

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Es handelt sich um eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Die betref-
fende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als Grünfläche
sowie im nord-östlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche (Spielplatz) dargestellt.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

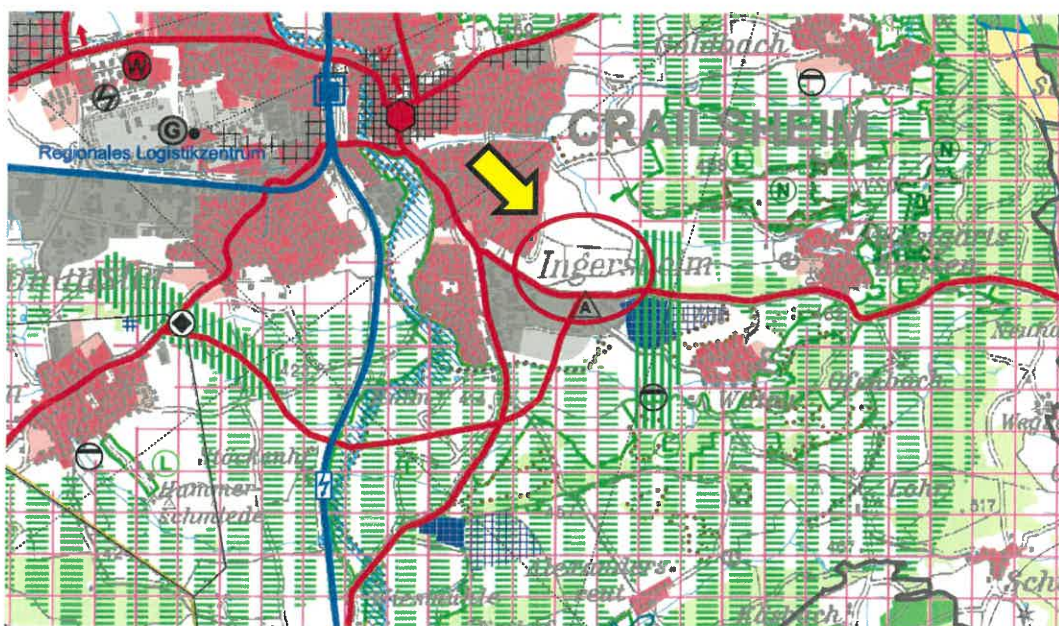
Die Stadt Crailsheim hat am 12.10.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ge-
werbegebiet Süd-Ost IV“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewer-
begebiets und damit einhergehend die Verlegung der Landesstraße L 2218.

1.3 Standort der Planung

Bei der Planung werden die Grundstücke mit der Flst-Nr. 1904 (Teilfläche), 1904/1 (Teilflä-
che), 1310 (Teilfläche), 1903 (Teilfläche), 1912/1, 1058 (Teilfläche), 1260 (Teilfläche), 1241
(Teilfläche), 1238 (Teilfläche), 1242, 1243, 1244, 1247, 1259 (Teilfläche), 1178, 1179, 1180,
1173/1 (Teilfläche), 1181 (Teilfläche), 1182 (Teilfläche), 1183 (Teilfläche), 1184 (Teilfläche)
jeweils Gemarkung und Flur Crailsheim überplant. Rings um das Plangebiet befinden sich
landwirtschaftliche Flächen und Grünland.

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

Im Regionalplan 2020 ist die betreffende Fläche nicht genauer definiert.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Heilbronn-Franken 2020



2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet wurden durch einen privaten Investor erworben und sollen nun einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Es ist entsprechend des Bebauungsplans die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Das Gewerbegebiet dient der Erweiterung des bestehenden Betriebes und knüpft daher direkt an die Gewerbegebiete Süd-Ost I und Süd-Ost II.

Nachdem der Betrieb 2014 bereits eine Betriebserweiterung vorgenommen hat, sind die Flächenkapazitäten in unmittelbarer Umgebung aufgebraucht. Die Stadt Crailsheim möchte dem Betrieb mit ca. 1250 Mitarbeitern die Möglichkeit geben, den Standort weiter auszubauen und somit den Wirtschaftsstandort Crailsheim weiter zu verfestigen. Geplant sind der Neubau einer Halle zur Vormontage mit einer Abmessung von ca. 50 m x 80 m sowie der Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit einer Größe von 30 m x 25 m. Ebenso wird das bestehende Warenlager um einen Anbau von ca. 830 m² Grundfläche erweitert.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 2218, die im Laufe des Verfahrens verlegt wird.

2.3 Einbindung in die Landschaft/ Grünordnung

Die Planung findet auf bisher unbebauten Flächen statt, lediglich im Nord-Osten befindet sich bereits eine Lärmschutzwall. Da in nördlicher Richtung die Anlage eines Lärmschutzwalls bzw. die Erweiterung der bestehenden Wälle notwendig wird, werden diese und in Teilen die Landesstraße L 2218, künftig das Gewerbegebiet von der offenen Landschaft abgrenzen. Weiterhin ist geplant, nach der Verlegung der L 2218, wieder einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Straße anzulegen.



Ausschnitt aus dem Luftbild, Quelle: intern, 2017

2.4 Flächenbilanz

	GE
Bruttobauland davon	ca. 4,5 ha
Nettobauland einschl. private Grünflächen	ca. 2,7 ha
Öffentl. Erschließung einschl. Wege u. öff. Parkplätze	ca. 0,7 ha
Öffentl. Grünflächen	ca. 1,1 ha

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Rahmen des Scoping-Termins mit dem Landratsamt wurde die Erfassung der im Offenland brütenden Vogelarten vereinbart. Im Plangebiet selbst gelangen keine Nachweise für bodenbrütende Vogelarten. Am nördlichen Rand des Plangebietes befanden sich 2014 zwei Brutpaare der Feldlerche. Bei einer erneuten Begehung im Frühjahr 2019 wurde ein Revier der Feldlerche festgestellt. Für dieses müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der 2014 gefundene „Echte Venuskamm“ konnte in der Begehung 2019 nicht mehr festgestellt werden.

Das Gebiet besteht vornehmlich aus Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (2,4 ha) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Heckenstrukturen im Westen der Fläche auf 3009 m², von mittlerer Bedeutung die Fettweidenbereiche auf 5.400 m² sowie die Gehölzbestände im Bereich kleiner Grünflächen.

Geschützte Biotope liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Angrenzende Biotope werden von der Planung nicht beeinflusst.

3.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um sogenannte Rendzina aus Gipsgestein sowie Pelosol aus Gipskeuper- Tonfließerde.

Die Bedeutung der Fläche für die verschiedenen Bodenfunktionen wird insgesamt als „mittel“ eingestuft. Dies resultiert unter anderem auch aus der bereits vorhandenen Versiegelung von Teilflächen im Plangebiet.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Flächen. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, kann bei dessen Realisierung auf bereits bestehende (Infra-)Strukturen zurückgegriffen werden. So kommt es zwar zur Neuversiegelung von Flächen, die jedoch auf das notwendige Maß beschränkt wird. Eine Standortalternative wäre aus wirtschaftlicher Sicht sowie auf Grund der betrieblichen Abläufe, nicht darstellbar.

Im Plangebiet findet sich die Altlastenverdachtsfläche „Verfüllung Gipsbrüche Seewiese“, in der eine Verfüllung mit Hausmüll vermutet wird. Bei Untersuchungen der Firma Weid-Lachs wurden in den Bohrkernen jedoch keine entsprechenden Ablagerungen gefunden. Das verfüllte Gestein unterscheidet sich in großen Bereichen nicht von dem normal anstehenden Bodenmaterial.



3.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Das Gebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete und verfügt über kein Oberflächengewässer. Die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung ist auf Grund der Altlasten als gering einzustufen.

3.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“

Die Flächen des Plangebietes sind nicht Bestandteil bestehender Kaltluftbahnen, haben jedoch eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume.

Da im Plangebiet kein nennenswerter Baumbestand existiert, besteht nur eine kleinflächige Filterfunktion durch die vorhandenen Heckenstrukturen.

3.5 Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Hohenloher – Haller Ebene“. Die Flächen des Plangebietes werden durch die Gehölzreihen im Süden entlang der Straße sowie Hecken im Westen der Fläche sowie Wegeflächen gegliedert. Die Bedeutung der Flächen wird im Zusammenhang mit der Umgebung als gering-mittel eingestuft.

3.6 Belange „Wechselwirkungen/ Biologische Vielfalt“

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

Die Bodenversiegelung führt, wie beschrieben, zum Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einer verringerten Kaltluftneubildung.

3.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.

3.8 Belange des Schutzgutes „Mensch“

Die Flächen sind Teil des Wegesystems für die Naherholung. Ein entsprechender Fuß- und Radweg entlang des nördlichen Randes des Plangebietes gewährleistet weiterhin das Erreichen von Naherholungsflächen in der Umgebung.

3.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

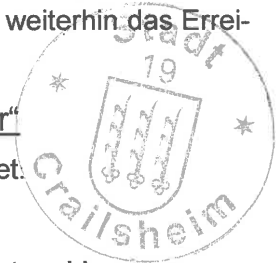
Im Bereich des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter verzeichnet.

3.10 Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"

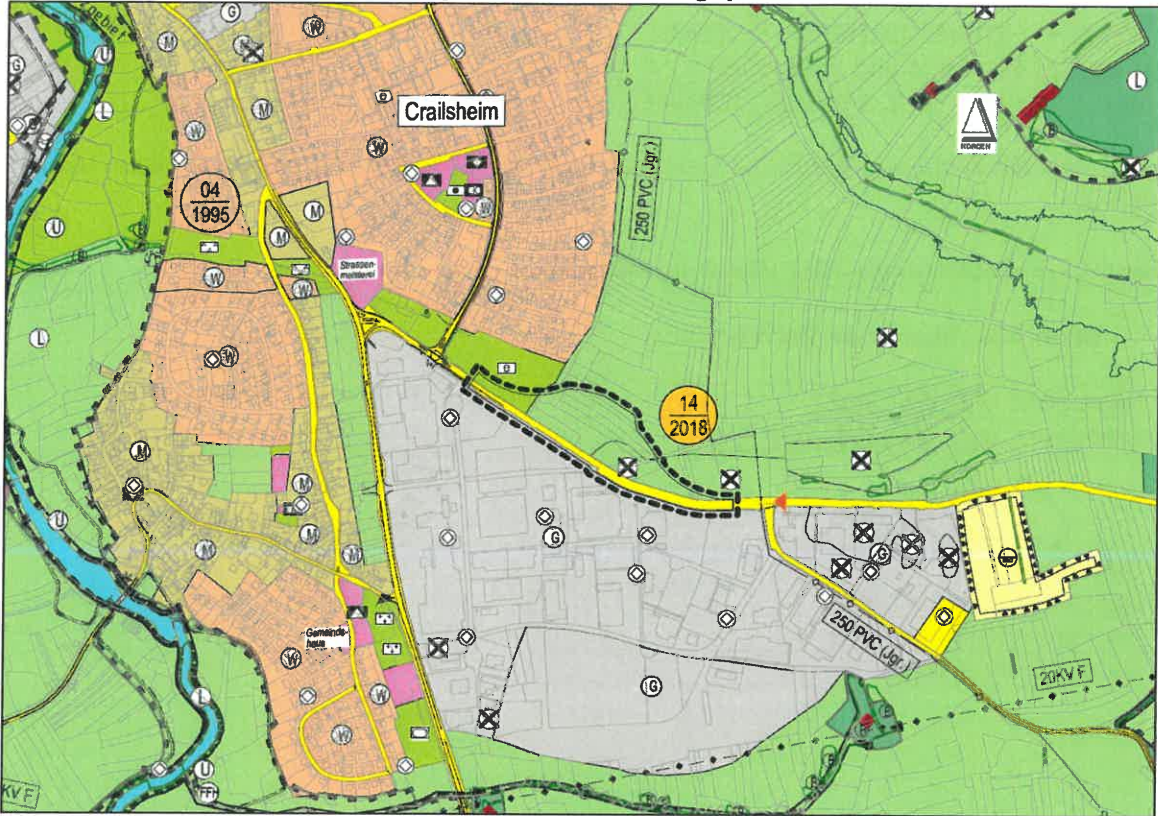
Vom Gebiet gehen derzeit Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr aus. Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm wurde in Richtung Norden zu einem sich an eine öffentliche Grünfläche anschließenden Wohngebiet ein Lärmschutzwall errichtet.

3.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Im Rahmen erneuerbarer Energien werden die überplanten Flächen aktuell nicht genutzt.

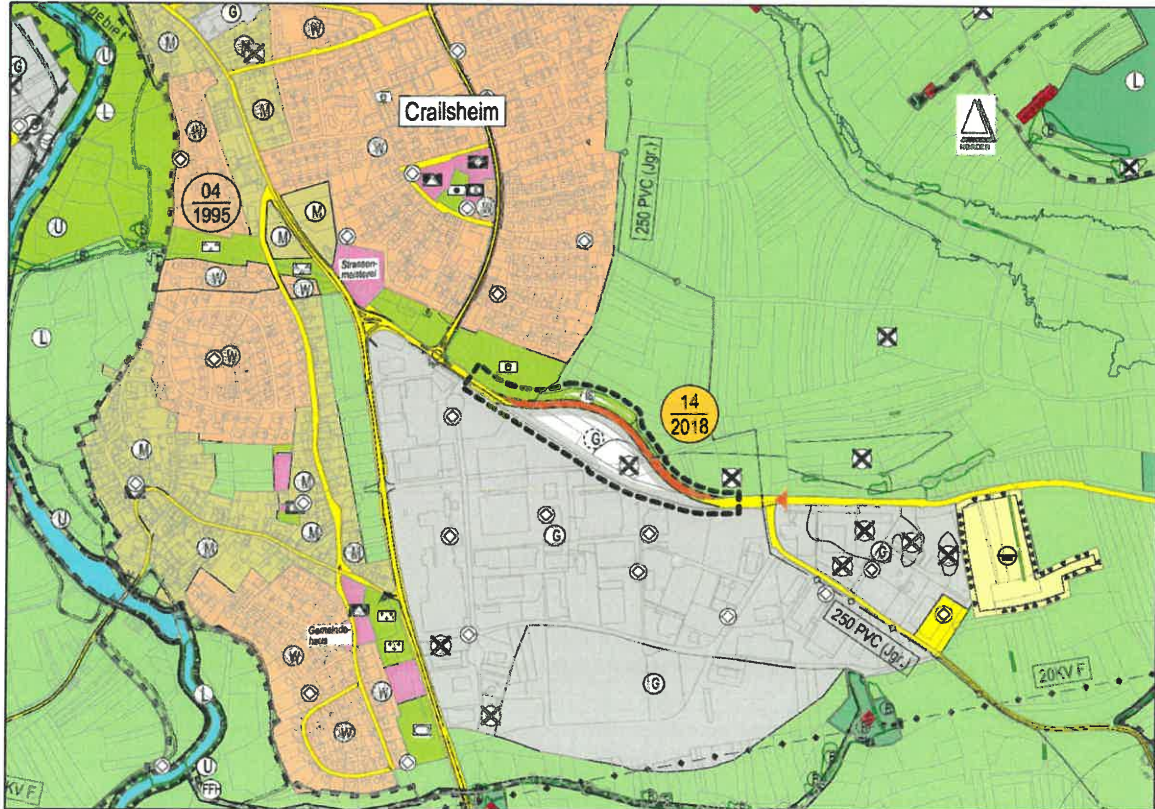


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:

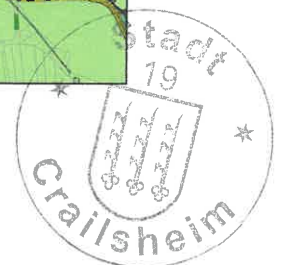


ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf:



ohne Maßstab



Teil B – Umweltbericht - Entwurf

Anlage zu §2 Abs. 4 und 2a BauGB
zur FNP-Änderung Nr. 14-2018 „Süd-Ost IV“

-Der Umweltbericht von der Firma Gekoplan vom 13.02.2019 ist als selbstständiger Teil beigefügt.–

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens -

Bearbeitet, <i>11.05.2022</i>
Crailsheim, den <i>18.07.2022</i>
<i>C. Cichon</i>
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Carolin Cichon, MSc.

