



CRAILSHEIM

Bebauungsplanänderung Nr. 100.4 "IG Süd-Ost I" Vorläufige Begründung zum Bebauungsplan

Planstand 06.03.2024

Lage und Größe

Der Abgrenzungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans „IG Süd-Ost I“ befindet sich im Ortsteil Ingersheim. Auf einer Fläche von ca. 9.725 m² wird der Bebauungsplan geändert. Die von der Änderung betroffenen Flurstücke haben die Nummer 1049 und 1048/1 Gemarkung Crailsheim.

Die genaue Begrenzung der Änderung erfolgt:

- im Norden die Dr. Bareilles Straße
- im Osten durch die Dr. Bareilles Straße
- im Westen durch die Ellwanger Straße
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 1061/2

Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan

Aktuell ist im Plangebiet der Bebauungsplan „IG Süd-Ost I“ Nr. 100.3 aus dem Jahr 2003 rechtskräftig. Dieser sieht im Plangebiet eine Gewerbenutzung vor und lässt explizit Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Lebensmittel, Getränken, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren) zu.



Abbildung 01: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen BPlan, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche dargestellt. Eine nachrichtliche Anpassung ist daher notwendig.

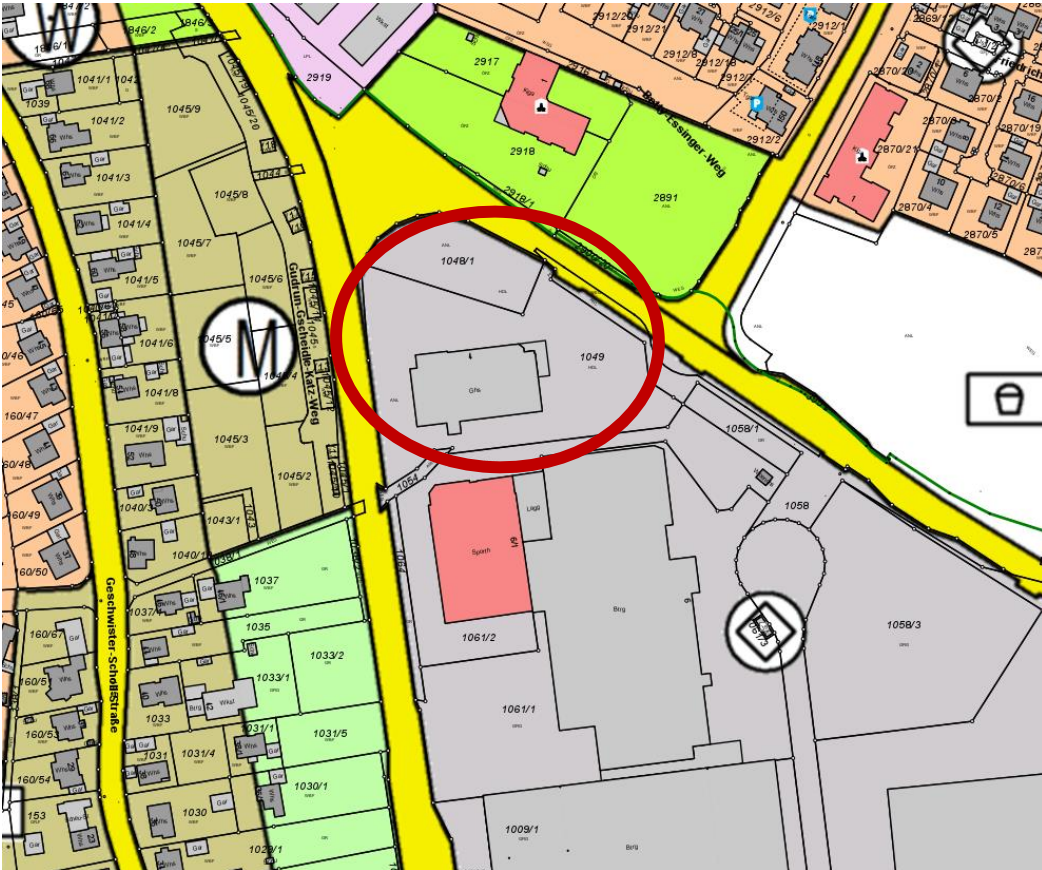


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP, Plangebiet rot umrandet, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beschreibt die zu ändernde Fläche als Gewerbefläche.

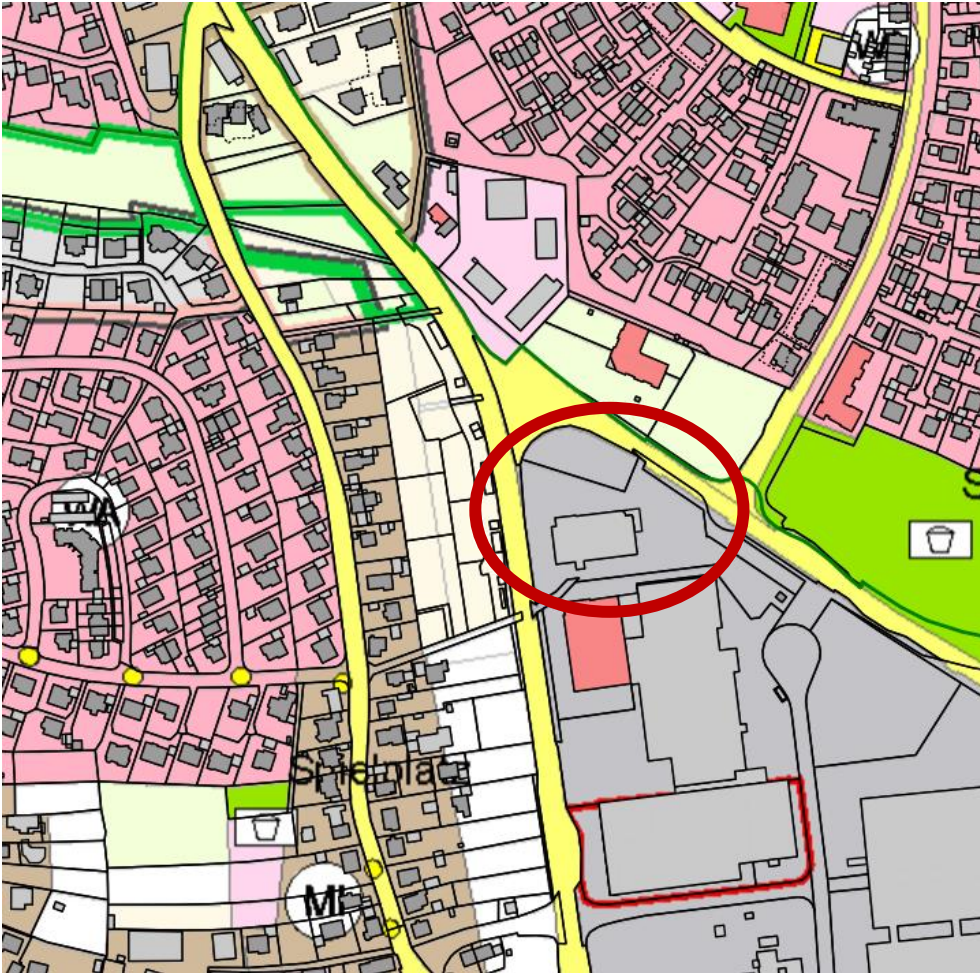


Abbildung 03: Ausschnitt aus dem LP, Plangebiet rot umrandet, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Städtebauliche Grundsätze und Rahmenbedingungen

Im Plangebiet befindet sich aktuell ein Lebensmitteldiscounter mit zugehörigen Stellplatzflächen. Dieser soll von 800 qm Verkaufsfläche auf ca. 1.500 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Auf Grund der Großflächigkeit des Vorhabens soll ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden. Eine Sortimentsbeschränkung gemäß der Crailsheimer Liste ist geplant.



Abbildung 04: Blick aufs Plangebiet von der Dr. Bareilles Straße aus



Abbildung 05: Blick aufs Plangebiet von der Kreuzung Dr. Bareilles Straße /Ellwangerstraße aus



CRAILSHEIM

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der integrierten Lage wird die Bebauungsplanänderung als Verfahren nach § 13a durchgeführt. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), auf das in § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB hingewiesen wird, verlangt unter Punkt 18.6. des Anhang 1 lediglich für großflächige Einzelhandelsvorhaben im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die UVP. Das vorliegende Vorhaben fällt entsprechend nicht unter diese Pflicht.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Einschätzung einer etwaigen Betroffenheit von geschützten Arten wurde in Auftrag gegeben.

Aufgestellt

Stadtverwaltung Crailsheim

SG Stadtplanung

Carolin Cichon, Crailsheim, den 06.03.2024