



## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. F-2023-2F, "Sonderbaufläche Rotebachring", Crailsheim, Aufstellungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Ortschaftsrat Roßfeld	13.10.2023	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	24.10.2023	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.10.2023	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 30.11.2023

### **I. Beschlussvorschlag**

Die Vertreter\*innen des Gemeinderates im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Crailsheim zuzustimmen.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhaltes und der Darstellung der Begründung zur FNP-Änderung F-2023-2F „Sonderbaufläche Rotebachring“ wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage des Gemeinsamen Ausschusses verwiesen.

### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die städtebaulichen Entwicklungen im Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.



## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. F-2023-2F, "Sonderbaufläche Rotebachring", Crailsheim, Aufstellungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	30.11.2023	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Vorläufige Begründung vom 04.08.2023  
Planteil vom 04.08.2023

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung F-2023-2F „Sonderbaufläche Rotebachring“ entsprechend den Planunterlagen des Ressorts Stadtentwicklung wird zugestimmt.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Es handelt sich um eine FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Bauleitplanung nach § 8 Abs 3 BauGB. Der zugehörige Bebauungsplan „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B wurde 2020 eingeleitet und 2022 mit einem geänderten Aufstellungsbeschluss erneut im Gemeinderat behandelt.

Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG als Gewerbefläche dargestellt. Die FNP-Änderung und das zugehörige Bebauungsplanverfahren sollen an dieser Stelle ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt ermöglichen. Der Flächennutzungsplan muss dementsprechend geändert werden.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, unmaßstäblich

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.

# Flächennutzungsplanänderung Nr. F-2023-2F „Sonderbaufläche Rotebachring“ Vorläufige Begründung

Stand:04.08.2023

## Parallelverfahren

Es handelt sich um eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## Lage, Größe und Bestand



**Abbildung 01:** Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

Der Abgrenzungsbereich der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaufläche Rotebachring“ befindet sich nordwestlich der Crailsheimer Kernstadt . Auf einer Fläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> wird der Flächennutzungsplan geändert. Das in Teilen betroffene Flurstück hat die Nummer 300/0, Gemarkung Roßfeld.

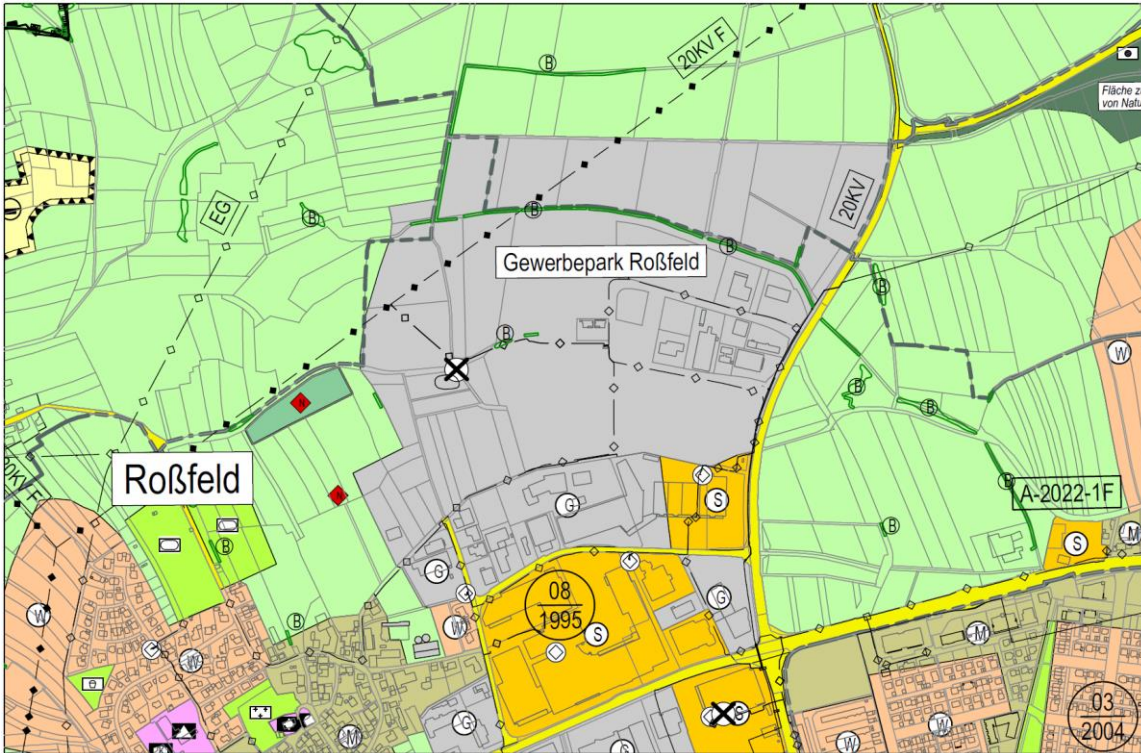
## **Bisherige Planungen**

### Flächennutzungsplan

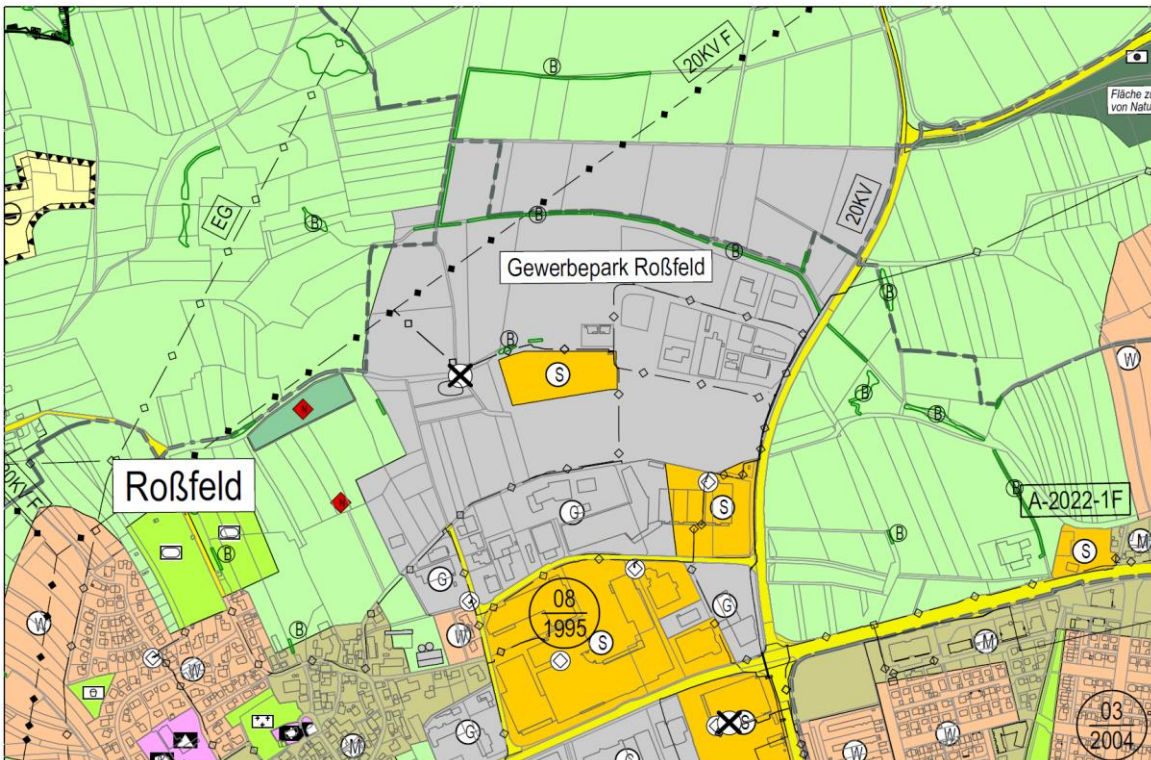
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es erfolgt die Umwandlung in eine Sonderbaufläche. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Gegenüberstellung Bestand und Planung



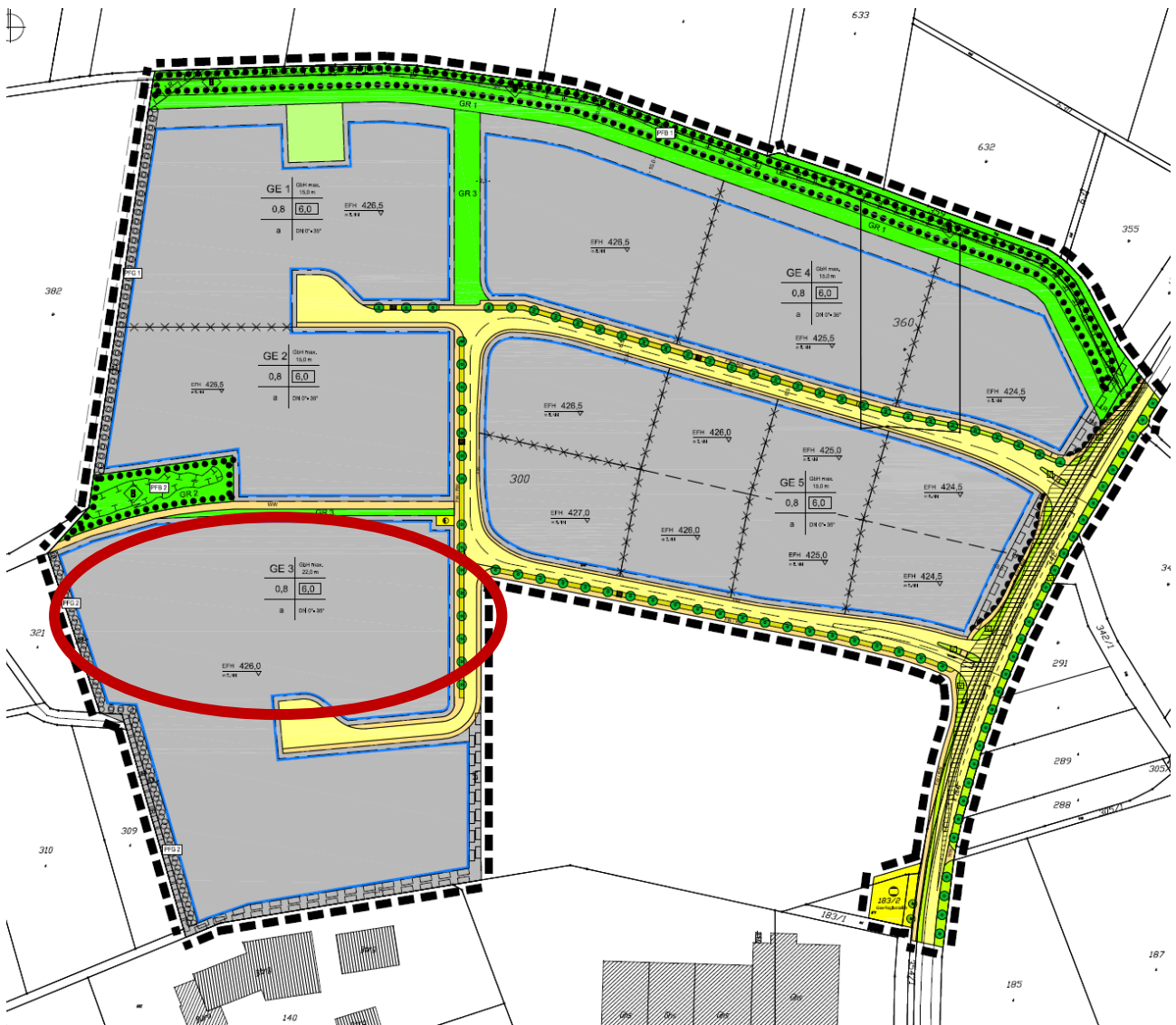
**Abbildung 02:** Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich



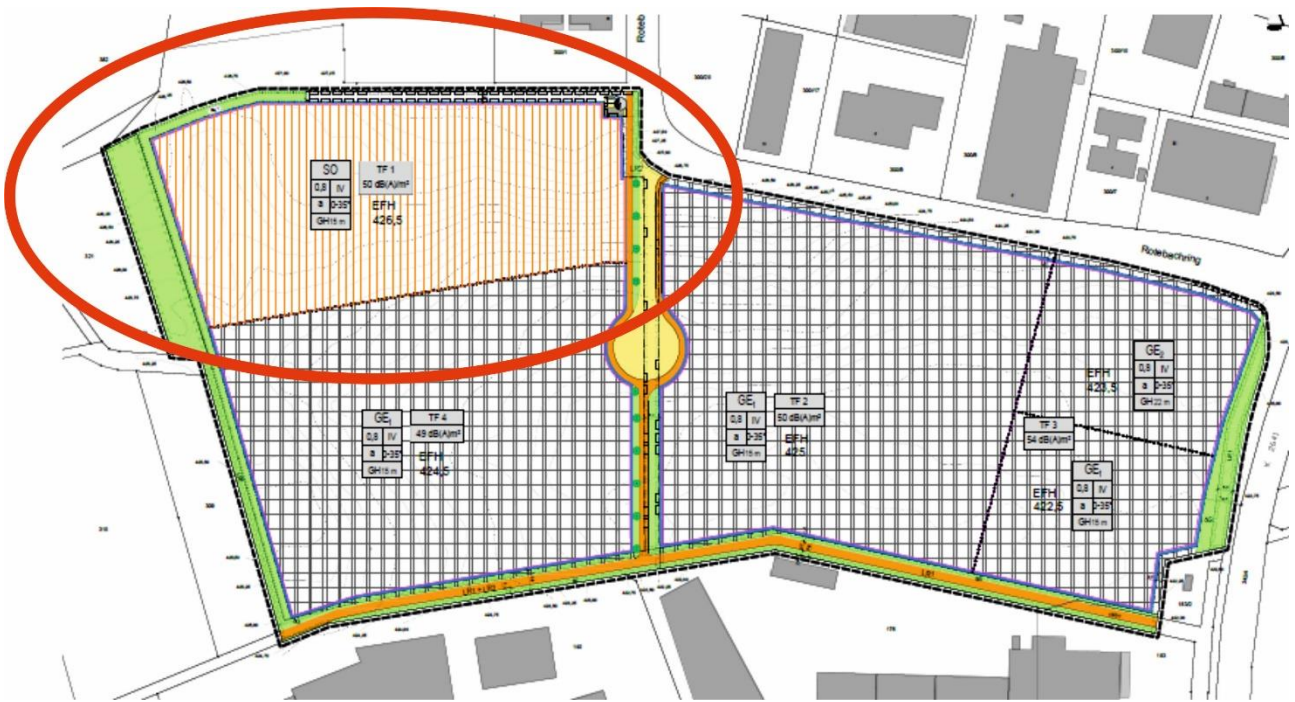
**Abbildung 03:** Geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. F-2023-2F, unmaßstäblich

## Bebauungsplan

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 04:** Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Gewerbepark Roßfeld“ Nr. 311, zu überplanende Flächen rot markiert



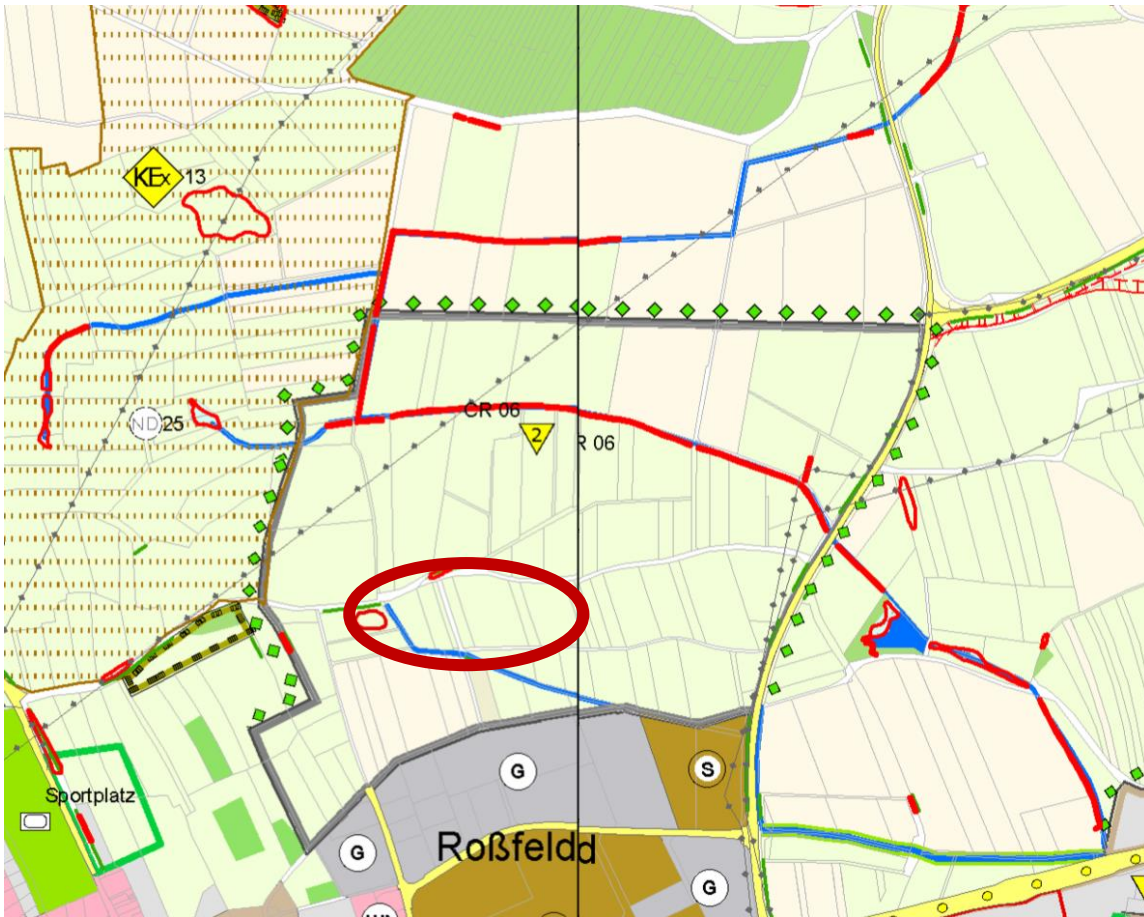
**Abbildung 05:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rotebachring“ F-2020-2B, zu überplanende Flächen rot markiert.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rotebachring“ Nr. F-2020-2B wurde am 26.11.2020 gefasst und auf Grund einer Änderung des Planbereichs wurde am 19.05.2022 ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst. Durch den geänderten Abgrenzungsbereich ist nun auch diese Flächennutzungsplanänderung notwendig.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beschreibt die zu ändernde Fläche als Gewerbefläche in Planung.





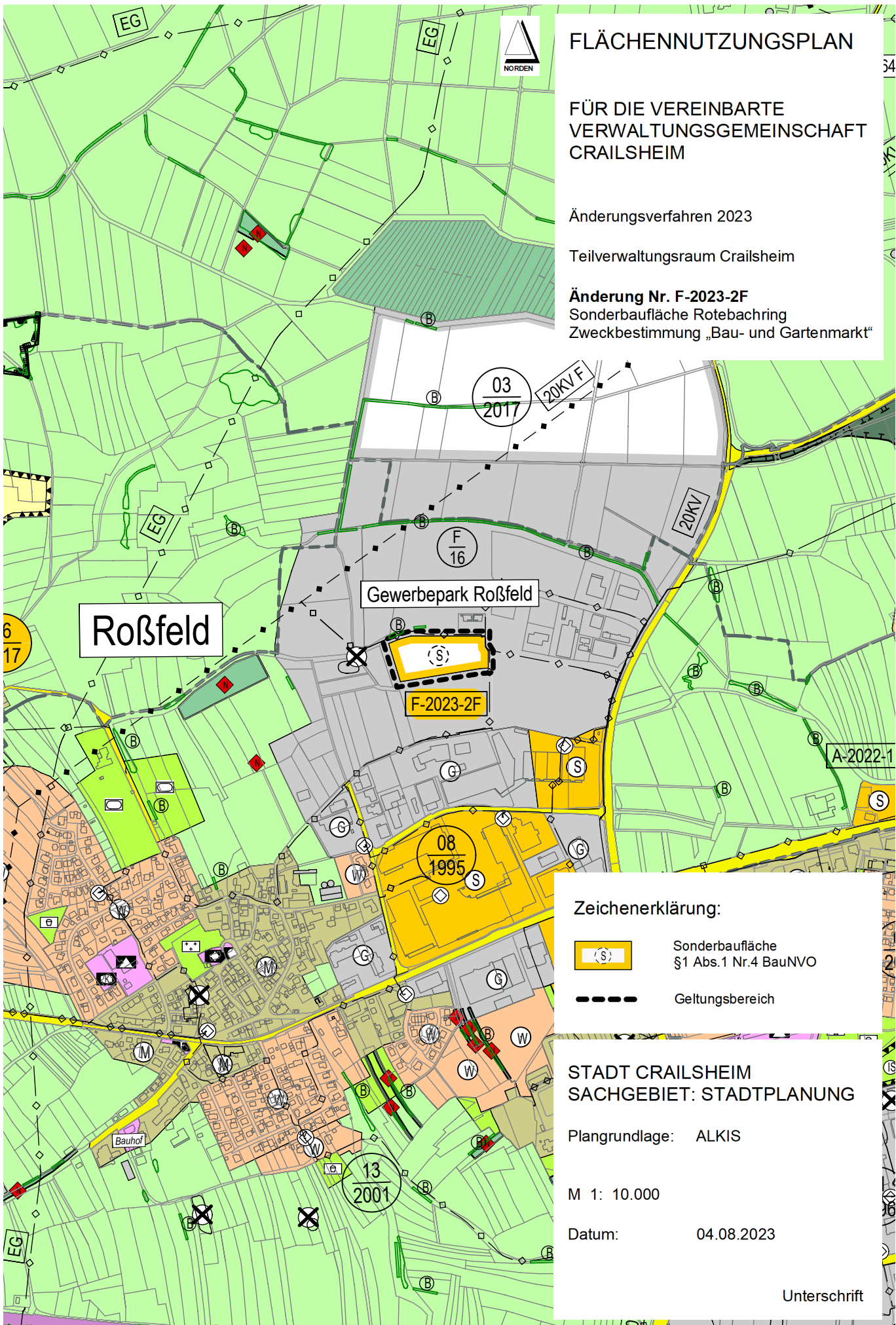
**Abbildung 06:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Gemäß § 2 a BauGB ist, zur Abschätzung der Umweltauswirkungen, im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen.

Aufgestellt:  
 Stadtverwaltung Crailsheim  
 Ressort Stadtentwicklung  
 Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den

.....  
 Carolin Cichon, M.Sc.



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DIE VEREINBARE  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
CRAILSHEIM

Änderungsverfahren 2023

Teilverwaltungsraum Crailsheim



**Änderung Nr. F-2023-2F**  
Sonderbaufläche Rotebachring  
Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“

Roßfeld

Gewerbepark Roßfeld

F-2023-2F

### Zeichenerklärung:

-  Sonderbaufläche  
§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO
-  Geltungsbereich

### STADT CRAILSHEIM SACHGEBIET: STADTPLANUNG

Plangrundlage: ALKIS

M 1: 10.000

Datum: 04.08.2023

Unterschrift