



CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stand: 23.06.2021

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße" im Planbereich Nr. A-2019-1B

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	3
1.	Einleitung	3
1.1	Anlass des Aufstellungsverfahrens.....	3
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
1.3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.5	Bestehende Bebauungspläne	8
2.	Städtebauliches Konzept	11
2.1	Verkehrskonzept	13
2.2	Energie- / Klimaschutzkonzept	13
2.3	Grün- / Freiraumkonzept.....	13
2.4	Konzept der Regenwasserbewirtschaftung	14
3.	Planinhalt und Festsetzungen.....	15
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	15
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr	17
3.3	Natur und Umwelt.....	17
3.4	Klima- und Immissionsschutz.....	17
3.5	Abstandsflächen.....	18
4.	Flächenbilanz und Bedarfsnachweis.....	21
5.	Auswirkungen der Planung.....	23
5.1	Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"	23
5.2	Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden".....	23
5.3	Belange des Schutzguts "Wasser".....	23
5.4	Belange des Schutzguts "Klima / Luft"	24
5.5	Belange des Schutzguts "Landschaft".....	24
5.6	Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"	24
5.7	Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete".....	24
5.8	Belange des Schutzguts "Mensch"	25
5.9	Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"	25
5.10	Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern".....	25
5.11	Belange der "Erneuerbaren Energien".....	25
6.	Kosten und Finanzierung	26
7.	Maßnahmen zur Durchführung.....	27
7.1	Ver- und Entsorgung.....	27
7.2	Durchführung der Erschließung.....	27
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	28
Teil B	Ergebnisse der Beteiligung	29

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Das Aufstellungsverfahren dient der konkreten Umsetzung der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung, die Bestandteil des Stadtentwicklungsplans (STEP) ist. Darin ist neben Wohnen an siedlungsarrondierenden Flächen eine verstärkte Innenentwicklung vorgesehen. Weiterhin ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Auch hier soll der Grundsatz der Innenentwicklung Anwendung finden. Es sollen vorwiegend Gewerbebrachen und ungenutzte Innenbereichsflächen mobilisiert werden.

Die innerstädtische Potentialfläche entlang der Ellwanger Straße / B290 bietet die Möglichkeit zentrumsnah Gewerbe- und Wohneinheiten zu schaffen. Daher strebt die Stadt Crailsheim die bauliche Entwicklung der Plangebietsfläche an.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2020 prognostiziert eine positive Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Crailsheim bis in das Jahr 2035¹. Um die damit verbundene Nachfrage nach Bauland zu decken, ist die Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich.

Ferner wurde im Zuge der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (rechtskräftig seit amtlicher Bekanntmachung am 26.02.2021), ein aktueller Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die Stadt Crailsheim ermittelt.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel den Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauplätzen im Stadtgebiet teilweise zu decken (siehe Kapitel 4, Flächenbilanz und Bedarfsnachweis). Er sieht eine innerstädtische Nachverdichtung vor und knüpft an bestehende Infrastruktur an. Durch die Ansiedelung von Gewerbeeinheiten kann eine Versorgung des Gebiets mit Einzelhandel stattfinden.

Um eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes sicherzustellen ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Zweck des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, von Verkehrsflächen sowie von Grünflächen. Zudem werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise geregelt (siehe Kapitel 2, Städtebauliches Konzept, und Kapitel 3, Planinhalt und Festsetzungen).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren entwickelt. Bei einem vereinfachten Verfahren gemäß §

¹ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg (2020): Bedarfsanalyse für Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim

13 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, topographische Karte, unmaßstäblich

Das geplante Baugebiet „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ befindet sich ca. 1,4 km südlich des Stadtzentrums, im Stadtteil Ingersheim. Die Größe des Baugebiets beträgt ca. 1,6 ha.

Ingersheim (1.349 Einwohner, Stand 31.12.2020) ist durch eine kleinteilige, ehemals landwirtschaftlich dominierte Siedlungsstruktur geprägt, dessen überwiegende Bebauung ab 1960 gebaut wurde. Im historischen Ortskern sind Althofstellen vorzufinden.

Die Acker- und Wiesenflächen innerhalb des Plangebiets werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung der Flächen erfolgt im Osten über die Ellwanger Straße (auf Höhe der Straßenmeisterei) sowie im Süden über einen, an die Geschwister-Scholl-Straße und Ellwanger Straße anschließenden Fuß- und Radweg (Flurstück Nr. 1038/1). Weiterhin grenzt Flurstück Nr. 1047 im Westen an die Geschwister-Scholl-Straße an. Das Plangebiet ist frei von Gehölzbeständen und von Südost nach Nordwest abschüssig. Es besteht ein Höhenunterschied von bis zu einem Meter zwischen der östlich verlaufenden Ellwanger Straße und den westlichen Acker- und Wiesenflächen.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abgrenzungsplan vom 13.05.2019, Aufstellungsbeschluss gefasst am 06.06.2019) wurde in nördlicher Richtung

um Teilflächen der unbebauten Flurstücke 1047 und 1846/2 erweitert. Zusätzlich war die Aufnahme einer Teilfläche der Ellwanger Straße / B290 (Flurstück Nr. 1854) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, zur Anbindung des Baugebiets an das bestehende Straßennetz, erforderlich.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1043/2, 1044, 1045, 1045/1, 1046, 1047 (Teilfläche), 1054 (Teilfläche), 1846/2 (Teilfläche) und 1854 (Teilfläche) auf der Gemarkung Crailsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Abgrenzungsplan vom 23.06.2021 mit schwarzem unterbrochenem Band umgrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung (Flurstück Nr. 1847/2) mit dahinter anschließenden Wiesenflächen (BPlan „Welscher Brunnen Erweiterung“, Nr. 95.1),
- im Osten durch die Einmündung der Dr.-Bareilles-Straße in die Ellwanger Straße sowie einem Industriegebiet (BPlan „Südost I“, Nr. 100.1) und einem Mischgebiet (BPlan „Kreuzberg IV“, Nr. 98.4),
- im Süden durch einen Fuß- und Radweg (Flst. Nr. 1038/1), welcher die Straße Am Welschen Brunnen im Westen mit der Ellwanger Straße im Osten verbindet und dahinter anschließender Wohnbebauung (Flst. Nr. 1037) sowie
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung (Flurstück Nr. 1040/3, 1040/10, 1041/2, 1041/3, 1041/4, 1041/5, 1041/6, 1041/8, 1041/9, und 1042) und Wiesenfläche (Flurstück Nr. 1846/1 und 1846/2 (Teilfläche)).



Abbildung 2: Luftbild

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

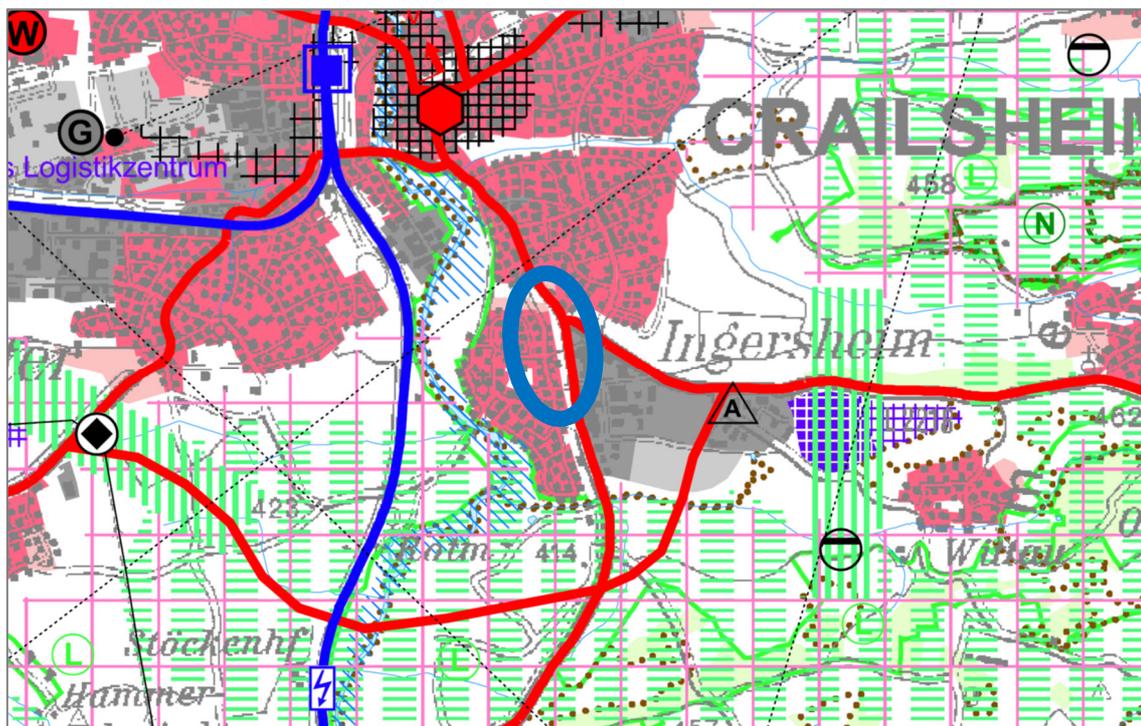


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

Die Stadt Crailsheim ist im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades und ihrem Bedeutungsüberschuss mit zentralen Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche Bedeutung. Die Stadt liegt darüber hinaus innerhalb der Landes- und Regionalen Entwicklungsachsen

- (Bretten) – Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtwangen)
- und
- (Ellwangen) – Crailsheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

Die Siedlungsentwicklung soll entsprechend der Grundsätze und Ziele des Regionalplans in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Dementsprechend hat die Stadt die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung unter anderem auch mit Flächen für das Wohnen über den Eigenbedarf hinaus wahrzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ und einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Dem Plangebiet ist als Weißfläche keine Funktion zugeordnet.

Flächennutzungsplan

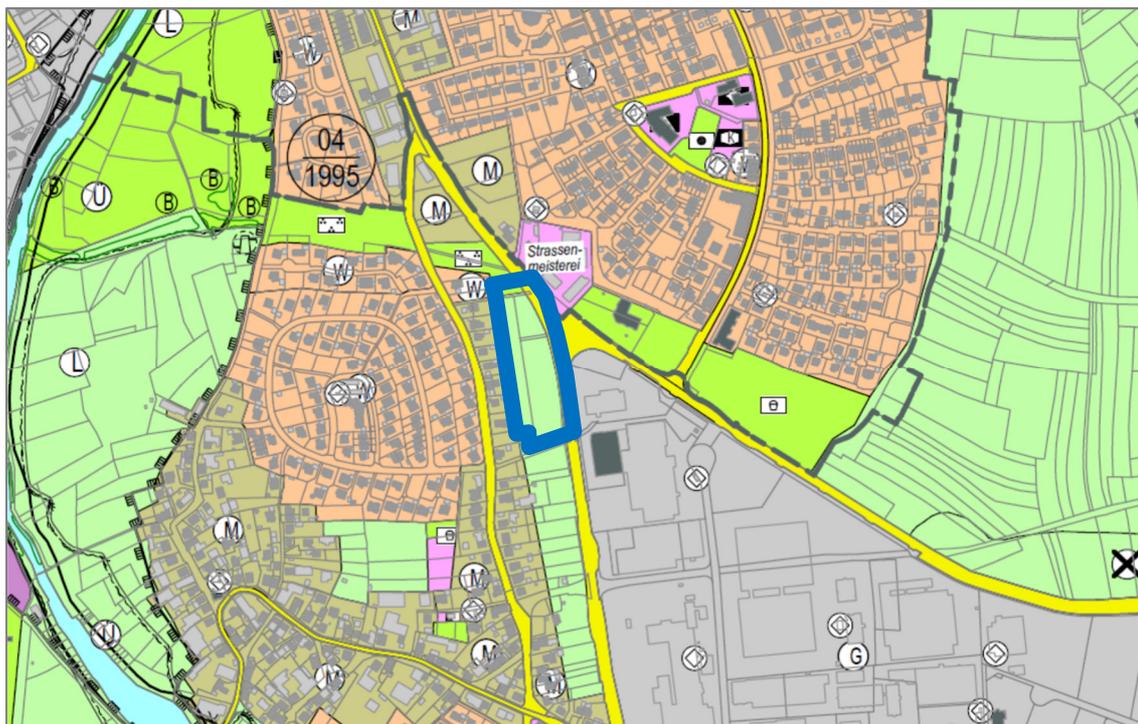


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) vom 01.10.1993 als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet grenzt

- im Norden an eine Grünfläche, welche als Parkanlage ausgewiesen ist,
- im Osten an eine Hauptverkehrsstraße, Gemeinbedarfsfläche „Straßenmeisterei“ und gewerbliche Baufläche,
- im Süden an eine landwirtschaftliche Fläche und
- im Westen an eine gemischte Baufläche, an.

Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, besteht entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung wird erfüllt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durchgeführt. Dabei wird die landwirtschaftliche Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Ellwanger Straße / B 290 als Hauptverkehrsstraße bleiben unverändert.

Landschaftsplan

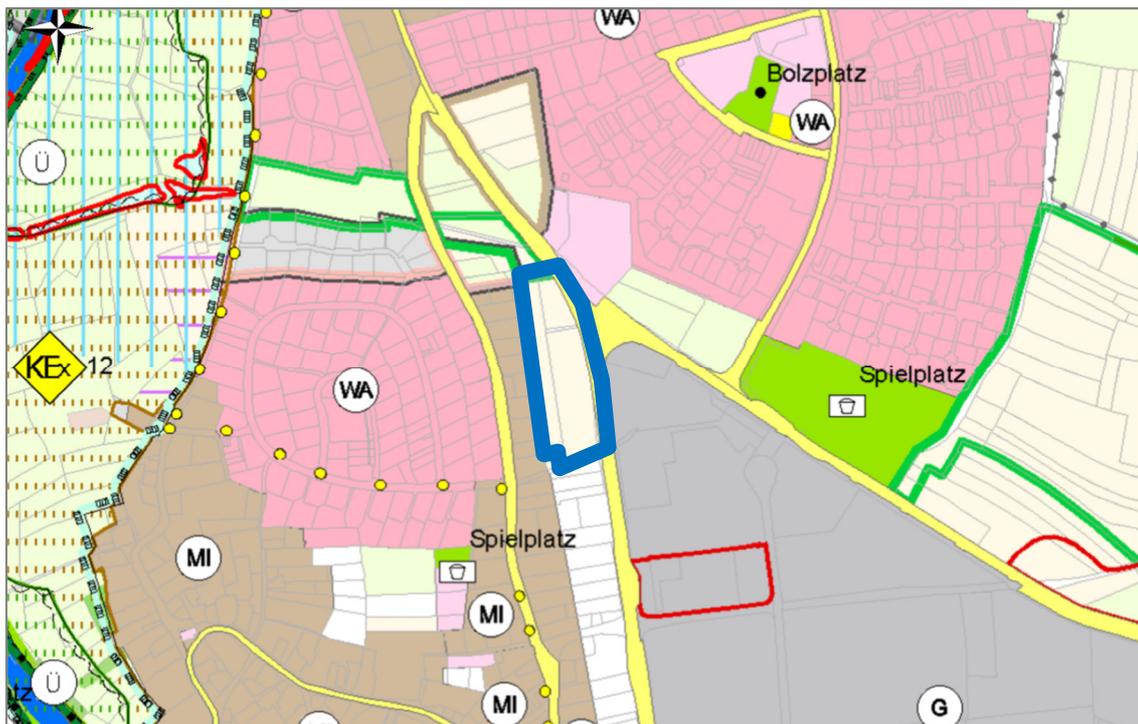


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LP, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als landwirtschaftliche Ackerfläche, Verkehrsfläche und geplante Grünfläche dargestellt.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im bislang unbeplanten Innenbereich.

Lediglich

- eine Teilfläche im Bereich der Flurstücke Nr. 1047 (Teilfläche) und 1846/2 (Teilfläche) befinden sich innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Bebauungsplanes „Welscher Brunnen Erweiterung“, Nr. 95.1 (rechtskräftig seit 07.11.1996)
- sowie
- ein Teilfläche des Flurstücks 1854 innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Bebauungsplanes „Kreuzberg III“, Nr. 98.3 (rechtskräftig seit 26.01.1984).

Bebauungsplan „Welscher Brunnen Erweiterung“, Nr. 95.1

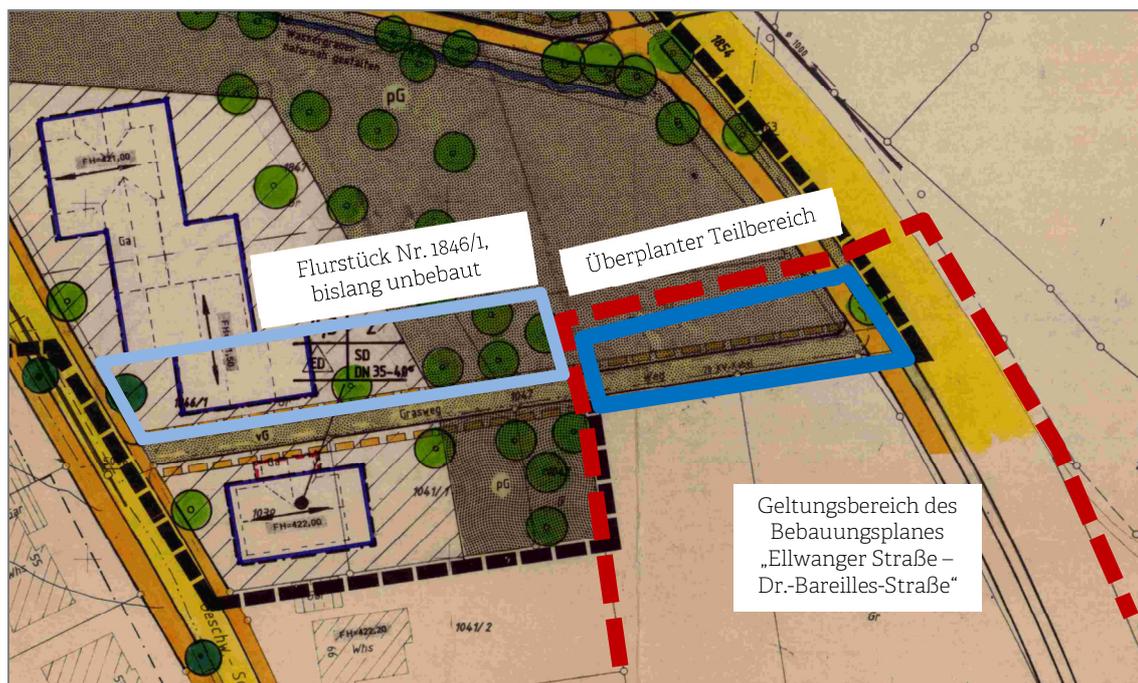


Abbildung 7: Ausschnitt überplanter Teilbereich
Bebauungsplan „Welscher Brunnen Erweiterung“, Nr. 95.1,
unmaßstäblich

Der überplante Teilbereich ist im Bebauungsplan „Welscher Brunnen Erweiterung“ als private Grünfläche und Grasweg dargestellt. Die Flurstücke sind unbebaut und werden gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 1846/1 landwirtschaftlich genutzt.

Die Überplanung bot die Möglichkeit, die verkehrliche Erschließung innerhalb des Baugebiets „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ zu optimieren. Der Teilbereich soll künftig u.a. als Straßenverkehrsfläche und private Grünfläche ausgewiesen werden (siehe Kapitel 2, Städtebauliches Konzept, und Kapitel 2.1, Verkehrskonzept).

Der Grasweg wird mit einer Bebauung des Plangebietes nicht mehr als Zuwegung benötigt.

Weiterhin ist auf Flurstück Nr. 1047 ein Leitungsrecht gekennzeichnet. Dieses wurde in Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ übernommen.

Bebauungsplan „Kreuzberg III“, Nr. 98.3

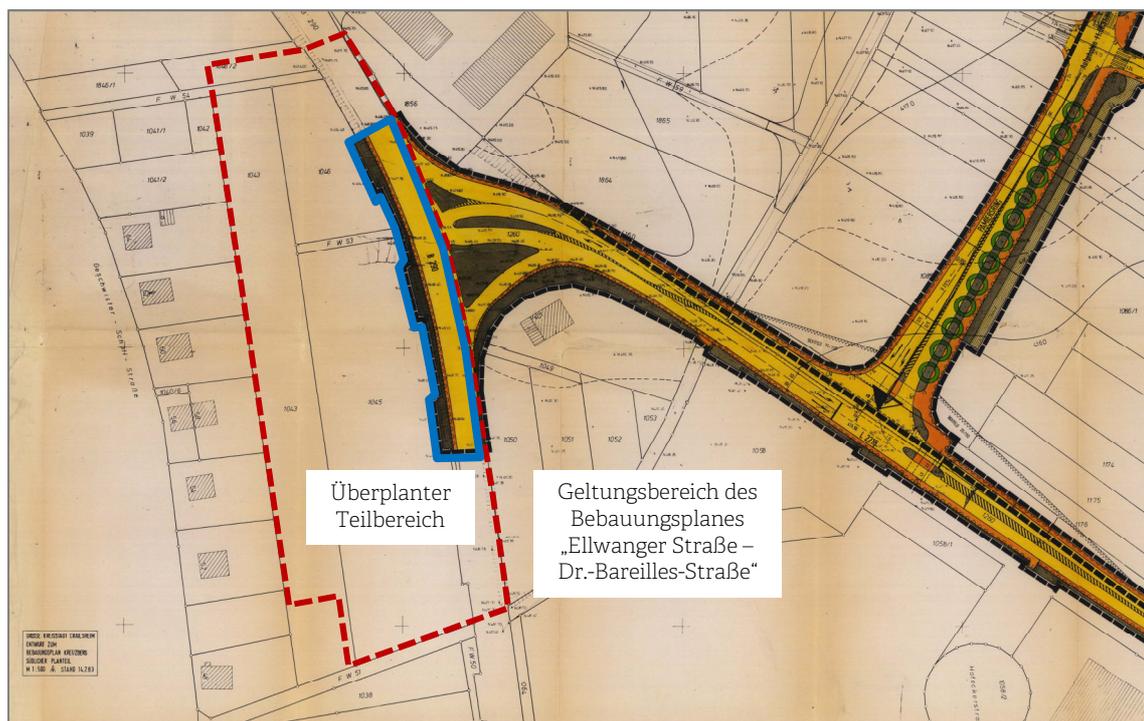


Abbildung 8: Ausschnitt überplanter Teilbereich
Bebauungsplan „Kreuzberg III“, Nr. 98.3,
unmaßstäblich

Das Baugebiet „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ wird auf Höhe der Einmündung der Dr.-Bareilles-Straße in die Ellwanger Straße an das bestehende Straßennetz angebunden (siehe Kapitel 2.1, Verkehrskonzept). Die erforderliche Maßnahme umfasst unter anderem den Bau einer Linksabbiegespur.

Der dargestellte Teilbereich wird überplant. Im Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ soll die angepasste Straßenführung dargestellt werden.

2. Städtebauliches Konzept



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf vom 12.03.2021, unmaßstäblich



Abbildung 10: Schnitt A, Städtebaulicher Entwurf vom 18.02.2021, unmaßstäblich

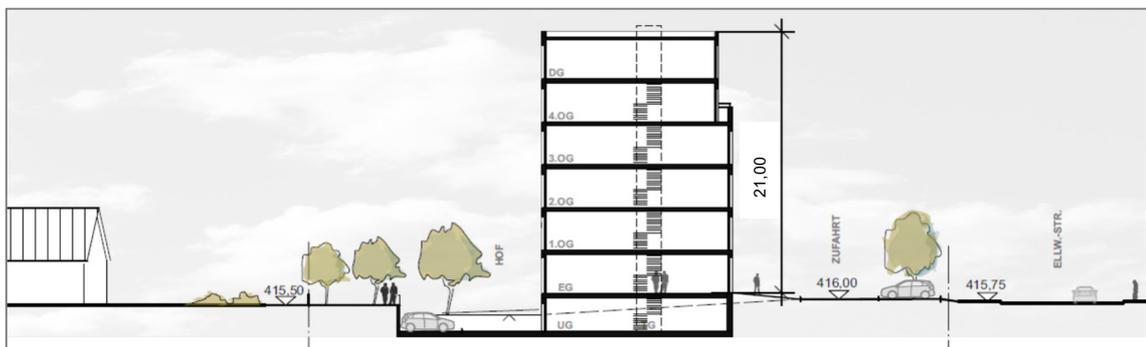


Abbildung 11: Schnitt B, Städtebaulicher Entwurf vom 18.02.2021, unmaßstäblich



Abbildung 12: Schnitt C, Städtebaulicher Entwurf vom 18.02.2021, unmaßstäblich



Abbildung 13: Schnitt Straßenabwicklung, Städtebaulicher Entwurf vom 18.02.2021, unmaßstäblich

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung im Westen und gewerbliche Bebauung im Osten an. Der Übergangsbereich wird als urbanes Gebiet ausgewiesen und dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Eine Nutzungsmischung innerhalb des urbanen Gebiets ist erforderlich.

Das Konzept sieht eine Bebauung des Gebiets mit mehrgeschossigen Baukörpern vor. Dabei ist, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im Westen, eine Höhenstaffelung von West nach Nord, festgesetzt (MU3: Drei Vollgeschosse (1. Häuserreihe); MU4: vier Vollgeschosse + Staffelgeschoss (2. Häuserreihe)). Weiterhin sind die obersten Staffelgeschosse jeweils um 1,50 m (MU3) bzw. 2,50 m (MU4) von der Westseite der Gebäude zurückzusetzen.

Im südlichen Teilbereich wurden die Baukörper parallel bzw. rechtwinklig zur Bestandsbebauung bzw. Ellwanger Straße angeordnet. Die Gebäudestellung ermöglicht die Sichtfenster für Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße freizuhalten bei gleichzeitiger Ausbildung hochwertiger Innenhöfe. Die Innenhöfe sind als autofreie Bereiche ausgewiesen und gliedern sich in Privatgärten und Gemeinschaftsanlagen. Privatgärten und Gemeinschaftsanlagen ermöglichen ein angemessenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen innerhalb des Plangebiets. Der Teilbereich soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen.

Der nördliche Teilbereich ist aufgrund seiner Lage, von der Innenstadt kommend, gut einsehbar. Der Bebauungsplan sieht eine gestaffelte Bebauung (MU1: Maximale Gebäudehöhe 8,00; MU2: Maximale Gebäudehöhe 21,00 m) vor und greift somit ebenfalls die Höhenstaffelung von West nach Nord auf. Auch in diesem Bereich erfolgte ein Abrücken der Baufenster von der Bundesstraße um die notwendigen Sichtfenster freizuhalten. Im nördlichen Teilbereich ist vorwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt auf der Ostseite der Gebäude, parallel zur Ellwanger Straße. Die Neubebauung wird optisch durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze von der angrenzenden Ellwanger Straße getrennt.

2.1 Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird auf Höhe der Einmündung der Dr.-Bareilles-Straße in die Ellwanger Straße / B 290 an das bestehende Straßennetz angebunden. Im Detail ist der Bau einer Ausfahrt einschließlich Linksabbiegespur von der Ellwanger Straße erforderlich. Die Erweiterung der bestehende Licht-Signal-Anlage ist notwendig.

Die Anbindung des Baugebietes an die Ellwanger Straße / Bundesstraße B 290 wurde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt. Eine Vereinbarung zur Kostentragung der Baumaßnahme zulasten der Stadt Crailsheim wird im weiteren Verfahren geschossen. Die Kosten werden im Anschluss an den Investor weitergegeben. Dieser hat sich mit Unterzeichnung des Kostenübernahmevertrags vom 02.07.2019 zur Kostenübernahme verpflichtet.

Die Erschließung innerhalb des Baugebiets erfolgt parallel zur Ellwanger Straße. Wendemöglichkeiten bestehen im nördlichen Teilbereich in Form eines Wendekreises sowie im südlichen Teilbereich in Form eines Wendehammers. Die Straßen im Baugebiet weisen eine Breite von 5,50 bzw. 6,00 m auf.

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Baugebiets im Bereich zwischen den Erschließungsstraßen und Ellwanger Straße angeordnet. Im Plangebiet sind insgesamt 20 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Entlang der Ellwanger Straße ist nach dem Trennprinzip ein 3,5 m breiter Fuß- und Radweg angeordnet. Der Fuß- und Radweg schließt an der südlichen Gebietsgrenze an den bestehenden Rad- und Fußweg zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Ellwanger Straße an.

2.2 Energie- / Klimaschutzkonzept

Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzepts ist eine Durchgrünung des Baugebiets als vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Die Bauweise und die Lage der Baufenster lassen größere unversiegelte Grünflächen zu, welche unter Einbeziehung der zahlreichen Neupflanzungen Hitzestaus vermeiden. Flachdächer sind zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers zu begrünen.

Die Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist möglich.

Den Anforderungen der E-Mobilität soll bei der Versorgung mit Strom entsprochen werden.

2.3 Grün- / Freiraumkonzept

Das Plangebiet kann als ausgeräumte Agrarlandschaft charakterisiert werden. Es sind weder Bäume noch Sträucher im Plangebiet vorhanden.

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht die Durchgrünung des Quartiers mittels Privatgärten, Dach- und Fassadenbegrünung vor. Ergänzt werden diese Flächen mit

zahlreichen Baumpflanzungen. Im Plangebiet sind weiterhin zwei Grünflächen vorgesehen, welche als Standorte für Kinderspielplätze genutzt werden können.

Um eine Sichtbehinderung der Verkehrsteilnehmer der Ellwanger Straße / B 290 zu vermeiden wurden Gehölzpflanzungen innerhalb eines 20 m Abstandes zur Ellwanger Straße ausgeschlossen.

Eine Ausnahme bilden die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße durch die Baumpflanzungen ist nicht zu erwarten. Den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze kommt dabei neben ihrer visuellen Wirkung (optische Abgrenzung des Baugebiets zur Bundesstraße) eine Reihe ökologischer Funktionen zugute. Sie fungieren u.a. als Schattenspender, tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und fördern den Biotopverbund. Die Baumstandorte wurden mit dem zuständigen Baureferat Ost abgestimmt.

2.4 Konzept der Regenwasserbewirtschaftung

Im Baugebiet ist die getrennte Ableitung des Niederschlagswasser und Regenwasserrückhaltung erforderlich. Ein Konzept zur unterirdischen Regenwasserrückhaltung ist notwendig. Dieses ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Zusätzlich ist die Speicherung von Niederschlagswasser in privaten Zisternen u.a. zur Gartenbewässerung möglich, jedoch bei ausreichender Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens nicht zwingend notwendig.

Aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund wird von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung) Abstand genommen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 6a BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.2) als urbanes Gebiet -MU- ausgewiesen. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie die allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch sie zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehrs dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwiderlaufen. Weiterhin bedingen Bordelle, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten milieubedingte Unruhe. Tankstellen fügen sich zudem aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung nicht in die geplante Gebietsstruktur ein. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüber hinaus in vielen Gebieten der Stadt zweckdienlicher und planungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Ziel der Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Fortführung der Siedlungsstruktur und die Gewährleistung, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe und teilweise Geschoszahl für die geplanten Gebäude sowie den ausgewiesenen Baufenster, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Zusammen mit der festgesetzten Bauweise dienen die Festsetzungen der Umsetzung der o.g. Ziele und des unter Kap. 2 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sowie der Einbindung in die umgebenden Siedlungs- und Landschaftsbereiche. Es werden hierbei dennoch gut nutzbare Baukörper ermöglicht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind auf den städtebaulichen Entwurf angepasst.

Die im Bebauungsplan festgesetzte offenen Bauweise ermöglicht die Ausbildungen hochwertiger Innenhöfe. Der Rücksprung der obersten Geschosse (1,50 m / 2,50 m) auf der Westseite der Gebäude sowie eine Höhenstaffelung der Gebäude in erster und zweiter Baureihe sichern eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung von Bestandsbebauung zu Neubauten.

Grundflächenzahl

Abweichend von der, in § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, wird bei

- MU1 eine GRZ von 0,6,

- MU2 eine GRZ von 0,5,
- MU3 eine GRZ von 0,4 und
- MU4 eine GRZ von 0,5

festgesetzt. Hierdurch soll die Flächenversiegelung auf ein möglichst geringes Maß reduziert werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO) zulässig.

Höhenfestsetzungen

Höhenfestsetzungen erfolgen sowohl über die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. § 2 Abs. 6 LBO, als auch über maximale Gebäudehöhe (GH). Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Die EFH ist in Abhängigkeit von der Höhe der Ellwanger Straße sowie der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,50 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Planeinschrieb bei

- MU3 auf 3 Vollgeschosse und
- MU4 auf 4 Vollgeschosse,

festgesetzt.

Durch diese Festsetzung sind Gebäude mit der angegebenen Geschoszahl und, bei MU4, bei Einhaltung der entsprechenden maximalen Gebäudehöhe, einem weiteren Staffelgeschoss möglich.

In den Gebieten MU1 und MU2 erfolgt die Höhenfestsetzung über eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m (MU1) und 21,0 m (MU2). Dies ermöglicht eine gestaffelte Bebauung im Übergang zur Bestandbebauung im Westen.

Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“, Nr. A-2019-1B formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die Erschließungsstraße ist innerhalb des Baugebiets als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Wendemöglichkeiten in Form von Wendekreis und Wendehammer sind ausgewiesen.

Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche allgemein zulässig. Die Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlage genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken, zu bepflanzen bzw. zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.

Garagen und überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für Garagen festgesetzten Flächen („GA“) zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der Baufenster bzw. in den für Stellplätze festgesetzten Flächen („St“ und „P“) zulässig. Zusätzlich sind offene Stellplätze in den Gebieten MU1 und MU2 auf der gesamten Grundstücksfläche sowie im Gebiet MU4 im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sowie im Bereich zwischen Flächen für Garagen / Fahrradabstellanlagen und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Im Gebiet MU3 sind offene Stellplätze allgemein unzulässig.

3.3 Natur und Umwelt

Im Bereich der Stellplätze wurden Baumstandorte festgesetzt.

Zusätzlich ist auf privaten Grundstücken pro angefangener 500 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Gepflanzte Bäume im Bereich von Stellplätzen können hierauf nicht angerechnet werden.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein- und Kiesflächen zählen nicht als Grünflächen.

Flachdächern und geschlossene Wände von Nebenanlagen sind zu begrünen.

3.4 Klima- und Immissionsschutz

Klimaschutz

Im Hinblick auf das lokale Siedlungsklima wird versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu gestalten. Versiegelungsflächen für Stellplätze oder Zufahrten sollen gering gehalten werden und insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden. Baumpflanzungen und Dachbegrünung tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei. Dachbegrünung federt zusätzlich Regenspitzen ab.

Immissionsschutz

Einen zentralen Aspekt bei der Umsetzung des Baugebiets stellt der Lärmschutz dar. Bei urbanen Gebieten (MU) ist am Tag ein schalltechnischer Orientierungswert von 63 dB(A) und in der Nacht ein Orientierungswert von 50 dB(A) einzuhalten. Gemäß TA Lärm sind die Beurteilungspegel 0,5 m vor geöffnetem Fenster des nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraums im Sinne der DIN 4109 zu bestimmen.

Die östlich des Plangebiets verlaufende Ellwanger Straße / B290 und Dr.-Bareilles-Straße sowie der benachbarte Lidl-Markt und die Straßenmeisterei wirken sich lärmemittierend auf das Plangebiet aus, sodass es zu einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte kommt.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbegeräuschen sind daher geeignete Schutzvorkehrungen, wie lärmoptimierte Grundrissanordnung und passive Schallschutzmaßnahmen, zu treffen.

Sind Übernachtungsräume Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zu empfehlen. Bei tagsüber genutzten Räumen mit Beurteilungspegeln von über 55 dB(A) sind ebenfalls fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfehlenswert.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der ermittelten Außenlärmpegel dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

Auf die Geräuschimmissionsprognose des Büros rw Bauphysik (Bericht Nr. B19612_SIS_01), 74523 Schwäbisch Hall, vom 23.04.2019, wird verwiesen. Eine Aktualisierung der Geräuschimmissionsprognose ist erforderlich.

3.5 Abstandsflächen

Baugebiete der Innenentwicklung, wie der Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“, besitzen angesichts der schwindenden Flächenreserven im Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim aus dem Jahr 1993 sowie dem ermittelten Bedarf an Bauflächen, u.a. bestätigt durch die 18. Änderung des Regionalplanes und die Wohnraumbedarfsanalyse (nähere Angaben hierzu in Kapitel 4, Flächenbilanz und Bedarfsnachweis), eine wichtige Bedeutung für die Stadtentwicklung der Stadt Crailsheim. Auch der Sozialbericht der Stadt Crailsheim vom 08.03.2021 bestätigt den Wohnraumbedarf.

Dabei kann Standorten der Innenentwicklung mit guter infrastruktureller Ausstattung und verkehrlicher Anbindung, wie dem Baugebiet „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“, ein besonderes Entwicklungspotential zugewiesen werden. Aus diesem Grund strebt die Stadt Crailsheim eine bauliche Entwicklung des Standorts in der Ellwanger Straße an.

Um eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße B 290 zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan Sichtfenster entlang der Bundesstraße freigehalten. Die Festsetzungen orientieren sich an Paragraphen 9 des Bundesfernstraßengesetzes (Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen).

Im Detail wurden die folgenden Punkte berücksichtigt bzw. festgesetzt:

- Um eine Sichtbehinderung durch Hochbauten zu vermeiden, wurde die innere Erschließung des Baugebiets den Baufenstern vorgelagert und parallel zur Bundesstraße angeordnet. Dies ermöglichte ein Abrücken der Baufenster von der Bundesstraße, im Süden von rund 18 m sowie im Norden von rund 23 m.

Der in § 9 FStrG geforderte Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, wird somit teilweise um rund 2 m unterschritten.

Die Anordnung der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichten eine effektive Ausnutzung der Freifläche bei gleichzeitiger Reduzierung funktionsloser „Restflächen“. Überdies können, da die Bundesstraße im Bereich des Baugebietes einen großen Kurvenradius aufweist, freie Sichtfelder, trotz der Unterschreitung des in § 9 FStrG geforderten Abstandes, sichergestellt werden.

- Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Crailsheim wurde bei Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ die Zielsetzung verfolgt, zum Wohle der Allgemeinheit, eine möglichst hohe Zahl an Wohneinheiten zu schaffen. Mit 126 EW/ha kann der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 geforderten Zielwert von 60 EW/ha sogar mehr als verdoppelt werden.

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan dazu beitragen, den im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, ermittelten Bedarf an gewerblichen Bauflächen teilweise zu decken.

Entsprechend der großen Zahl an geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten geht ein Bedarf an Stellplatzbedarf einher, welcher nur bedingt über Tiefgaragenstellplätze gedeckt werden kann. Folglich wird die Anlage offener Stellplätze erforderlich. Auch hier ist im Sinne einer effektiven Bodenbewirtschaftung eine Anordnung von Stellplätzen innerhalb des 20 m Schutzstreifens entlang der Bundesstraße vorgesehen.

- Nebenanlagen, Gehölzpflanzungen und Werbeanlagen wurden innerhalb eines Abstandes von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, ausgeschlossen.

Ausnahmen hiervon bilden die festgesetzten Standorte für Abfallsammel- und Elektroverteilungsanlagen sowie die festgesetzten Baumstandorte im Bereich der Stellplätze.

Hierfür wurden im Bereich der Stellplätze entsprechende Standorte festgesetzt sowie eine Höhenfestsetzung im Textteil zum Bebauungsplan getroffen. Die maximal zulässige Höhe der Abfallsammel- und Elektroverteilungsanlage beläuft sich auf 2,50 m. Die Anforderungen an die, zur Versorgung des Baugebietes erforderliche Elektroverteilungsanlagen, wurden im Vorfeld mit den Stadtwerken Crailsheim, als zuständigem Träger, abgestimmt. Die Höhenfestsetzung für Abfallsammelanlagen orientiert sich an den Abmessungen klassischer Abfallbehälter von Mehrfamilienwohnhäusern. Die Baupflanzungen im Bereich der Stellplätze dienen der optischen Abgrenzung des Baugebietes vom Straßenraum der Bundesstraße.

- Weiterhin wurden sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen und Display- oder Videoflächen im gesamten Baugebiet ausgeschlossen sowie beleuchtete Werbeanlagen oder Schriftzüge nur für zulässig erklärt, wenn eine Beeinträchtigung oder Ablenkung von Verkehrsteilnehmern der Bundesstraße durch die Werbeanlagen ausgeschlossen werden kann.

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Abweichung von den Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetzes im Baugebiet „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ als verhältnismäßig geringfügig eingestuft werden. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

Überdies wird der Abstand von 20 m, zwischen Bebauung und Bundesstraße, stadtein- und stadtauswärts bereits deutlich unterschritten.

Bezüglich der Abweichungen des Bebauungsplanes von den Vorgaben des § 9 BStrG fanden Abstimmungen zwischen der Stadt Crailsheim und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, statt.

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Geltungsbereich gesamt davon	1,58 ha	100 %
Wohnbaufläche einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätze u. Grünflächen	0,96 ha	61 %
Öffentliche Erschließung Einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze	0,53 ha	33 %
Öffentliche Grünflächen Einschl. Retentionsfläche	0,09 ha	6 %

Zahl der Wohneinheiten	94 WE
Zahl der Einwohner (Prognose *2,1)	197 EW

Runterrechnung

WE/ha	60 WE/ha
EW/ha	126 EW/ha

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Der Zielwert der Bruttowohndichte wird im Baugebiet „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ mit 126 EW/ha deutlich überschritten. Damit kann auf der vergleichsweise kleinen Fläche eine verhältnismäßig große Anzahl an Wohneinheiten geschaffen werden.

Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung² des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim, ausgehend von 34.130 Einwohnern, eine Zunahme von 739 Einwohnern (auf insgesamt 34.869 Einwohner) über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Diese Zahlen dürfen auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen jedoch hinterfragt werden. So überschreitet die Einwohnerzahl vom 31.12.2020 mit 34.881 Einwohnern bereits die für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von 34.468 (der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2032 prognostiziert). Begründet werden kann diese Entwicklung mit einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem entsprechenden Zuzug.

Zur Überprüfung der prognostizierten Zahlen von 2017 wurde, auch im Hinblick auf künftige Bauprojekte, 2019 eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Die Ergebnisse

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, URL: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS127014>, Stand 20.01.2020

der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigen den Bedarf³. So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.670 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:

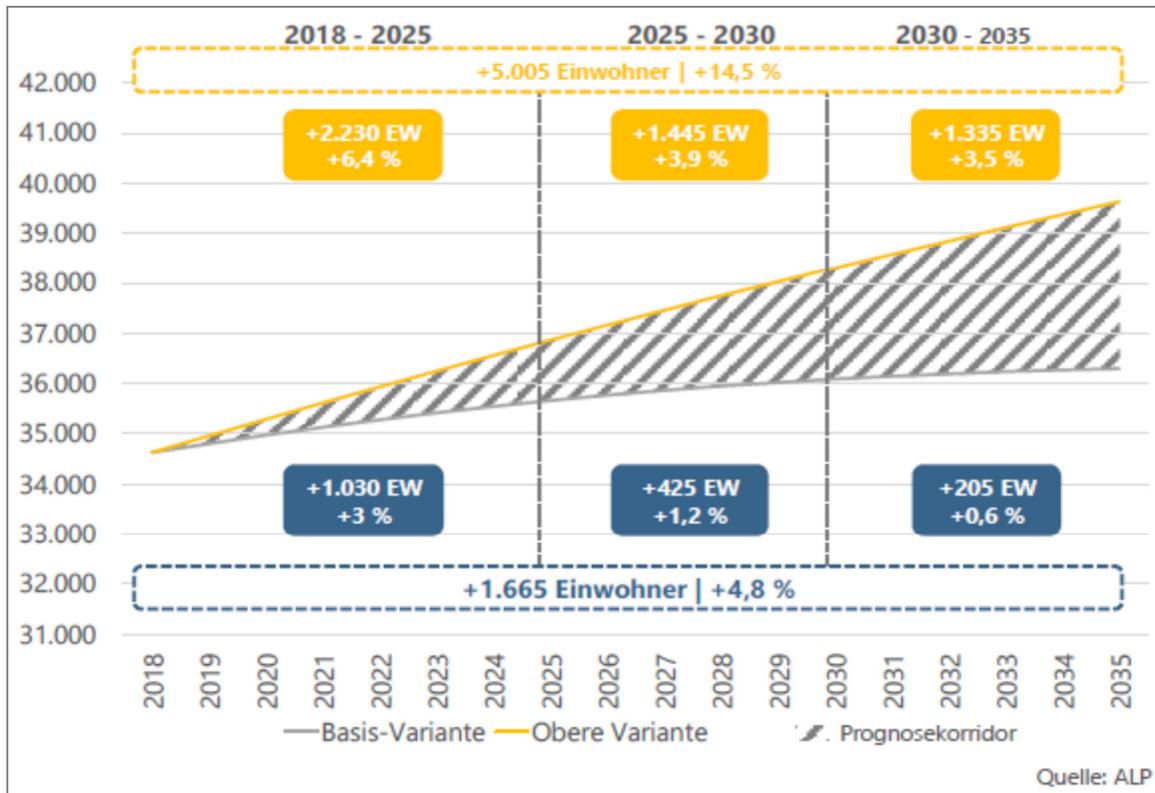


Abbildung 11: Haushaltsprognose

Folglich besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum.

Überdies wurde im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (rechtskräftig seit amtlicher Bekanntmachung am 26.02.2021), der Bedarf zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Crailsheim ermittelt.

³ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg (2020): Bedarfsanalyse für Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"

Das Plangebiet umfasst Ackerflächen (Lehmäcker). Weiterhin befinden sich keine Gehölzbestände innerhalb Plangebiets. Mit dem Eingriff geht der Verlust der bestehenden Habitats einher.

Es befinden sich keine Schutzgebiete noch nach § 32 NatSchG geschützten Biotop innerhalb des Plangebiets. Noch werden Schutzgebiete oder Biotop außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

Eine Teilfläche des Plangebiet wurde 2015 zur Festlegung des Umfangs artenschutzrechtlicher Untersuchungen vom Büro Gekoplan, Oberrot, untersucht (Relevanzprüfung). Im Ergebnis konnten keine geeigneten Habitatstrukturen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstigen besonderen Tierarten nachgewiesen werden. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnte folglich verzichtet werden. Das Untersuchungsergebnis aus dem Jahr 2015 hat für den Untersuchungsraum sowie den erweiterten Geltungsbereich weiterhin Bestand (Stellungnahme Büro Gekoplan, Oberrot, vom 08.09.2020).

5.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"

Der nordwestliche Teil des Plangebiets befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper), das übrige Plangebiet im Ausstrichbereich von Gestein der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper). Die Freiflächen werden aktuell ackerbaulich bestellt bzw. als Wiesenflächen bewirtschaftet.

Die Bebauung des Gebiets führt zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. Die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,4 bis 0,6, anstelle der zulässigen 0,8, ermöglicht eine Reduzierung der Versiegelungsgrades. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann somit wesentlich minimiert werden. Allgemein ist Boden gegenüber Versiegelung durch den Totalverlust der Bodenfunktionen betroffen und somit als hoch empfindlich einzustufen.

Weiterhin sind keine Altlastenstandorte innerhalb des Untersuchungsgebiets bekannt, noch werden Altlastenflächen außerhalb des Plangebiets durch die Planung berührt.

5.3 Belange des Schutzguts "Wasser"

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert. Ferner verlaufen keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.

Durch die Bebauung des Gebiets werden Flächen neu versiegelt, damit geht eine Senkung der Grundwasserneubildungsrate einher. Darüber hinaus werden auf den versiegelten Flächen Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden

unterbunden bzw. eingeschränkt. In Folge dessen ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser von hoher Intensität zu rechnen.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet nicht aus.

5.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"

Acker- und Wiesenflächen besitzen eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Mit der Bebauung des Geltungsbereichs gehen auf den versiegelten Flächen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Das Plangebiet bildet jedoch keinen Teil bestehender größerer Kaltluftleitbahnen.

Zur Minimierung der Auswirkungen ist eine Durchgrünung des Plangebiets, u.a. mit Baumpflanzungen, vorgesehen. Die Filterfunktion der Bäume und deren mikroklimatischen Auswirkungen stellen eine teilweise Kompensation dar.

5.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, noch werden Landschaftsschutzgebiete außerhalb des Plangebiets durch die Planung beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist von nördlicher, östlicher und südlicher Richtung gut einsehbar und bildet den Übergang zwischen Bundesstraße B290 und der westlich angrenzenden Siedlungsfläche. Markante Landschaftselemente fehlen in der ausgeräumten Ackerfläche. Bezogen auf das Landschaftsbild kann die Bedeutung der Fläche als gering eingestuft werden.

5.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. Die Bodenversiegelung führt, wie beschrieben, den Verlust der Bodenfunktionen, eine Minderung der Grundwasserneubildungsrate und die Verringerung der Kaltluftneubildung herbei. Gleichzeitig werden mit der Umnutzung der Freiflächen das Mikroklima und Landschaftsbild beeinflusst. Besondere Wechselwirkungen sind im Rahmen des geplanten Eingriffs jedoch nicht zu erwarten.

5.7 Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete noch werden Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung berührt.

5.8 Belange des Schutzguts "Mensch"

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Ellwanger Straße / B290 vorbelastet. Ferner befinden sich kein, für Fußgänger und Radfahrer ausgebautes Wegenetz, noch Erholungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Umsetzung der Planung gehen den Bewohnern folglich keine ortsnahen Freiflächen für die Erholung verloren.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der angrenzenden Ellwanger Straße / B290 sowie gewerblichen Geräuschmissionen der benachbarten Straßenmeisterei und des Lidl-Markts wurden im Rahmen einer Geräuschmissionsprognose vom Büro rwBauphysik, Schwäbisch Hall, vom 23.04.2019 untersucht. Im Ergebnis wurde die Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen (lärmoptimierte Grundrissplanung und passive Schallschutzmaßnahmen) ermittelt.

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, noch werden Kultur- und Sachgüter außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

5.10 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 örtliche Müllabfuhr entsorgt, die anfallenden Abwässer der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet möglich und erwünscht.

6. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklungskosten werden durch einen privaten Investor getragen.

Die Folgekosten für die Entwässerungsanlagen werden über Gebühren refinanziert.

Für die Verkehrsflächen und Grünanlagen entstehen Folgekosten für Betrieb und Unterhaltung sowie für Wiederherstellung und Erneuerung. Als Richtwerte werden für die Unterhaltung von Verkehrsflächen 1,50 €/m² pro Jahr* und 6,25 €/m² pro Jahr** für die Wiederherstellung angesetzt. ** Für Grünanlagen gestaltet sich eine überschlägige Kostenschätzung deutlich schwieriger, da die individuelle Ausgestaltung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Als orientierender Mittelwert wird für den Unterhalt 0,50 €/m² pro Jahr und für die Wiederherstellung 1,00 €/m² angesetzt.

Anlagenart	Unterhalt pro Jahr (gerundet)	Erneuerung pro Jahr (gerundet)
Straßenverkehrsflächen	7.950 €	33.125 €
Öffentliche Grünflächen	450 €	900 €
Insgesamt	8.400 €	34.025 €

* entsprechend hiesigen Erfahrungswerten Stand 2019

** Bei der Annahme eines durchschnittlichen Verkehrsflächenpreises von 250 €/m² und einer Abschreibungsdauer von 40 Jahren.

7. Maßnahmen zur Durchführung

7.1 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 (STW) mit Strom und Trinkwasser versorgt. Weiterhin ist der Bau einer Kundenstation innerhalb des Baugebietes notwendig.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Entwässerung des Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen.

Hierzu sind eine unterirdische Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung erforderlich. Zusätzlich ist die Speicherung in privaten Zisternen u.a. zur Gartenbewässerung möglich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Abwassernetz zur Crailsheimer Kläranlage.

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Es bestehen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge.

Leitungsinfrastruktur

Es verlaufen Gas- und Stromleitungen sowie Telekommunikationsinfrastruktur durch Flurstück Nr. 1047. Ein Leitungsrecht ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich. Die neu zu bebauenden Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem (Investor) bzw. städtischen Eigentum. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Im November 2019 wurde eine multitemporale Luftbildauswertung für einen Teilbereich des Plangebiet durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Luftbildauswertung wird den Unterlagen beigelegt.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind folglich nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 23.06.2021

.....
Andreas Groß M. Eng.

Teil B Ergebnisse der Beteiligung

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigefügt.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 23.06.2021

.....
Andreas Groß M. Eng.