

1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Es handelt sich um eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als Mischfläche dargestellt. Die Fläche hat eine Größe von 0,7 ha.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Stadt Crailsheim hat am 24.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sauerbronnen I“ gefasst. Dieser dient der städtebaulichen Entwicklung mehrerer Grundstücke, mit dem Ziel ein konkretes Vorhaben mit den Nutzungen Ärztehaus und Wohnbebauung umzusetzen.

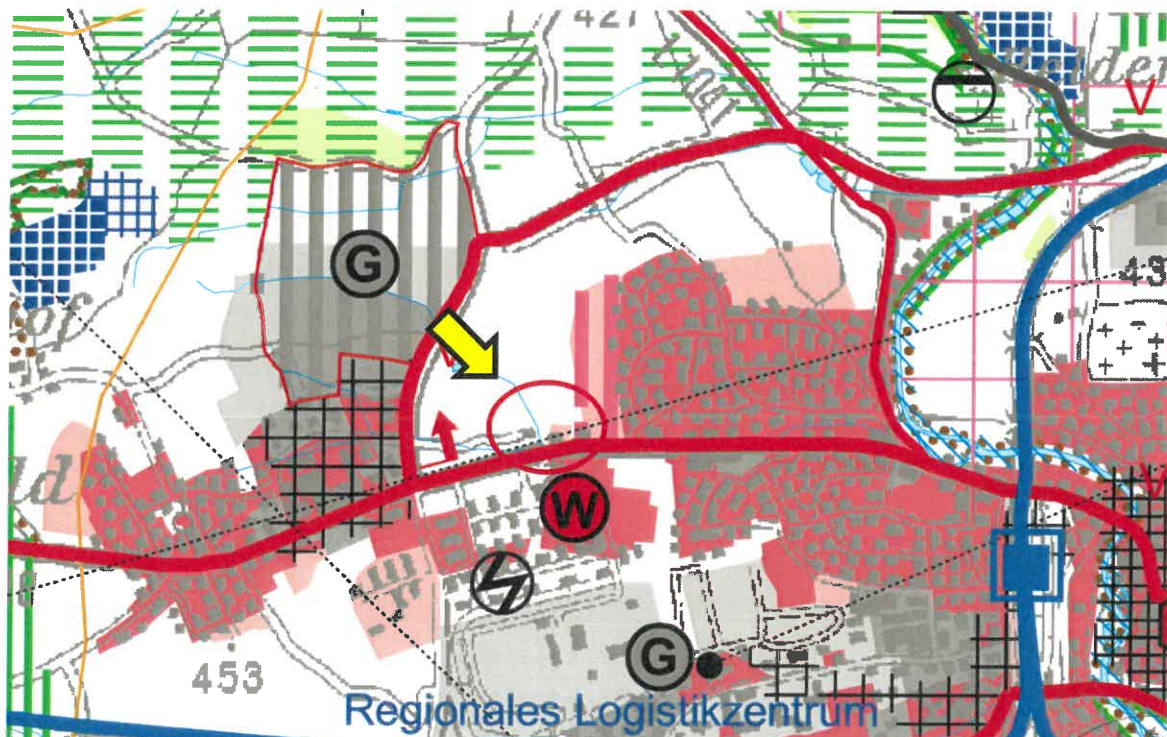
1.3 Standort der Planung

Bei der Planung werden die Grundstücke mit der Flst-Nr. 256, 256/3 und 256/4 Gemarkung und Flur Crailsheim überplant.

- im Norden durch den Schelmenweg
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 258/1
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 276
- im Süden durch die Haller Straße

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

Im Regionalplan 2020 ist die betreffende Fläche als Siedlungs- und Wohnfläche in Planung eingetragen-



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Heilbronn-Franken 2020



2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet entsteht ein Ärztehaus mit weiteren medizinischen Nutzungen und Einzelhändlern, sowie einer halböffentlichen Nutzung für das historische Badehaus. Im westlichen Teil des Plangebietes sollen zwei Wohnhäuser entstehen.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Weg auf dem Flurstück Nr. 258/0.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Der Erhalt des Feldgehölzes, der im Bebauungsplan auch so festgelegt wurde, ist von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bei Entfernen der Fensterläden am denkmalgeschütztem Badhaus müssen Nistkästen als Ausgleichsmaßnahme für die dort nistenden Fledermäuse angebracht werden.

3.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Der Boden im Plangebiet setzt sich aus Böden des Gipskeupers und dem Unterkeuper zusammen. Über dem Ausgangsgestein haben sich im Gebiet Gleye und Pseudogleye gebildet.

Die bereits bestehende Versiegelung der Fläche hat zu einer geringen Wertigkeit derselben geführt. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es quasi zur Vollversiegelung des Plangebietes und dem Verlust der Bodenfunktion auf diesen Flächen.

3.3 Belange des Schutzgutes „Wasser“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Durch den hohen Versiegelungsgrad bei der Umsetzung Planung wird die Grundwasserneubildung stark verringert.

3.4 Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch die Bebauung gehen auf den versiegelten Flächen Kaltluftentstehungsflächen verloren.

3.5 Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Die Bebauung wird das Landschaftsbild ändern, dadurch dass sie aus der offenen Landschaft einsehbar ist. Durch den Anschluss an bestehende Strukturen sowie die Durchgrünung wird dieser Effekt abgemildert.

3.6 Belange „Wechselwirkungen/ biologische Vielfalt“

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

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

Das geplante Baugebiet hat keine absehbaren Wirkungen auf die umgebenden Schutzgebiete.



3.8 Belange des Schutzgutes „Mensch“

Durch die Bebauung verschiebt sich das Offenland gen Norden. Bestehende Wegeverbindungen bleiben jedoch erhalten.

3.9 Belange der Schutzgüter „Kultur und sonstige Sachgüter“

Das denkmalgeschützte Badhaus soll erhalten werden. Die Planung hat daher keine direkte Auswirkung auf dieses Schutzgut.

3.10 Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“

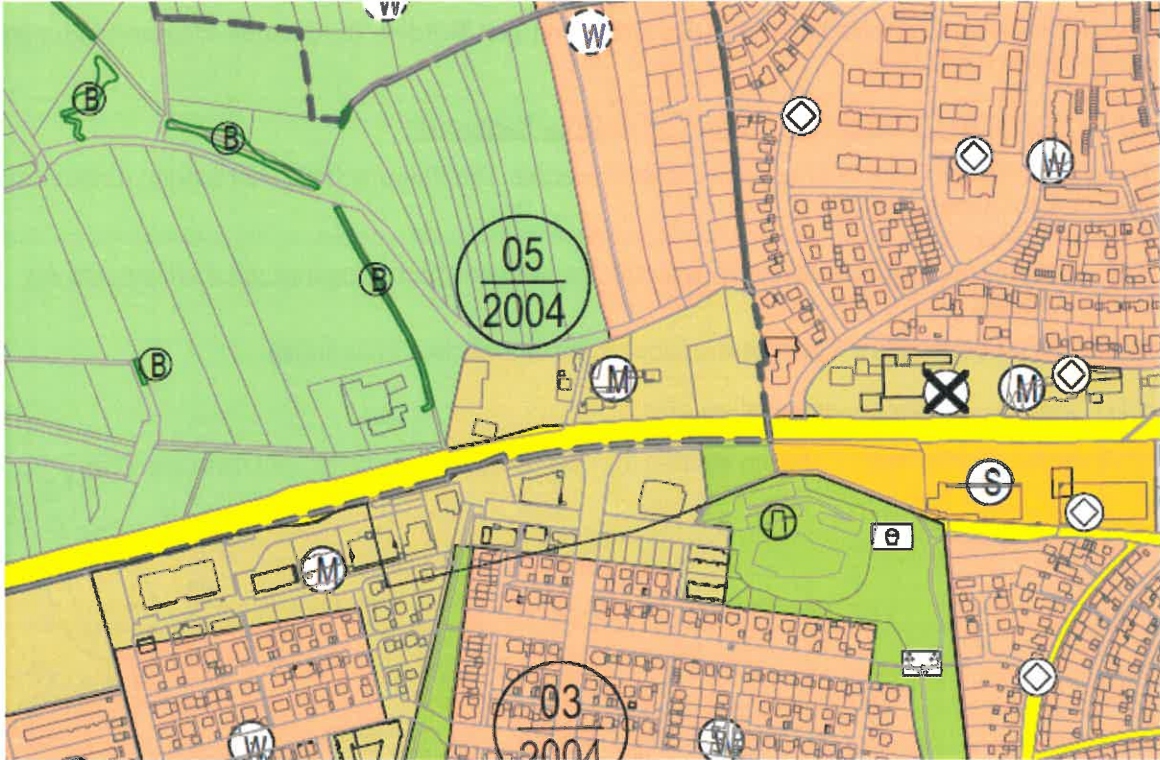
Durch die Umsetzung der Planung entstehen keine unüblichen Emissionen.

3.11 Belange der „Erneuerbaren Energien“

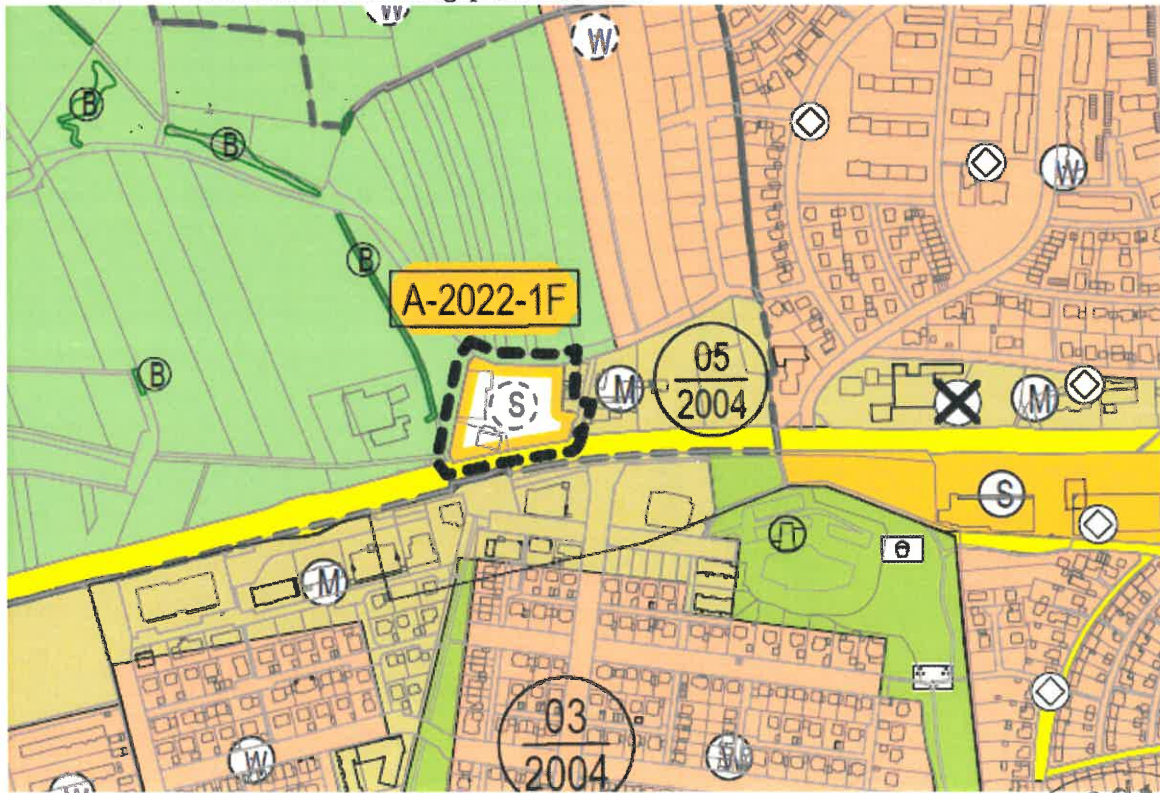
Im Rahmen erneuerbarer Energien werden die überplanten Bereiche aktuell nicht genutzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf:



Teil B – Umweltbericht - Entwurf
Anlage zu §2 Abs. 4 und 2a BauGB
zur FNP-Änderung Nr. A-2022-1F „Sauerbronnen I“

-Der Umweltbericht von der Firma Gekoplan vom 03.03.2022 ist als selbstständiger Teil beigefügt.–

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens –

Bearbeitet, <u>01.12.2022</u>
Crailsheim, den
<i>C. Cichon</i>
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Carolin Cichon, MSc.

