

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 gewerbliche Fläche dargestellt.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

1.2.1 Aktuell laufende Verfahren

Die Stadt Crailsheim hat am 26.11.2020 den Aufstellungsbeschluss zum zugehörigen Bebauungsplan „Rotebachring“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Gewerbefläche und eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“. Da Teile der geplanten Nutzung dem gültigen Flächennutzungsplan entsprechen, wird dieser nur in einem Teilbereich, der des Sondergebietes, geändert.

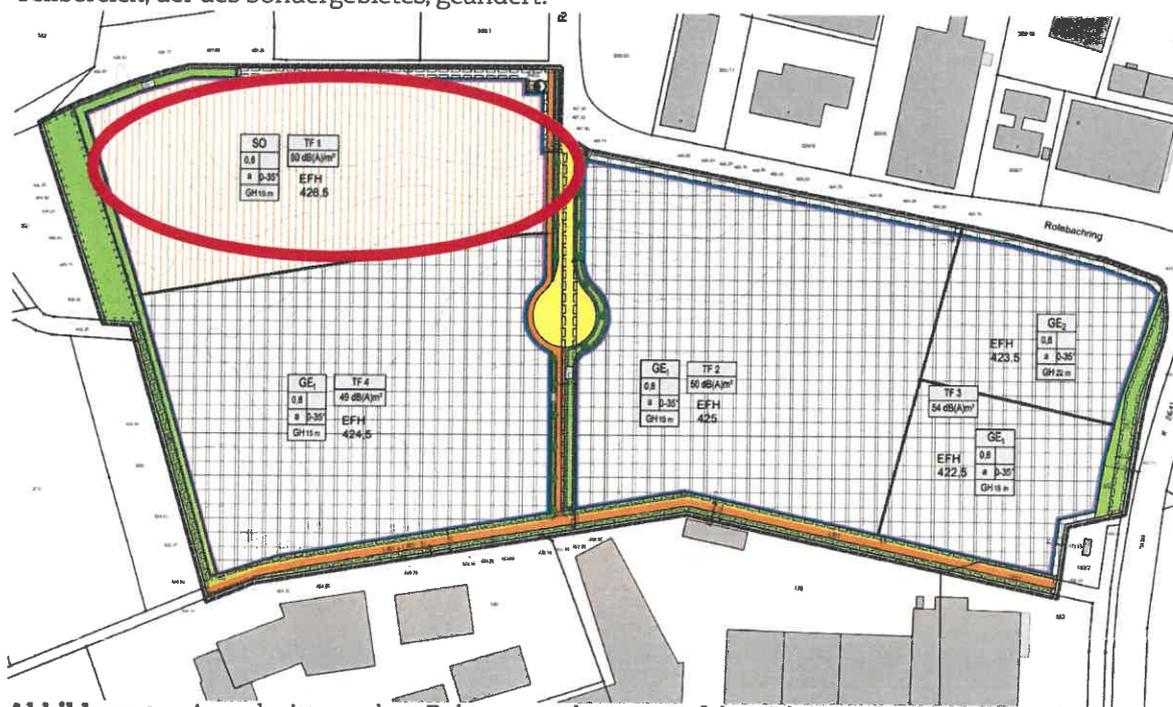


Abbildung 01: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rotebachring“ F-2020-2B, die zu überplanende Flächen sind rot markiert.

Generell besteht in Crailsheim durch den Standort Roßfeld und die innerstädtischen Haupteinkaufslagen zwei große Einzelhandelsstandorte, die sich gegenseitig ergänzen sollen. Mit der Durchführung der Bauleitplanung soll der Standort Roßfeld, der hauptsächlich autokundenorientiert ist, ergänzt werden. Die Ergänzung erfolgt nach Vorgaben der Regionalplanung und setzt diese baurechtlich um.

Zum Schutz der Crailsheimer Innenstadt wird hier das innenstadtrelevante Sortiment auf 10% gemäß des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Crailsheim festgesetzt. Allgemein wird die Ansiedlung eines Gartencenters und eines Bau- und Heimwerkermarktes im Einzelhandelsgutachten der Stadt Crailsheim aus dem Jahr 2010 empfohlen. Hier wird unter anderem angemerkt, dass die Ausstattung bei Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf als leicht überdurchschnittlich einzustufen wäre, allerdings ein breites Spektrum an Spezialanbietern existiert. Ansässig seien lediglich zwei Bau- und

Heimwerkermärkte (OBI und Eberl). Es bestehe „Handlungsbedarf in Form einer Ergänzung bzw. Modernisierung des Bau- und Gartenangebotes“ Die beiden vorhandenen Betriebe liegen dabei auch deutlich unter der angestrebten Verkaufsfläche von 8.000-10.000 m² (Einzelhandelskonzept der Stadt Crailsheim, GMA (2010) S.46). Als „konkrete Ansätze für Angebotsergänzung“ werden weiterhin auf Seite 67 des Einzelhandelsgutachtens die Neuansiedelung eines Gartencenters ab 1.500 m² und die Neuansiedelung eines Bau- und Heimwerkermarktes bzw, die Modernisierung des Bestandes auf eine Größe ab 8.000 m² Verkaufsfläche.

Die im Einzelhandelsgutachten beschriebene Situation trifft auch weiterhin zu. Zu einer weiteren Ansiedelung von Bau- und Gartenmärkten in den letzten Jahren ist es nicht gekommen. Ferner hat einer der Spezialanbieter, der im Gewerbepark Rotebachring angesiedelt war, den Betrieb aufgegeben.

1.2.2. Aktuell gültiges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbepark Roßfeld“ Nr. 311 aus dem Jahr 2012. Dieser wird in Teilbereichen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B bauplanungsrechtlich ersetzt werden.

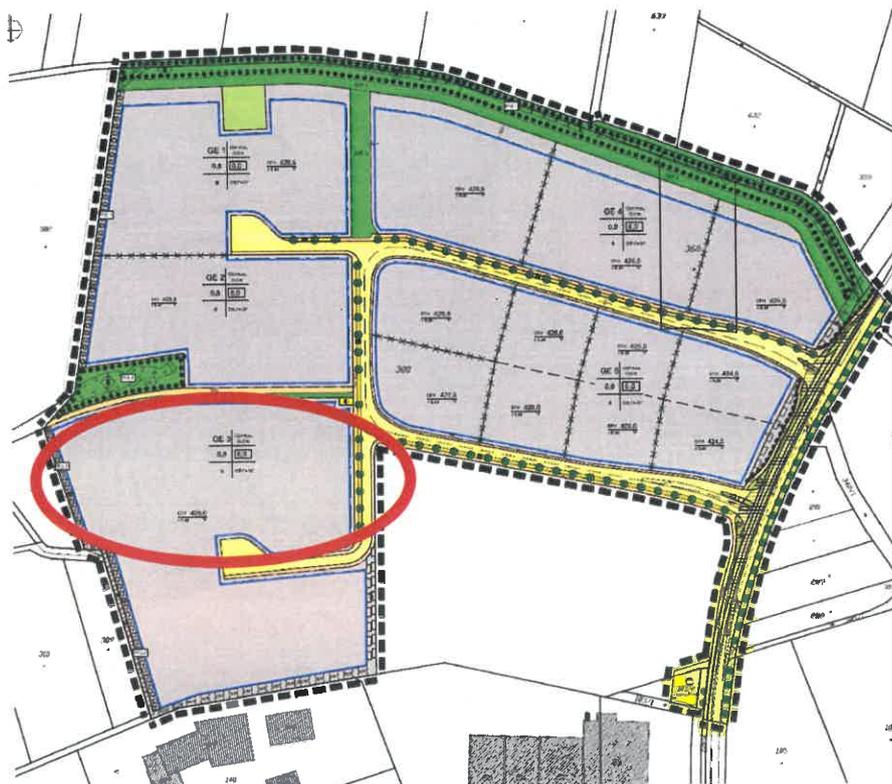


Abbildung 02: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Gewerbepark Roßfeld“ Nr. 311, die zu überplanenden Flächen sind rot markiert.

1.3 Standort der Planung

Der Abgrenzungsbereich der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaufläche Rotebachring“ befindet sich nord-westlich der Crailsheimer Kernstadt . Auf einer Fläche von ca. 14.000 m² wird der Flächennutzungsplan geändert. Das in Teilen betroffene Flurstück hat die Nummer 300/0, Gemarkung Roßfeld.



1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

Im Regionalplan 2020 ist die betreffende Fläche als Gewerbefläche eingetragen. Sie grenzt direkt an Flächen für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel an.

Gemäß § 1 Abs 4 BauGB ist die Planung somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) werden Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) definiert. Mit der Planung wird durch das SO für einen Bau- und Gartenmarkt die Möglichkeit für ein solches nicht-zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt geschaffen.

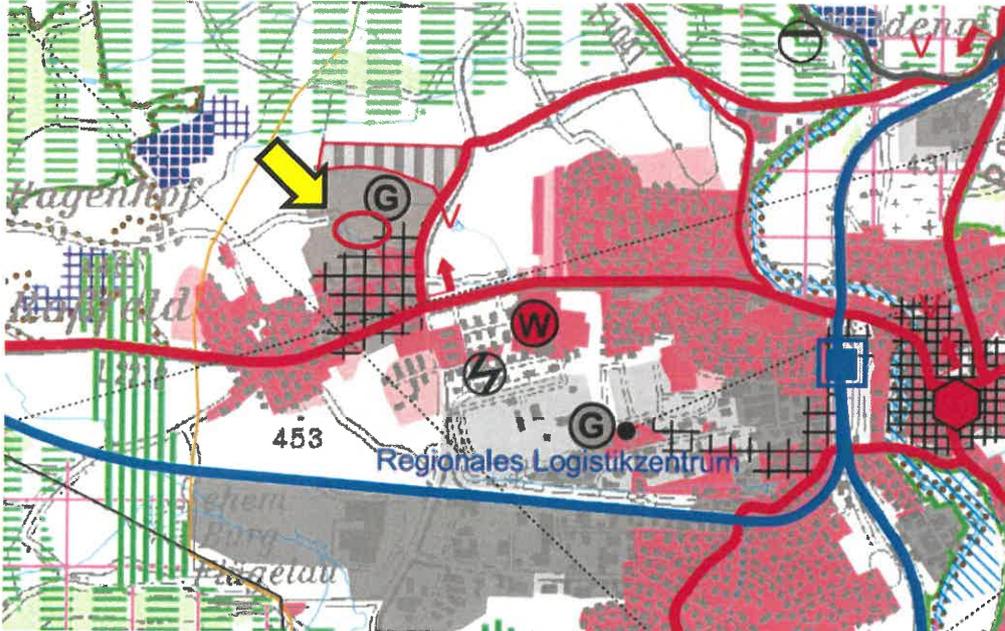


Abbildung 03: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Heilbronn-Franken 2020.

Gemäß den Stellungnahmen des Regionalverbands und des Regierungspräsidiums zum zugehörigen Bebauungsplanverfahren ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, auch wenn der Bau- und Gartenmarkt im westlichen Bereich vorgesehen ist, der nicht für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen ist.

2 **Städtebauliches Konzept**

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Generell wird mit dem Vorhabengebiet eine Fläche baurechtlich überplant, die sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan für eine solche Nutzung vorgesehen ist. Die so festgesetzten anzustrebenden räumlichen Entwicklungen werden somit eingehalten.

Um dem Anspruch des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, wird von der Stadtverwaltung eine Anpassung des bestehenden Baurechts durchgeführt, um die Flächen den aktuellen Ansprüchen an die Nachfrage zu erfüllen und somit dafür Sorge zu tragen, dass die Kapazitäten vorhandener Gewerbegebiete und die dafür vorgesehenen Flächen voll ausgelastet werden.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche soll der Ansiedelung eines Bau- und Gartenmarktes mit den zugehörigen Freiflächen dienen. Aktuell ist die Fläche unbebaut und liegt brach.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden sich dabei an der des umgebenden Gewerbegebietes orientieren.



2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Rotebachring.

2.4 Einbindung in die Landschaft/ Grünordnung

Die Planung findet auf bisher unbebauten aber bauplanungsrechtlich bereits überplanten Flächen statt.



Abbildung 04: Luftbildaufnahme des Plangebietes

3 **Auswirkungen der Planung**

3.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Für die im Plangebiet liegenden Fortpflanzungsstätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Roßfeld“ eine CEF-Maßnahme durchgeführt. Zu dieser Maßnahme liegt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall vom 22. Juni 2014 sowie ein fachgutachterlicher Bericht des Büros Geko-Plan vom 24. November 2011 vor. Im Rahmen der archäologischen Prospektionsgrabung wurde der östliche Teil des Plangebietes bereits in Abstimmung mit dem beauftragten Gutachter gemäht, so dass es zu keiner Eiablage des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf dieser Fläche mehr kommen kann und das während der Grabung eine Schädigung der Tiere ausgeschlossen werden konnte. Mit einer zeitlich abgestimmten Mahd soll auch für die westliche Teilfläche entsprechend die Eiablage im Plangebiet und damit die Schädigung von Faltern während der Baufeldräumung vermieden werden. Durch diese abschnittsweise erfolgte Mahd wird auch sichergestellt, dass kein abrupter Wegfall der Fortpflanzungsstätten geschieht.

Die im Plangebiet liegenden Brutreviere der Feldlerche sind durch vorgezogene CEF-Maßnahmen im Vorfeld auszugleichen und entsprechend funktionstüchtig vor Baubeginn, bzw. Wegfall der Brutreviere herzustellen. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten aus dem Jahr 2010 für den Gewerbepark Roßfeld und dessen Plausibilitätsprüfung im Jahr 2022 existieren im Plangebiet drei Feldlerchenreviere, deren Totalverlust angemessen ausgeglichen werden muss.

3.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“



Das Plangebiet wird momentan überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet ist aktuell unversiegelt. Nach Westen hin befindet sich die offene Landschaft, in den anderen Richtungen ist die Landschaft durch menschliche Nutzungen überprägt.

Auf Grund der Bodenzusammensetzung im Plangebiet kann im Falle von Starkregenereignissen kaum Wasser aufgenommen und nicht verzögert werden. Grundsätzlich besteht eine Tendenz zur Staunässe. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist daher gering.

Die Böden weisen eine gute Filter- und Pufferfunktion im Hinblick auf Schadstoffe auf. Entsprechend können Schadstoffe schwerer in tiefere Schichten und das Grundwasser gelangen.

Die durch die Planung beeinträchtigten Bodenfunktionen sollen in Teilbereichen des Gebietes durch eine festgeschriebene Dachbegrünung gemindert werden. Je nach Mächtigkeit und Eigenschaften kann diese in einem begrenztem Umfang Bodenfunktionen erfüllen. Zusätzlich gibt es Festsetzungen hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

3.3 Belange des Schutzgutes „Wasser“

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Der im Flurstück verlaufende „Hartbach“ wurde in Rücksprache mit dem Landratsamt verlegt und erfüllt zum heutigen Zeitpunkt keinen Zweck mehr. Der Graben kann entsprechend im Laufe der Bebauung verfüllt werden.

Durch die vorhandenen Böden hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen (wo möglich) wird sichergestellt, dass Regenwasser weiterhin, insofern dies die Böden zulassen, auf den Grundstücken versickert werden kann. Zusätzlich werden Dachflächen über Regenrückhalteeinrichtungen gedrosselt an Regenwasserkanäle und Vorfluter abgegeben und so im Landschaftswasserhaushalt gehalten. Dachbegrünung soll dazu beitragen den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

3.4 Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Bäumen weißt das Plangebiet keine klimaktivierenden 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.

Durch Dachbegrünung, Baumpflanzungen und vorgeschriebene Pflanzzonen soll eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

3.5 Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Die umgebende Landschaft wird intensiv genutzt. Sowohl durch Landwirtschaft als auch durch Gewerbeflächen, Siedlungsbereiche und Verkehrswege. Das Plangebiet selbst enthält wenig strukturgebende Elemente.

Das Plangebiet fällt leicht nach Süden hin ab, wobei keine abwechslungsreiche Reliefstruktur vorhanden ist. Die Fernwirkung des Bereichs ist gering, da es aus den meisten Blickrichtungen schon aus kurzer Distanz von Bebauung verdeckt wird.

Durch die Planung wird das Gebiet weiter anthropogen überprägt. Durch die im Norden und Süden anschließenden Gewerbegebiete ist bereits eine Vorbelastung vorhanden.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten.



3.6 Belange der „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“

Wechselwirkungen der Schutzgüter spielen im Plangebiet eine untergeordnete Rolle und treten hinter die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter zurück.

Ein Wegfallen der Artenvielfalt ist durch das Vorhandensein von gleichartigen Lebensstätten in der Nähe des Plangebietes und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

3.7 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.

3.8 Belange des Schutzgutes „Mensch“

Das Plangebiet wird für die landschaftsgebundene Erholung nicht genutzt und hat hierfür kaum Bedeutung. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat somit keine Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmemissionen, aber auch visuellen Beeinträchtigungen, sind unwahrscheinlich, da das Plangebiet von zwei bereits vorhandenen Gewerbegebieten umgeben ist. Die Kindertagesstätte „Kinderhaus Zottele“ befindet sich am westlichen Rand des Rotebachrings und ist bereits den Lärmmissionen durch das Gewerbegebiet im Norden ausgesetzt. Die neuen Gewerbebetriebe rücken dabei nicht näher heran als die bereits vorhandene Bebauung. Im Rahmen der Kontingentierung des Bebauungsplanes wurde entsprechend hierauf eingegangen.

3.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Die Belange sind nicht berührt bzw. wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektionsgrabung bereits vorab ausgeräumt.

3.10 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 anfallenden Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

3.11 Belange der „Erneuerbaren Energien“

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet ist möglich und erwünscht.

4 **Maßnahmen zur Durchführung**

4.1 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 mit Strom und Trinkwasser versorgt.

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.



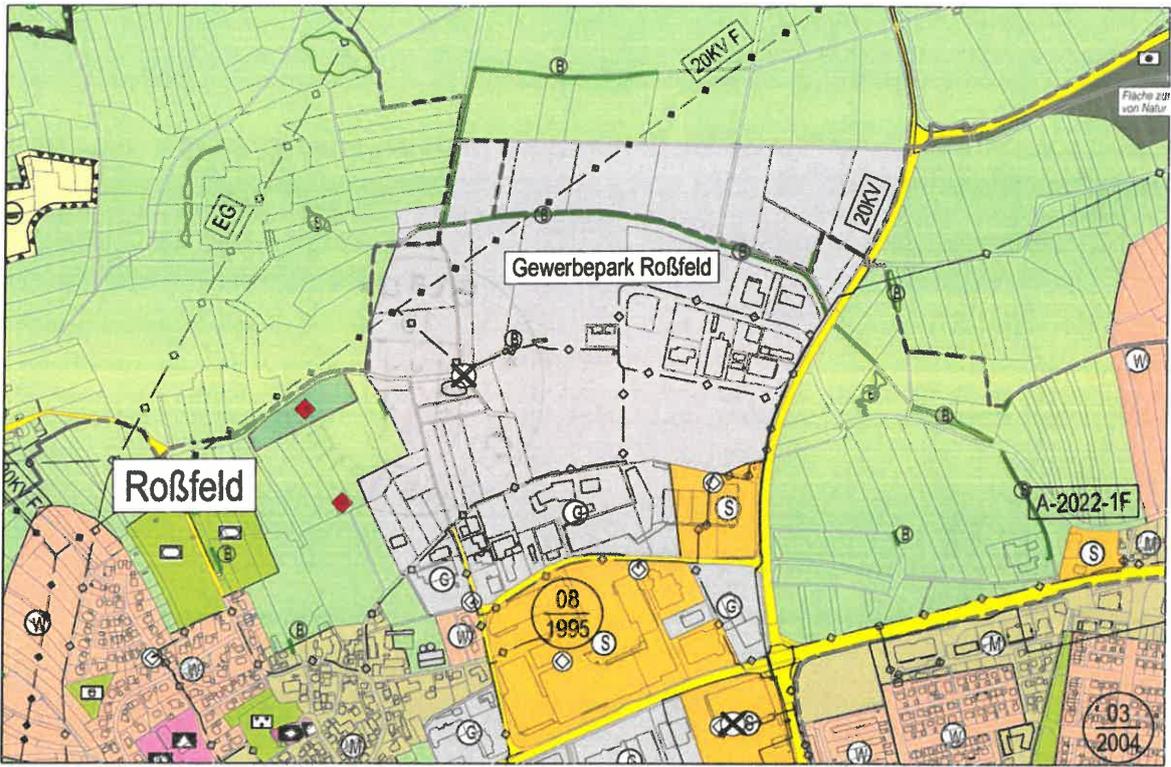


Abbildung 05: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

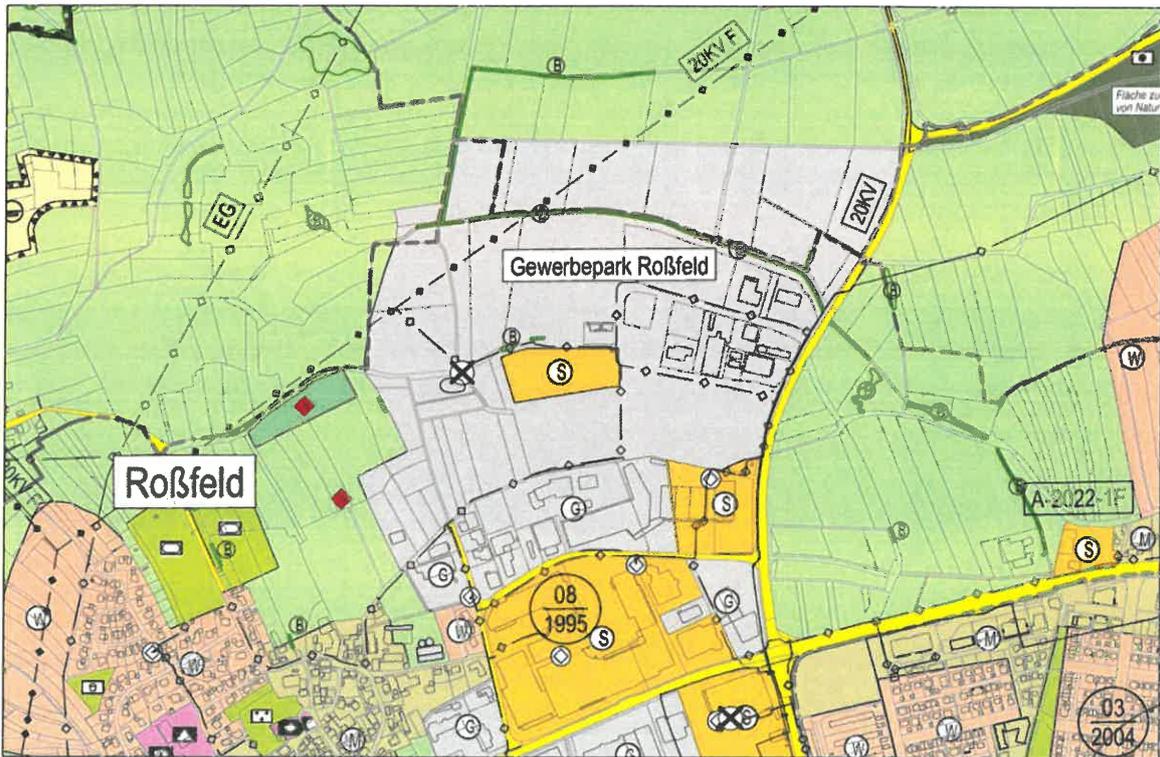


Abbildung 06: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf.



Teil B – Umweltbericht - Entwurf
Anlage zu §§2 Abs. 4 und 2a BauGB
zur FNP-Änderung Nr. F-2023-2F

-Der Umweltbericht von der Firma „Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner“ vom 27.09.2023 ist
als selbstständiger Teil beigelegt.

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens -

Bearbeitet,
Crailsheim, den <i>03.07.2025</i>
<i>C. Cichon</i>
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Carolin Cichon, MSc.

