



CRAILSHEIM

Bebauungsplan Nr. A-2021-1B „Werksverkauf Schlachthof“ Vorläufige Begründung

Planstand: 01.06.2021

Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A-2021-1B, „Werksverkauf Schlachthof“, befindet sich im Norden Crailsheims, angrenzend an das Betriebsgelände der Vion Crailsheim GmbH, in der Tiefenbacher Straße. Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1885, Gemarkung Crailsheim, mit einer Größe von ca. 750 m².

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und Osten durch das Betriebsgelände der Vion Crailsheim GmbH und dem dazugehörigen Firmenparkplatz sowie
- im Süden und Westen durch die Tiefenbacher Straße / Landstraße L 1041 mit dahinter anschließenden Wiesenflächen und Gartengrundstücken.
- Die Nordwestumgehung verläuft unmittelbar nördlich des Plangebiets.

Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Wiesenfläche genutzt. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Zufahrt zum Firmenparkplatz der Vion Crailsheim GmbH, welche an die Tiefenbacher Straße angebunden ist.

Bisherige Planungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 01-1995, welche mit amtlicher Bekanntmachung am 11.10.1996 in Kraft trat.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Süden und Westen an das Plangebiet angrenzende Tiefenbacher Straße sowie die nördlich des Plangebiets verlaufende Nordwestumgehung sind als Hauptverkehrsstraßen abgebildet. Weiterhin sind entlang der Nordwestumgehung Ausgleichsflächen dargestellt. Die Wiesenflächen südlich der Tiefenbacher Straße sind als landwirtschaftliche Flächen eingezeichnet.



CRAILSHEIM

Da die geplante Nutzung mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs 2 BauGB erfüllt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist folglich nicht erforderlich.

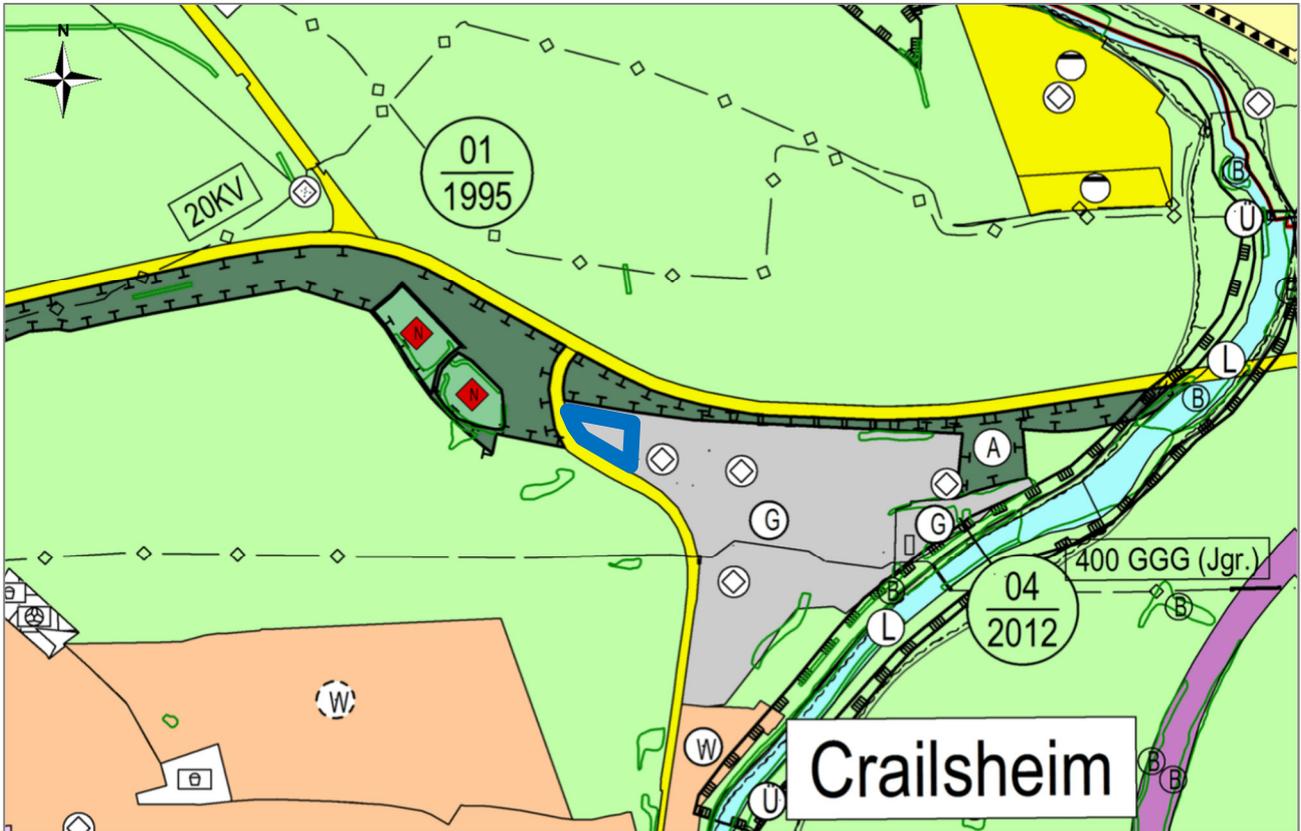


Abbildung 01: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, identisch dem Flächennutzungsplan, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Tiefenbacher Straße und Nordwestumgehung sind als Verkehrsflächen, die südlich an die Tiefenbacher Straße anschließenden Wiesenflächen als Grünland abgebildet. Weiterhin sind die Ausgleichsflächen aus dem Flächennutzungsplan, entlang der Nordwestumgehung, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dargestellt.



CRAILSHEIM



Abbildung 02: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Bebauungsplan „Nordwest-Umgebung, Planbereich Nr. 213“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Werksverkauf Schlachthof“, Nr. A-2021-1B, wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Nordwest-Umgebung, Planbereich Nr. 213“, überplant. Der Bebauungsplan trat mit amtlicher Bekanntmachung am 05.07.1996 in Kraft.

Der zu überplanende Teilbereich ist im Bebauungsplan „Nordwest-Umgebung, Planbereich Nr. 213“ als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit der Nr. 18 dargestellt. Weiterhin sind Stellplätze entlang der Zufahrt zum nördlich gelegenen Parkplatz eingezeichnet.

Unter Ausgleichsmaßnahme Nr. A 18 ist im Textteil des Bebauungsplans folgendes aufgeführt: „Umwandlung der Wiese Flst. 1999 + 2001 [es erfolgte eine Neuordnung der Flurstücke im Zuge des Baus der Nordwestumgebung, die heutige Flurstücks Nr. ist 1885] in Extensivgrünland mit heimischen Laubholzhochstämmen“.

Die Stellplätze wurden bislang nicht errichtet. Weiterhin muss eine Überprüfung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Werksverkauf Schlachthof“ erfolgen. Bei Bedarf sind Ersatzmaßnahmen zu definieren.



CRAILSHEIM

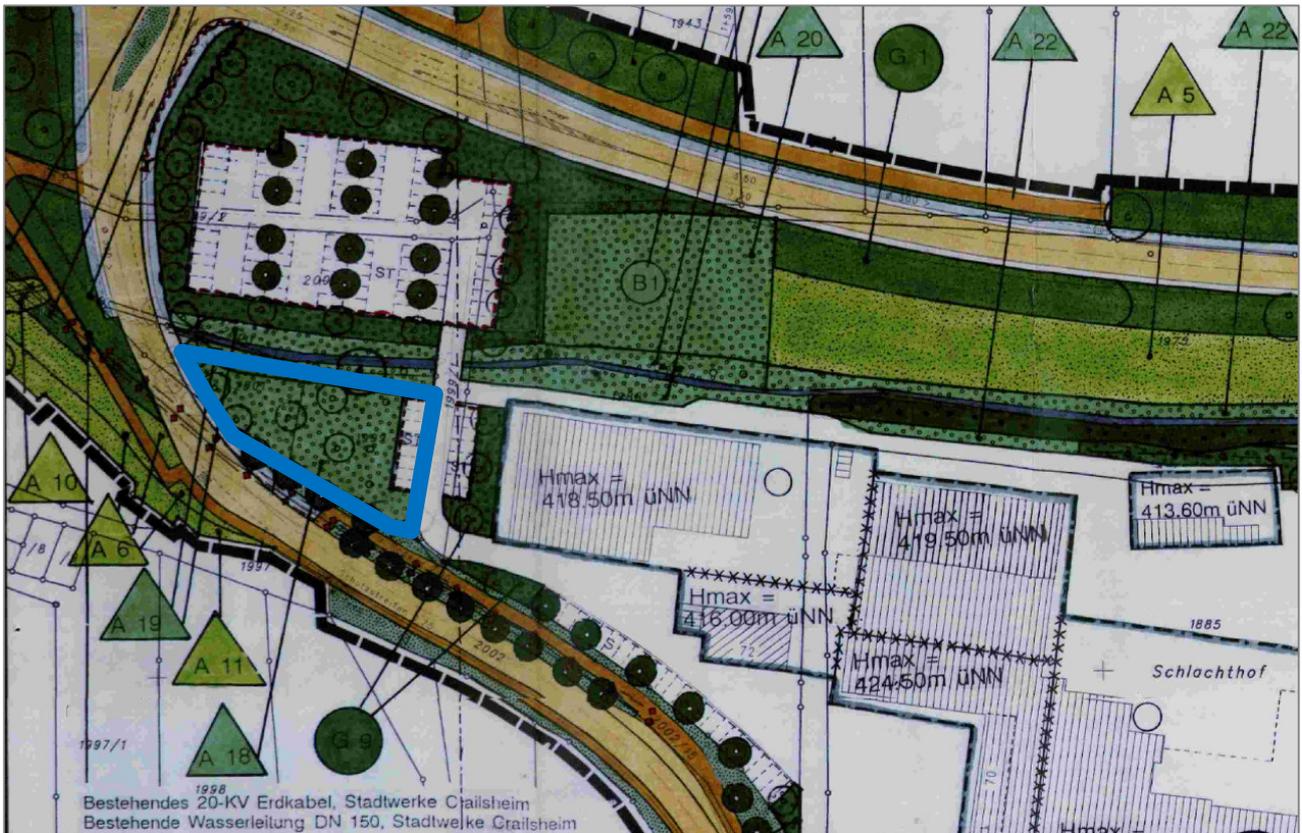


Abbildung 02: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Nordwest-Umgebung, Planbereich Nr. 213“, unmaßstäblich

Ziele und Zwecke der Planung

Die ansässige Firma hat einen konkreten Erweiterungswunsch geäußert. Um diesen zu ermöglichen ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan „Werksverkauf Schlachthof“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung geschaffen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage, angrenzend an das bestehende Firmengelände, und den sich hieraus ergebenden Synergieeffekten, prädestiniert für eine Betriebserweiterung geeignet.

Städtebauliches Konzept

Erschließung

Das Plangebiet soll über die bestehende Zufahrt zum Firmenparkplatz im Norden an die Tiefenbacher Straße / L 1041 angebunden werden.



CRAILSHEIM

Freiraum und Begrünung

Ein Freiraumkonzept besteht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht. Es wird bei Konkretisierung der Planung parallel erarbeitet.

Lärmimmissionen

Durch die geplante Nutzung können Lärmemissionen entstehen. Mögliche Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung im Süden des Plangebiets (Wohngebiet Roter Buck) sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Altlasten / Baugrund

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt noch werden Altlasten vermutet.

Kampfmittel

Eine Kampfmitteluntersuchung wird im weiteren Verfahren erstellt.

Umweltbelange

Eine Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird im weiteren Verfahren erstellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 01.06.2021

.....
Andreas Groß M. Eng.