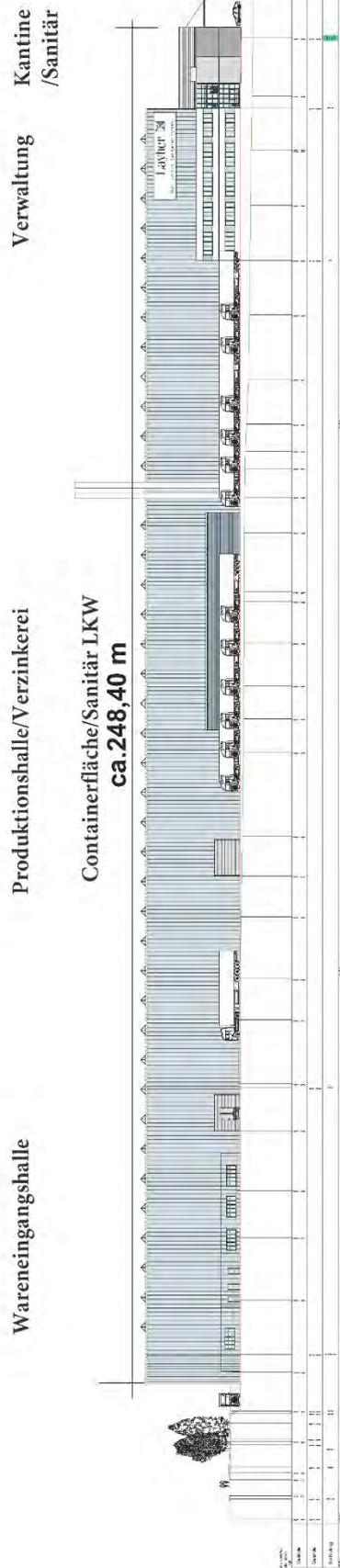


Parkhaus

Anlage 9 - Grundriss Parkhaus

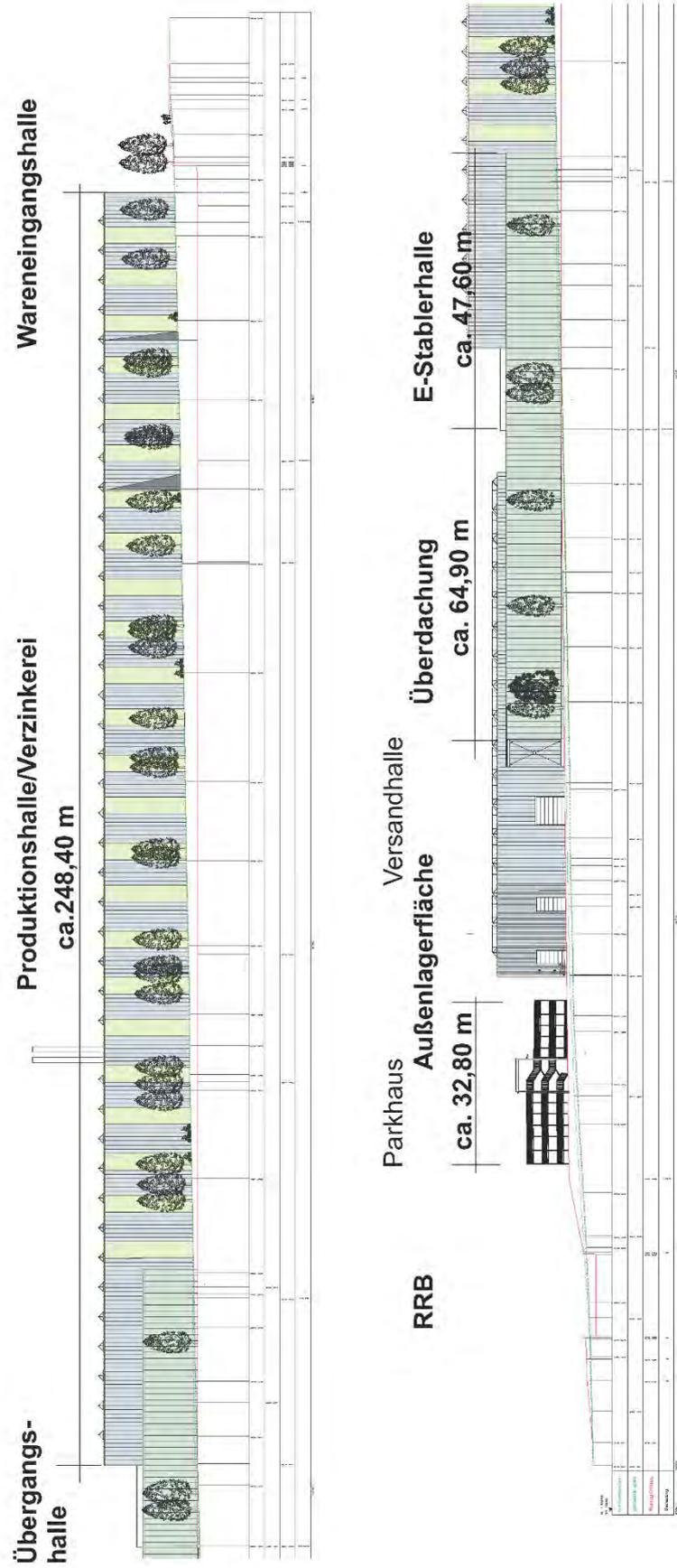


Anlage 10 - Ansicht Nord und Süd



Ansicht Ost

Anlage 11 - Ansicht Ost



Ansicht West

Anlage 12 - Ansicht West



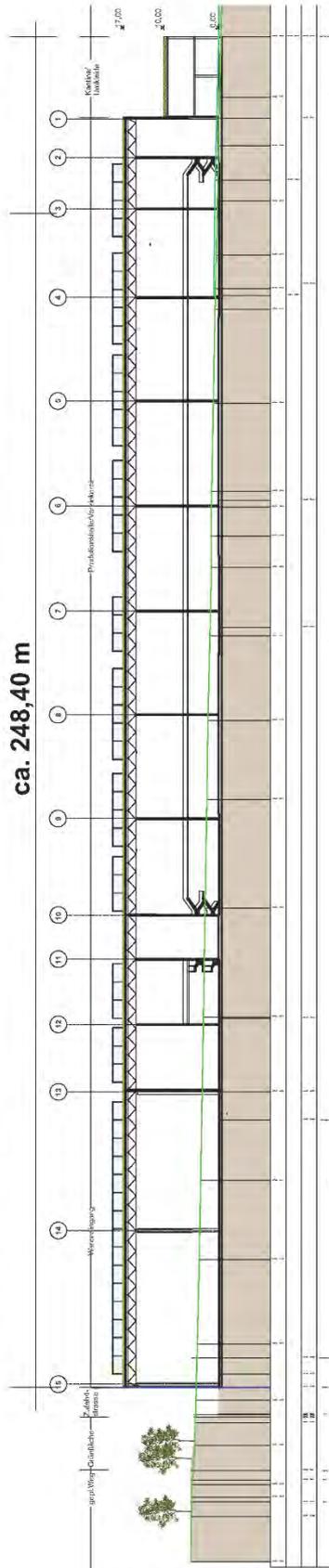
Kantine/  
Sanitär

Produktionshalle/Verzinkerei

ca. 248,40 m

Wareneingangshalle

ca. 248,40 m



Produktionshalle

ca. 248,40 m

Kantine/  
Sanitär

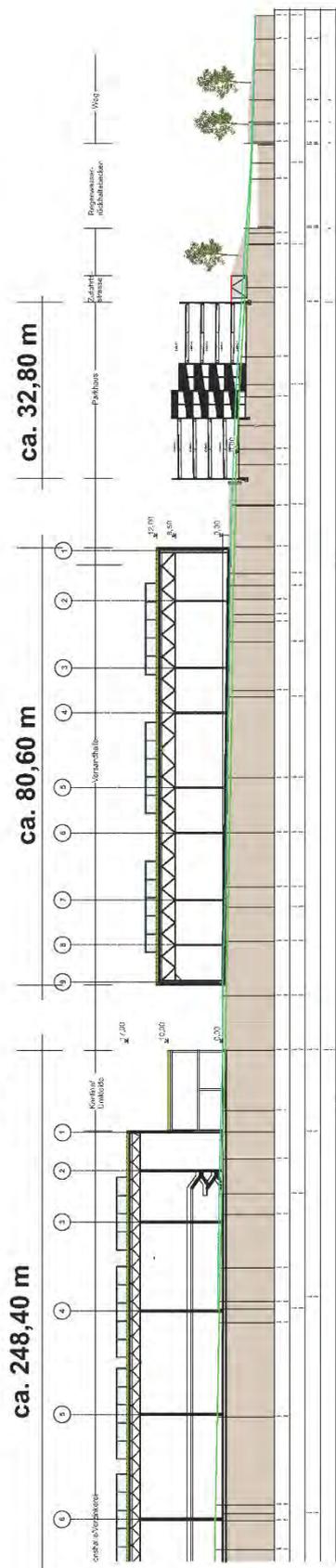
Versandhalle

ca. 80,60 m

Parkhaus

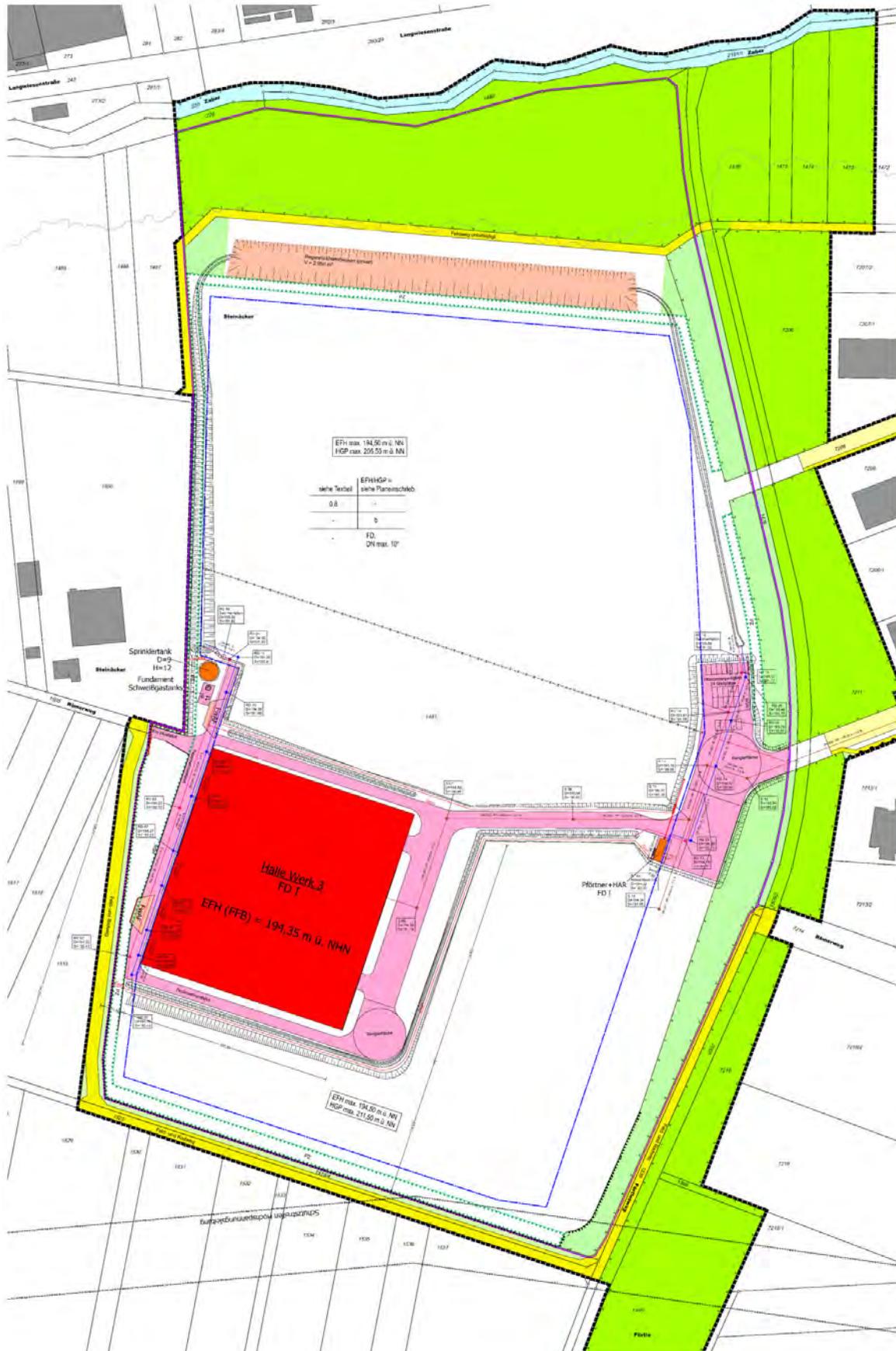
ca. 32,80 m

RRB

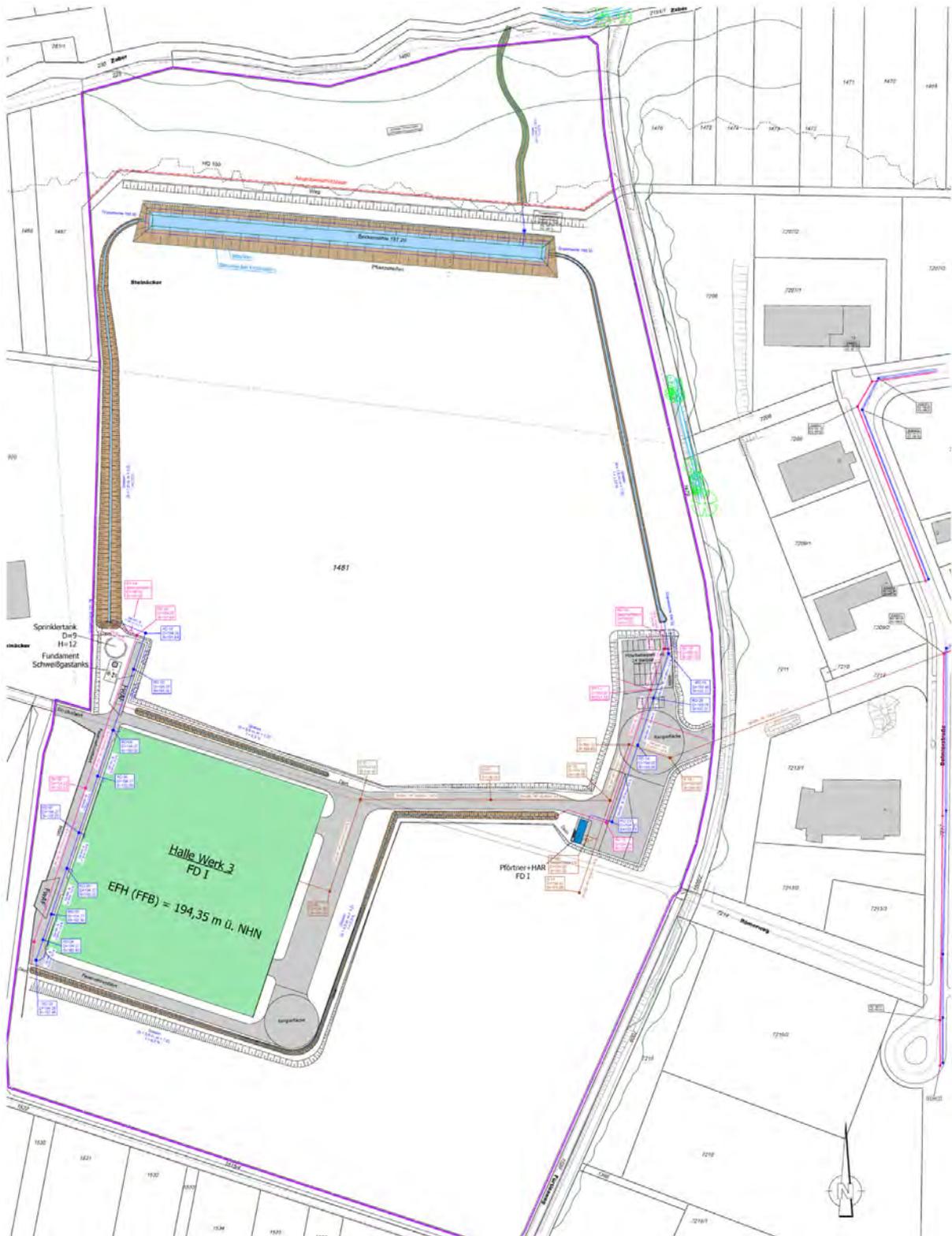


Schnitt Nord -Süd

Anlage 13 - Schnitt Nord-Süd



Anlage 14 - Lageplan 1.RA



Anlage 15 - Lageplan Erschließung 1.RA



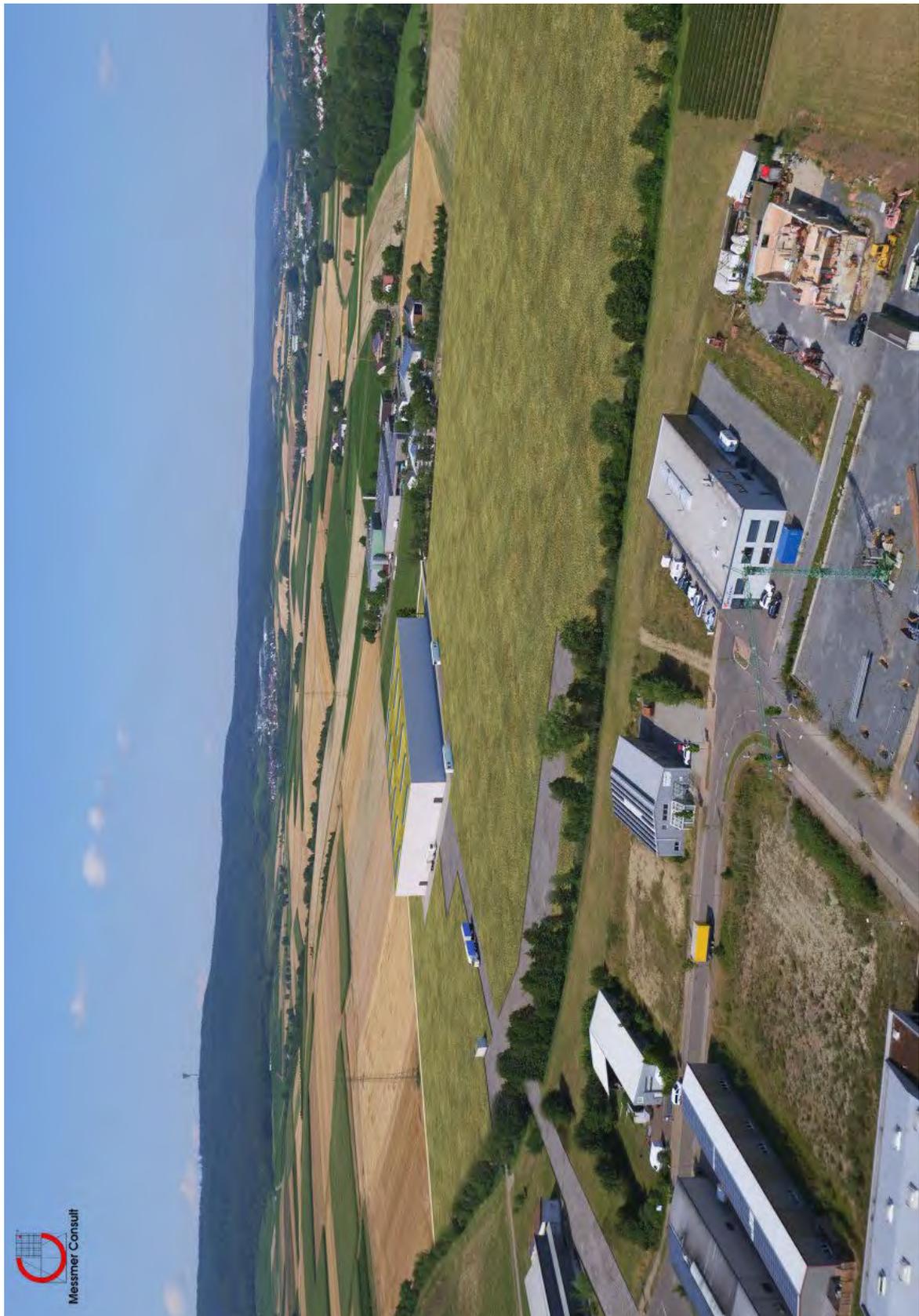
Anlage 16 - Visualisierung 1.RA



Anlage 17 – Visualisierung 1.RA



Anlage 18 – Visualisierung 1.RA

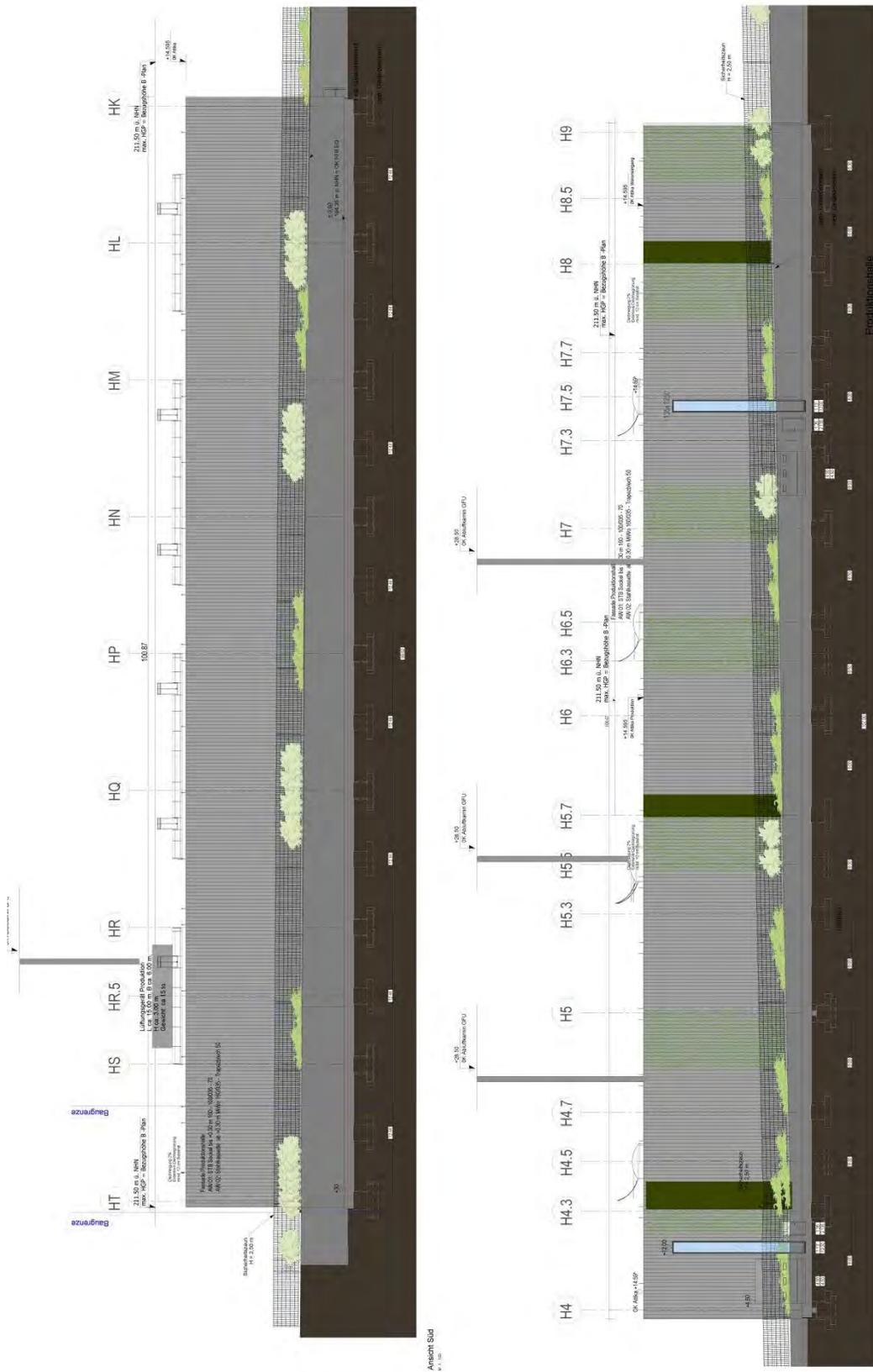


Anlage 19 - Visualisierung 1.RA



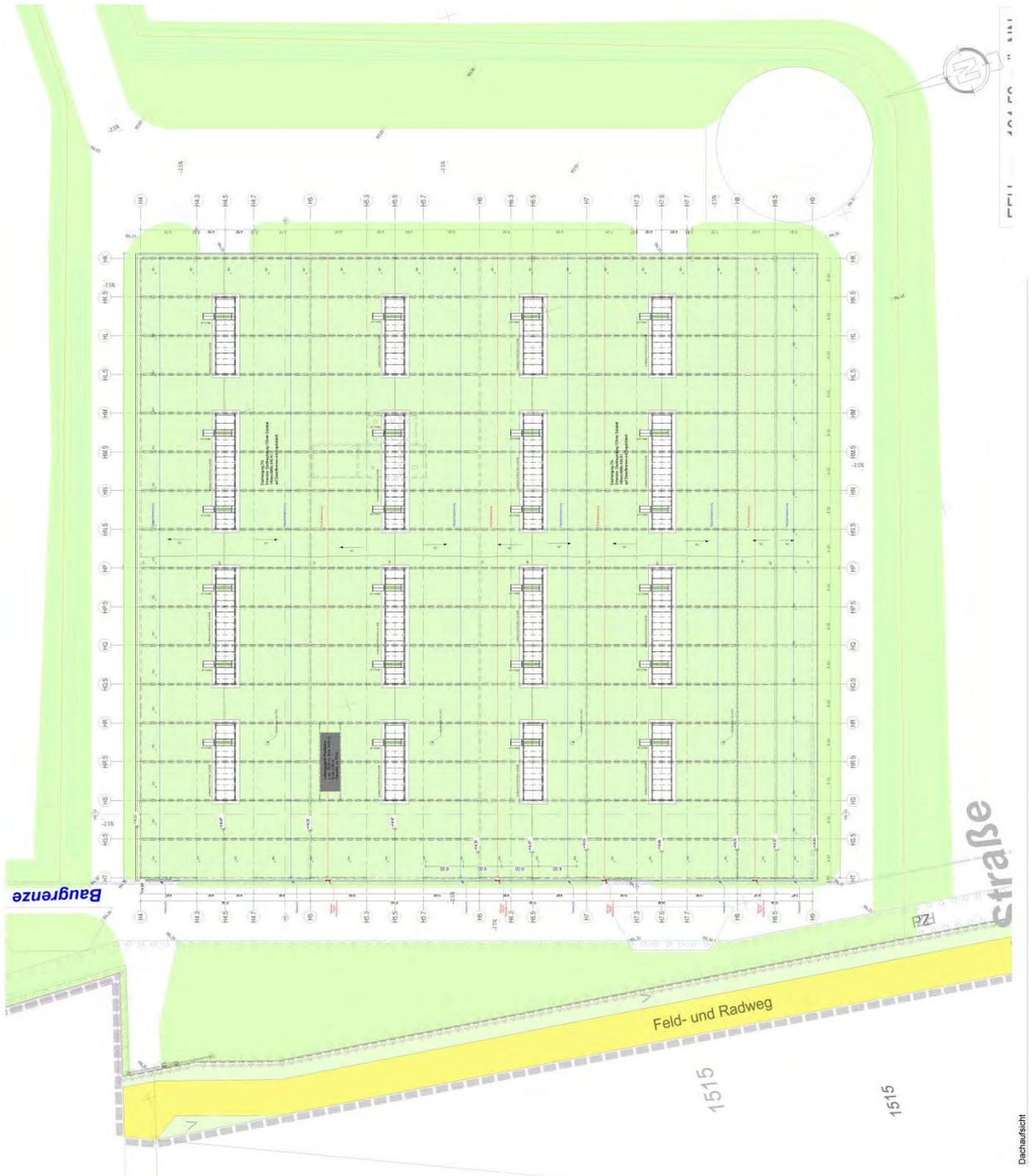
Anlage 20 - Grundriss E0 1.RA





Anlage 22 - Ansicht Süd und West 1.RA





Anlage 24 – Dachaufsicht 1.RA



Anlage 25 - Außenanlagenplan 1.RA

Quellenverzeichnis:

**Begründung:** Käser Ingenieure für Vermessung und Stadtplanung, Untergruppenbach