

# REGION HEILBRONN-FRANKEN

## Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

### 3. Änderung

des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

- Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante regionalbedeutsame

Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Crailsheim -

Aufgestellt vom Regionalverband Heilbronn-Franken,  
Körperschaft des öffentlichen Rechts, durch Satzungs-  
beschluss der Verbandsversammlung am 10. März 2010.

Genehmigung des Regionalplans durch das Wirtschafts-  
ministerium Baden-Württemberg am 5. Oktober 2010.

Öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger für Baden-  
Württemberg am 22. Oktober 2010.

Ausgefertigt!  
Heilbronn, den 22. Oktober 2010



  
Helmut Himmelsbach  
Verbandsvorsitzender





# Baden-Württemberg

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

Az.: 56R-2424.-12/22

## Genehmigung

### **3. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Crailsheim -**

## Verbindlicherklärung

1. Die von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 10. März 2010 als Satzung beschlossene Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, verbindlich seit dem 03. Juli 2006, – Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Crailsheim bestehend aus einem als Anlage zur Satzung beigefügten Text sowie einem Kartenteil, wird gemäß § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385) für verbindlich erklärt.

Die Verbindlicherklärung umfasst die Änderungen der zeichnerischen Darstellungen in der Raumnutzungskarte.

Die Begründung nimmt nicht an der Verbindlichkeit teil.

2. Gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Ziele „Z“ nach Maßgabe des Regionalplans bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten und die Grundsätze „G“ zu berücksichtigen.

3. Die 3. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Crailsheim - wird mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung dieser Genehmigung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg verbindlich.

Stuttgart, 5. Oktober 2010



Kristin Keßler  
Ministerialdirigentin

**Satzung des Regionalverbands Heilbronn-Franken  
über die 3. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020  
- Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandels-  
großprojekte im Mittelzentrum Crailsheim**

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am 10. März 2010 aufgrund von § 12 Abs. 10 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 285), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185) folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Feststellung durch Satzung**

Die 3. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Crailsheim bestehend aus Text- und Kartenteil (**Anlage 1**) wird festgestellt.

**§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg in Kraft. Durch die öffentliche Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele und Grundsätze verbindlich.

Heilbronn, den 10. März 2010



Helmut Himmelsbach  
Verbandsvorsitzender





### **3. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020**

**- Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandels-großprojekte im Mittelzentrum Crailsheim**

Inhalt:

**A: Vorhabensbeschreibung**

**B: Regionalplanerische Beurteilung und Abwägung**

**C: Umweltbelange**



## A: Vorhabensbeschreibung

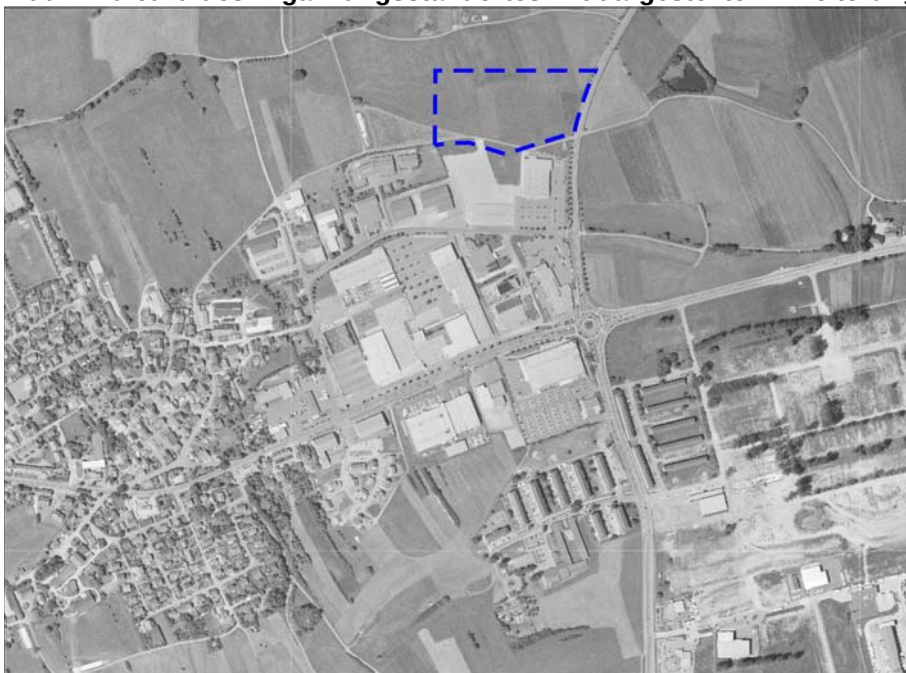
Die Stadt Crailsheim hat am 5. März 2009 einen Antrag auf Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 für die Erweiterung des Ergänzungsstandortes für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Stadtteil Roßfeld gestellt. Durch die Erweiterung sollen die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Verlagerung eines bereits im Ergänzungsstandort angesiedelten OBI-Baumarktes geschaffen werden. Im Zuge der Verlagerung wird die Verkaufsfläche des OBI-Baumarktes von 5.113 m<sup>2</sup> (gewichtet) auf 5.999 m<sup>2</sup> (gewichtet) erweitert. Die einzelnen Erweiterungen in den Sortimentsbereichen stellen sich wie folgt dar:

| Flächentyp               | Gewichtung | VK Bestand                 | VK Bestand gewichtet       | VK Neubau                  | VK Neubau gewichtet        | Flächenbilanz              | Flächenbilanz gewichtet   |
|--------------------------|------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Baumarkt                 | 100%       | 3.748 m <sup>2</sup>       | 3.748 m <sup>2</sup>       | 4.200 m <sup>2</sup>       | 4.200 m <sup>2</sup>       | + 452 m <sup>2</sup>       | + 452 m <sup>2</sup>      |
| Gartenmarkt (innen)      | 100%       | 834 m <sup>2</sup>         | 834 m <sup>2</sup>         | 1.510 m <sup>2</sup>       | 1.510 m <sup>2</sup>       | + 676 m <sup>2</sup>       | + 676 m <sup>2</sup>      |
| Gartenmarkt (überdacht)  | 50%        | 554 m <sup>2</sup>         | 277 m <sup>2</sup>         | -                          | -                          | - 554 m <sup>2</sup>       | - 277 m <sup>2</sup>      |
| Gartenmarkt (Freifläche) | 25%        | 1.015 m <sup>2</sup>       | 254 m <sup>2</sup>         | 1.155 m <sup>2</sup>       | 289 m <sup>2</sup>         | + 140 m <sup>2</sup>       | + 35 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>             |            | <b>6.151 m<sup>2</sup></b> | <b>5.113 m<sup>2</sup></b> | <b>6.865 m<sup>2</sup></b> | <b>5.999 m<sup>2</sup></b> | <b>+ 714 m<sup>2</sup></b> | <b>+886 m<sup>2</sup></b> |

Durch die Verlagerung und Erweiterung kommt es zu einem gewichteten Verkaufsflächenzuwachs von 886 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf den Baumarktbereich 452 m<sup>2</sup> sowie auf das Gartensortiment 434 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Sortimente (Wohnaccessoires, Vorhänge/Stoffe, Bastelartikel, Haushaltswaren, Baddekoration) werden auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen sollen durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit eindeutiger Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen erfolgen.

Der bisher betriebene OBI-Baumarkt wird aufgegeben und vom Eigentümer des Gebäudes, Möbel Bohn GmbH, für eigene Zwecke (Möbelverkauf) genutzt. Der Ausschluss einer weiteren Nutzung als Baumarkt wird von der Stadt Crailsheim durch eine Änderung des Bebauungsplans sichergestellt.

**Abb.1: Luftbild des Ergänzungsstandortes mit dargestellter Erweiterungsfläche**



Die Erweiterung des Ergänzungsstandortes beläuft sich auf eine Fläche von ca. 3,4 ha. Sie schließt direkt nördlich an den bestehenden Ergänzungsstandort an (vgl. Abb.1). Der Standort befindet sich innerhalb eines regionalen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Im Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Standort als Gewerbefläche ausgewiesen. Gegenwärtig findet hier eine Nutzung als Ackerfläche statt.

Im Rahmen dieser Regionalplanänderung soll auch die Umsetzung eines positiven Zielabweichungsbescheids des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 28. Juli 2008 zu Ergänzungsstandorten für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte vollzogen werden. Das Zielabweichungsverfahren schaffte die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes im Bereich des Konversionsgeländes Fliegerhorst im Westen der Kernstadt Crailsheim. Der inzwischen vorliegende Entwurf eines Bebauungsplans sieht hierfür die Ausweisung eines Sondergebiets „Baumarkt“ vor (vgl. Abb.2).

**Abb.2: Bebauungsplanentwurf „Fliegerhorst“ (Ausschnitt)**



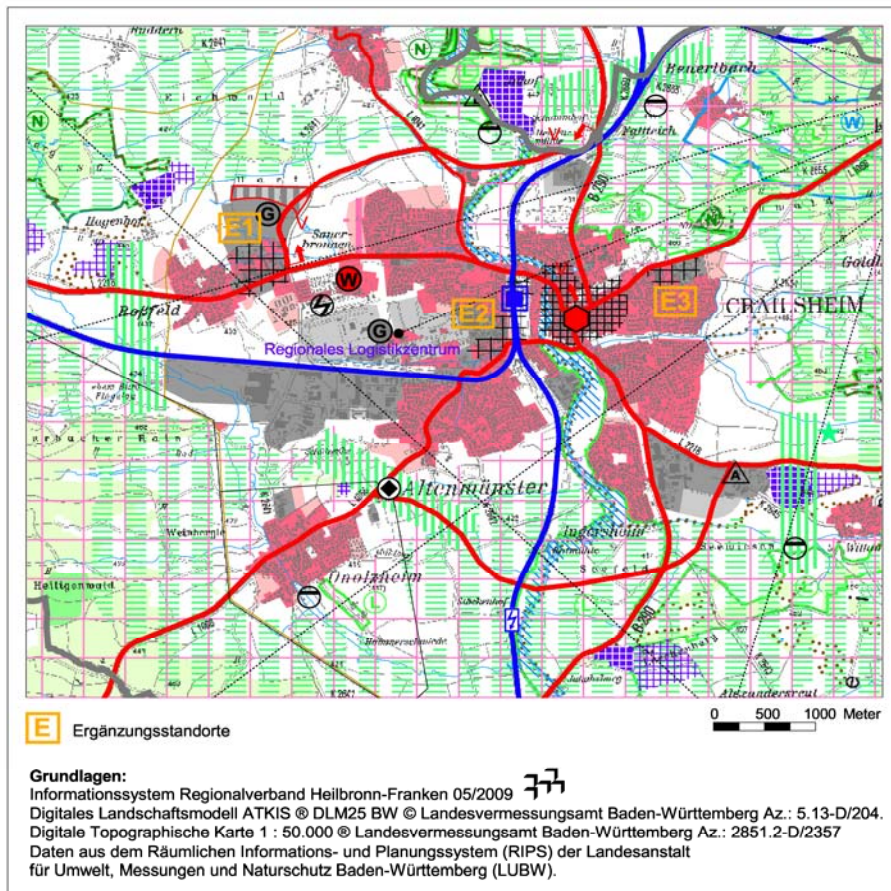
## B: Regionalplanerische Beurteilung und Abwägung

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat in intensiven Gesprächen mit der Stadtverwaltung Crailsheim darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Regionalplanänderung die Notwendigkeit mit sich bringt, die Festlegungen der Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Crailsheim in einer Gesamtschau zu betrachten. Dies liegt zum einen an dem erforderlichen Nachweis der Standortalternativenprüfung, zum zweiten an der Wahrung der gesamtsystemischen Balance bei der Ausweisung der Ergänzungsstandorte und drittens an der Umsetzung des oben genannten Zielabweichungsverfahrens in die Systematik der regionalplanerischen Ausweisungen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass eine aktuelle Auswirkungsanalyse für den Sortimentsbereich Bau- und Gartenmarkt auf der Ebene des Mittelbereichs erforderlich ist.

### B1. Alternativenprüfung

Die Standortalternativenprüfung hat aus Sicht der Stadt Crailsheim ergeben, dass keine anderen Standorte für großflächige Bau- und Gartenmärkte in den bereits vorhandenen regionalplanerischen Ergänzungsstandorten zur Verfügung stehen (vgl. Abb.3). Verwiesen wird hierbei auf die Standortalternativenprüfung, die im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens vorgenommen wurde. Nach Angaben der Stadt Crailsheim hat sich seither keine Änderung der Sachlage ergeben. Im Einzelnen kommt die Standortalternativenprüfung zu folgenden Ergebnissen:

**Abb.3: Auszug aus Raumnutzungskarte**



#### Ergänzungsstandort 1: Crailsheim-Roßfeld

Der Ergänzungsstandort Crailsheim-Roßfeld zeichnet sich dadurch aus, dass bereits heute eine hohe Dichte von Fachmärkten besteht. Es handelt sich somit um einen eingeführten Einzelhandelsstandort. Aufgrund der Vielzahl der Fachmärkte ist der Ergänzungsstandort, abgesehen von einzelnen kleineren Lücken, vollständig bebaut, so dass innerhalb der bestehenden regionalplanerischen Abgrenzungen die Errichtung eines großflächigen Baumarktes mit 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gewichtet) einschließlich der dafür vorgesehenen Stellplätze nicht möglich ist.

#### Ergänzungsstandort 2: Alter Postweg/Bahnhof/Eberl

Der Ergänzungsstandort erstreckt sich in einem schmalen Streifen östlich und westlich der Bahnanlagen und schließt im Südwesten den Bereich entlang der Gaildorfer Straße ein. Bei diesem Standort handelt es sich um einen historisch gewachsenen Bereich, der nahezu vollständig bebaut ist. Dort befinden sich ein Baustoffhandel, ein Heimwerkermarkt, ein Lebensmittelmarkt sowie ein Haushaltswarenmarkt. Innerhalb der Standortabgrenzung befindet sich noch eine industrielle Brache, die jedoch verkehrsunünstig bzw. teilweise nicht erschlossen ist und noch mit mehreren älteren Gebäuden bebaut ist. Dieser Standort wird aus städtebaulicher Sicht negativ beurteilt.

#### Ergänzungsstandort 3: Schönebürgstraße

Dieser Ergänzungsstandort ist historisch aus dem in den 1970er Jahren angesiedelten SB-Warenhaus entstanden. Im östlichen Teil des Ergänzungsstandortes befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe (z.B. Sonderpostenmarkt, Lebensmittelmarkt) sowie zahlreiche sonstige gewerbliche Betriebe. Am südlichen Rand des Standortbereichs überwiegt die Wohnbebauung, so dass insgesamt der Ergänzungsstandort gegenwärtig nahezu vollständig bebaut ist.



### B3. Auswirkungsanalyse

Den Antragsunterlagen ist eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) beigelegt. In der Auswirkungsanalyse wird das betriebliche Einzugsgebiet in drei Zonen eingeteilt:

- Zone I: Crailsheim  
Zone II: Frankenhardt, Ilshofen, Kirchberg an der Jagst, Kreßberg, Satteldorf, Stimpfach, Wallhausen  
Zone III: Blaufelden, Fichtenau, Gerabronn, Langenburg, Rot am See, Schrozberg

Bis auf Ilshofen gehören alle Gemeinden dem regionalplanerisch definierten Mittelbereich von Crailsheim an. Einzelne Streuumsätze in sehr geringem Umfang aus Bayern können nicht ausgeschlossen werden, eine generelle Einkaufsorientierung der bayerischen Gemeinden in Richtung Crailsheim besteht jedoch nicht. Vor allem im Baumarktsektor ist auf eine intensive Wettbewerbssituation in Bayern hinzuweisen, da die räumlich am dichtesten angrenzenden Zentralen Orte (Dinkelsbühl und Feuchtwangen) leistungsfähige Baumarktstandorte besitzen. Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird ausführlich beschrieben. Es ist dabei davon auszugehen, dass sich die Wirkungen insbesondere auf Anbieter des gleichen Betriebstyps beziehen.

- |           |                                             |                               |
|-----------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Zone I:   | Baumarkt Eberl, Gaildorfer Straße           | (ca. 3.300 m <sup>2</sup> VK) |
|           | Geplanter Baumarkt, Fliegerhorst            | (ca. 7.500 m <sup>2</sup> VK) |
| Zone II:  | Hagebaumarkt Häsele, Kirchberg an der Jagst | (ca. 600 m <sup>2</sup> VK)   |
|           | Maas Baustoffe, Ilshofen                    | (ca. 650 m <sup>2</sup> VK)   |
| Zone III: | LBV Raiffeisenmarkt, Schrozberg             | (ca. 1.600 m <sup>2</sup> VK) |
|           | LBV Raiffeisenmarkt, Gerabronn              | (ca. 600 m <sup>2</sup> VK)   |
|           | Maas Baustoffe, Rot am See                  | (ca. 600 m <sup>2</sup> VK)   |

Darüber hinaus sind drei Vorhaben von Systemwettbewerbern geplant bzw. teilweise in der Umsetzung (Zone II: Kreßberg, Raiffeisenmarkt, Zone III: Schrozberg, Stabulo-Markt, Zone III: Gerabronn, LBV-Raiffeisenmarkt).

Die Auswirkungsanalyse stellt fest, dass die Wettbewerbssituation in Crailsheim selbst nur unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. Im gesamten überörtlichen Einzugsgebiet sind keine größeren Wettbewerber vorhanden. Die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im Mittelbereich Crailsheim beläuft sich gegenwärtig auf 226 m<sup>2</sup>. Durch die OBI-Erweiterung und die Umsetzung der sonstigen Planungen innerhalb des Mittelbereichs steigt diese Vergleichszahl auf 274 m<sup>2</sup> an.

Zur Berechnung der Umsatzherkünfte und der Umverteilungswirkungen wird für den gesamten OBI-Baumarkt eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 1.580 Euro/m<sup>2</sup> angenommen, was etwas über der durchschnittlichen Flächenproduktivität von OBI-Märkten (ca. 1.558 Euro/m<sup>2</sup>) liegt. Demnach ergibt sich für das Vorhaben eine Umsatzleistung von ca. 9,5 Mio. Euro.

#### Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

Die räumliche Umsatzherkunft des Vorhabens ergibt sich wie folgt (Umsatz in Mio. Euro)

| Sortimente  | Gesamtumsatz | davon Mittelbereich Crailsheim | davon umliegende Mittelbereiche | Umsatz in % aus Mittelbereich Crailsheim |
|-------------|--------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Baumarkt    | 6,7          | 5,7                            | 1,0                             | 85                                       |
| Gartenmarkt | 2,8          | 2,4                            | 0,4                             | 86                                       |
| Insgesamt   | 9,5          | 8,1                            | 1,4                             | 85                                       |

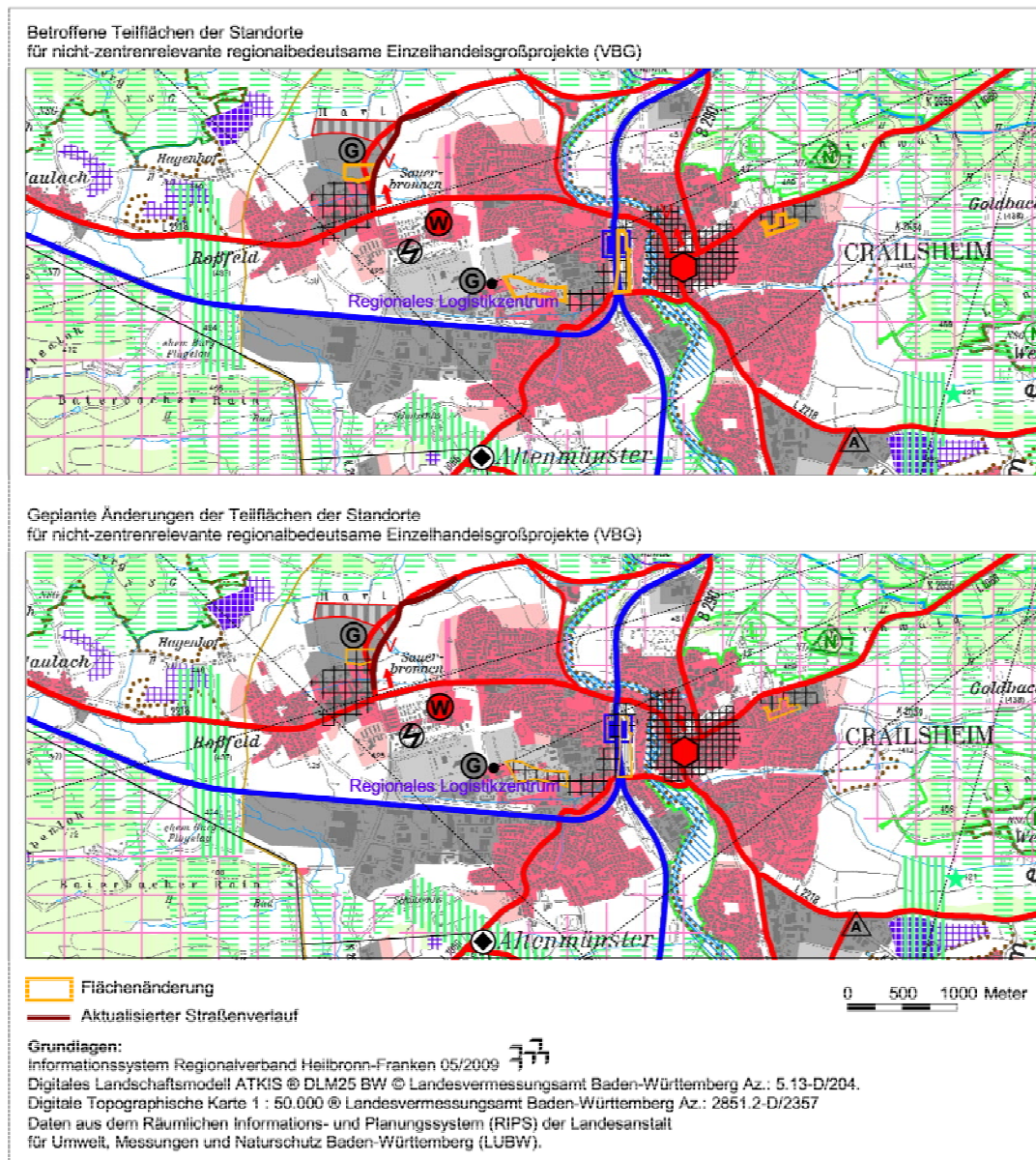
Eine Überschreitung des Schwellenwertes bezüglich des Kongruenzgebots ist damit nicht gegeben. Es stammen deutlich mehr als die geforderten 70% des voraussichtlichen Umsatzes aus dem Mittelbereich Crailsheim.

#### Beeinträchtigungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

In Crailsheim selbst ist davon auszugehen, dass insgesamt ca. 1,4 Mio. Euro (1,0 Mio. Euro Baumarkt, 0,4 Mio. Euro Gartenmarkt) umverteilt werden. Dies führt zu einer Umverteilungsquote von ca. 7%. Davon sind schwerpunktmäßig die direkten Wettbewerber betroffen. Die stärksten Umverteilungseffekte außerhalb des Stadt Crailsheim sind mit jeweils max. 3% in Gerabronn, Ilshofen, Kirchberg an der Jagst, Rot am See und Schrozberg zu erwarten. Alle Umverteilungswirkungen liegen deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20%, so dass das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird.

Die 3. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 betrifft ausschließlich die Darstellung in der Raumnutzungskarte (vgl. Abb.5). Änderungen in der textlichen Darstellung sind nicht erforderlich.

**Abb.5: Geplante Änderung der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020**



## C: Umweltbelange

Durch die geplante Regionalplanänderung ist im Sinne der Anlage 2 des Landesplanungsgesetzes aus regionaler Sicht nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, da

- die Festlegung von Vorbehaltsgebieten Gebiete in der Stadt Crailsheim betrifft, die bereits durch gewerbemäßige und einzelhandelsbezogene Nutzungen und Nutzungsabsichten vorgeprägt sind,
- vernünftige Alternativen für das Vorhaben nicht bestehen,
- lediglich funktionale Festlegungen zur Siedlungsentwicklung getroffen werden,
- erhebliche über den Stadtbereich hinausgehende Wirkungen nach dem Einzelhandelsgutachten ausgeschlossen werden können,
- nahezu ein flächenmäßiger Ausgleich für die neu ausgewiesenen Vorbehaltsgebietsflächen erreicht wird,
- die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Grundsätze bei der Änderung beibehalten werden,
- die Bedeutung und Sensitivität der Umweltschutzgüter im Plangebiet aufgrund der städtischen Prägung überwiegend gering ist

und somit insgesamt von einer geringfügigen Änderung des Regionalplans im Sinne des Landesplanungsgesetzes ausgegangen werden kann. Im Sinne des § 2a Abs. 4 des Landesplanungsgesetzes wird auf regionaler Ebene auf eine Umweltprüfung verzichtet. Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde mit Schreiben vom 26. Juni 2009 an der Feststellung beteiligt.

Die nachfolgende Tabelle 1 gibt einen Überblick über den planerischen und umweltbezogenen Kontext der geplanten Regionalplanänderung.

Entsprechend der oben genannten Einschätzung sind auf regionaler Ebene keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen in den geplanten Vorbehaltsgebieten vorgesehen. Die Siedlungsentwicklung der Stadt Crailsheim wird im Sinne ihrer kumulativen Wirkungen jedoch in die schutzgutbezogene Überwachung und die raumbezogene Überwachung einbezogen.

**Tabelle 1: Umweltrelevante Merkmale der geplanten Regionalplanänderung**

| Merkmale/Standorte                                                                 | Crailsheim-Roßfeld (1)                                                                                                                                                                                         | Crailsheim-Fliegerhorst (2)                                                                                                                                                  | Crailsheim-Zentrum (3)                                                                                                                                                                                                | Crailsheim-Schönebühlstraße (4)                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regionalplanung</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Vorhaben</b>                                                                    | Ergänzung des Standortes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Crailsheim-Roßfeld (Vorbehaltsgebiet)                                                                                         | Ergänzung des Standortes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Crailsheim-Mitte (Vorbehaltsgebiet)                                                         | Reduzierung des Standortes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Crailsheim-Mitte                                                                                                                   | Reduzierung des Standortes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Crailsheim-Schönebühlstraße                                                                   |
| <b>Flächenumfang</b>                                                               | 3,4 ha                                                                                                                                                                                                         | 6,7 ha                                                                                                                                                                       | 2,5 ha                                                                                                                                                                                                                | 5,4 ha                                                                                                                                                                           |
| <b>Derzeitige Darstellung im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020</b>               |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              | Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Crailsheim-Mitte (Vorbehaltsgebiet)                                                                                                                  | Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Crailsheim-Schönebühlstraße (Vorbehaltsgebiet)                                                                  |
|                                                                                    | Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand (nachrichtlich)                                                                                                                                                  | Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Planung (nachrichtlich)                                                                                                                | ohne Kennzeichnung                                                                                                                                                                                                    | Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) Bestand (nachrichtlich)                                                                                                     |
| <b>Bauleitplanung</b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>                               | Gewerbegebiet                                                                                                                                                                                                  | Gewerbegebiet (geplant), Gemeinbedarfsfläche                                                                                                                                 | Bahnanlage                                                                                                                                                                                                            | Mischgebiet, Wohngebiet, Gewerbegebiet                                                                                                                                           |
| <b>Darstellung im Bebauungsplanentwurf Fliegerhorst</b>                            | -                                                                                                                                                                                                              | Sondergebiet Baumarkt, Sondergebiet Bauhof, Gewerbegebiet, Grünfläche, Mischgebiet                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                |
| <b>Flächennutzung</b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Aktuelle Flächennutzung</b>                                                     | Landwirtschaft (Grünland)                                                                                                                                                                                      | Militärische Konversion, Bauhof                                                                                                                                              | Bahnanlage                                                                                                                                                                                                            | Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet                                                                                                                                           |
| <b>Bedeutung der Umweltschutzgüter</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Sensitivität/Exposition der Bevölkerung (Mensch und menschliche Gesundheit)</b> | gering-mittel (Lage in Gewerbegebiet)                                                                                                                                                                          | mittel (militärische Konversionsfläche, überwiegend gewerbliche Nutzungen geplant)                                                                                           | gering-mittel (Bahnanlage, Mischgebiete angrenzen)                                                                                                                                                                    | mittel-hoch (Wohngebiete betroffen und angrenzend)                                                                                                                               |
| <b>Boden</b>                                                                       | gering-mittel<br>Böden mit Bedeutung für den Bodenschutz                                                                                                                                                       | gering<br>Böden der Siedlungsflächen                                                                                                                                         | gering<br>Böden der Siedlungsflächen                                                                                                                                                                                  | gering<br>Böden der Siedlungsflächen                                                                                                                                             |
| <b>Sensitivität von Oberflächengewässern</b>                                       | gering (keine Oberflächengewässer vorhanden)                                                                                                                                                                   | gering (keine Oberflächengewässer vorhanden)                                                                                                                                 | gering (keine Oberflächengewässer vorhanden)                                                                                                                                                                          | gering (keine Oberflächengewässer vorhanden)                                                                                                                                     |
| <b>Sensitivität des Grundwassers</b>                                               | gering-mittel (angrenzende Quellbereiche; kein WSG)                                                                                                                                                            | gering (Gipskeuper, kein WSG)                                                                                                                                                | gering (Gipskeuper, kein WSG)                                                                                                                                                                                         | gering (Gipskeuper, kein WSG)                                                                                                                                                    |
| <b>Sensitivität für Klima- und Luftveränderungen</b>                               | gering-mittel<br>Lage am westlichen Rand des Stadtbereiches; mittlere Durchlüftungsverhältnisse                                                                                                                | gering-mittel<br>Lage im westlichen Stadtbereich; mittlere Durchlüftungsverhältnisse                                                                                         | mittel<br>unbebaute Lage im zentralen Stadtbereich; mittlere Durchlüftungsverhältnisse                                                                                                                                | mittel<br>Lage im östlichen Stadtbereich mit Wohnbebauung; mittlere Durchlüftungsverhältnisse                                                                                    |
| <b>Arten, Lebensräume, Biodiversität</b>                                           | gering-mittel<br>keine Schutzgebiete, geschützte Biotope und besondere Lebensraumpotentiale betroffen; Benachbarung zu schutzwürdigen Quelllebensräumen; Entfernung zum nächsten NATURA 2000-Gebiet ca. 1,1 km | gering-mittel<br>keine Schutzgebiete, geschützte Biotope und besondere Lebensraumpotentiale betroffen; tw. Baumbestand; Entfernung zum nächsten NATURA 2000-Gebiet ca. 700 m | mittel<br>keine Schutzgebiete betroffen; Geschützter Biotop nach § 32 (Gehölzfläche enthalten), ggf. Potential für wärmeliebende Arten; Entfernung zum nächsten NATURA 2000-Gebiet ca. 100 m, durch Bebauung getrennt | gering-mittel<br>keine Schutzgebiete, geschützte Biotope und Lebensraumpotentiale betroffen; tw. Gehölzbestände der Gärten; Entfernung zum nächsten NATURA 2000-Gebiet ca. 700 m |
| <b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>                                                 | gering-mittel<br>Ortsrandlage, jedoch im Zusammenhang geplanter Siedlungserweiterungen                                                                                                                         | gering-mittel<br>Ortslage mit Gehölzbestand                                                                                                                                  | gering<br>durch technische Infrastrukturen geprägte Ortslage                                                                                                                                                          | gering-mittel<br>Ortslage mit Gehölzbestand                                                                                                                                      |
| <b>Kulturgüter</b>                                                                 | gering<br>keine Denkmale betroffen                                                                                                                                                                             | gering<br>keine Denkmale betroffen                                                                                                                                           | gering<br>keine Denkmale betroffen                                                                                                                                                                                    | gering<br>keine Denkmale betroffen                                                                                                                                               |
| <b>Sonstige Sachgüter</b>                                                          | gering-mittel<br>2,2 ha Landwirtschaftsfläche der Vorrangflur 2 betroffen                                                                                                                                      | ohne Bedeutung                                                                                                                                                               | ohne Bedeutung                                                                                                                                                                                                        | ohne Bedeutung                                                                                                                                                                   |