CRAILSHEIM

Bebauungsplan Nr. A-2020-2B „Am Schönebürgstadion I“
Vorläufige Begründung

Planstand: 05. August 2020

Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A-2020-2B „Am Schönebürgstadion I“ befindet sich östlich des Volksfestplatzes, zwischen Schönebürgstraße und Schönebürgstadion. Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück Nr. 1197 sowie eine Teilfläche von Flurstück Nr. 1082/3, jeweils auf der Gemarkung Crailsheim. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,39 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch eine öffentliche Parkfläche sowie das dahinter anschließende Schönebürgstadion,
- im Osten durch eine von der Schönebürgstraße abzweigende Stichstraße (Erschließungsstraße Sportgelände TSV Crailsheim),
- im Süden durch die Schönebürgstraße (Landesstraße 1066) sowie
- im Westen durch die Flurstücke
  Nr. 1198/1 (Zufahrt und Parkierungsflächen für Flst. Nr. 1198/4),
  Flst. Nr. 1198/4 (Mehrgenerationenwohnhaus Schönebürgstraße 61) und
  Flst. Nr. 1199/1 (Grünfläche),
  auf deren Fläche parallel der Bebauungsplan Nr. A-2020-3B „Am Schönebürgstadion II“ entwickelt wird.

Bestand

Das Plangebiet wird als Grünanlage gärtnerisch genutzt. Ausgenommen zweier Gartenhäuser befindet sich kein Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die nördlich angrenzende Parkierungsfläche, welche an die Schönebürgstraße anschließt.

Bisherige Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Grünanlage mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Weiterhin ist eine Umformstation nördlich des Plangebiets verortet.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies kann im Parallelverfahren erfolgen.

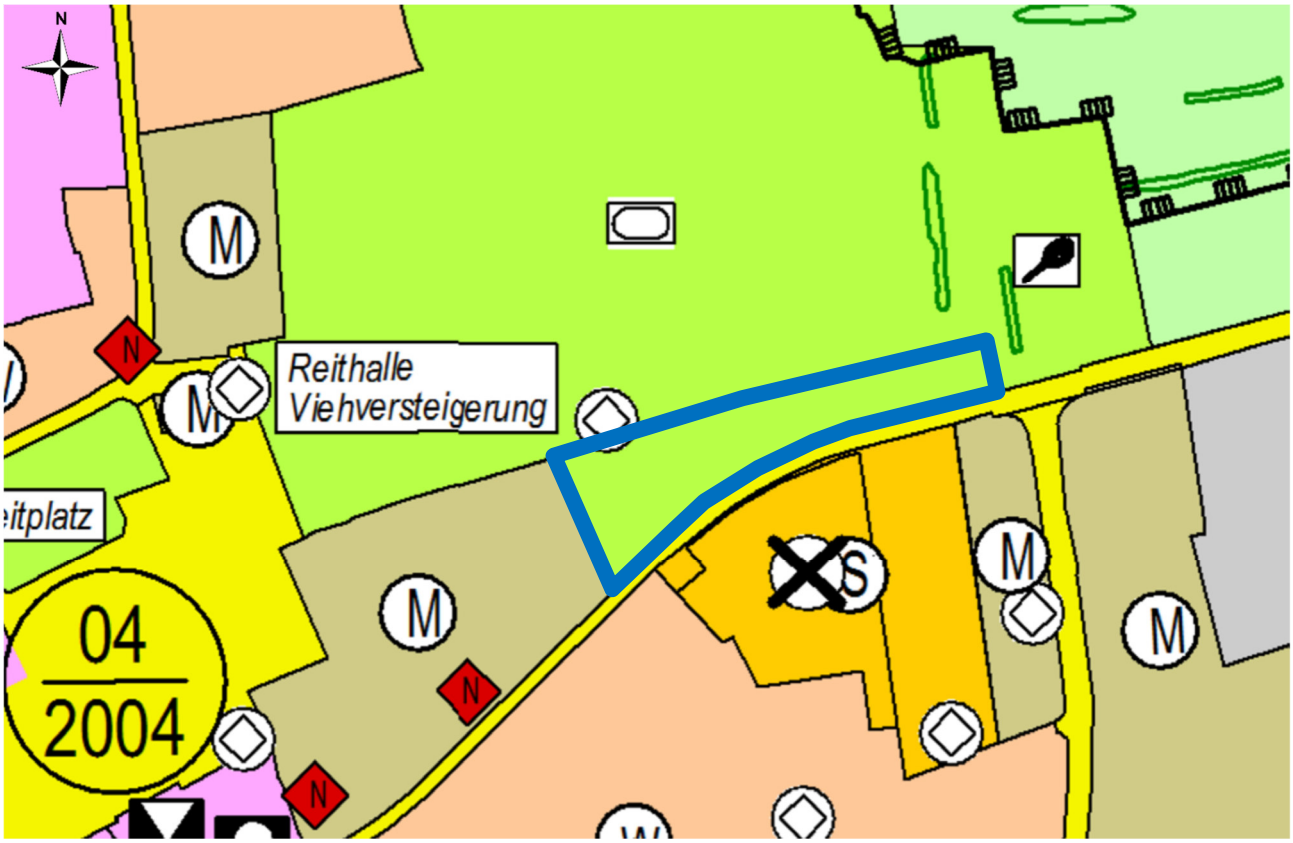

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als öffentliche Grünfläche dargestellt. Zusätzlich sind ein Biotop im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie entlang der nördlichen Gebietsgrenzen ein Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

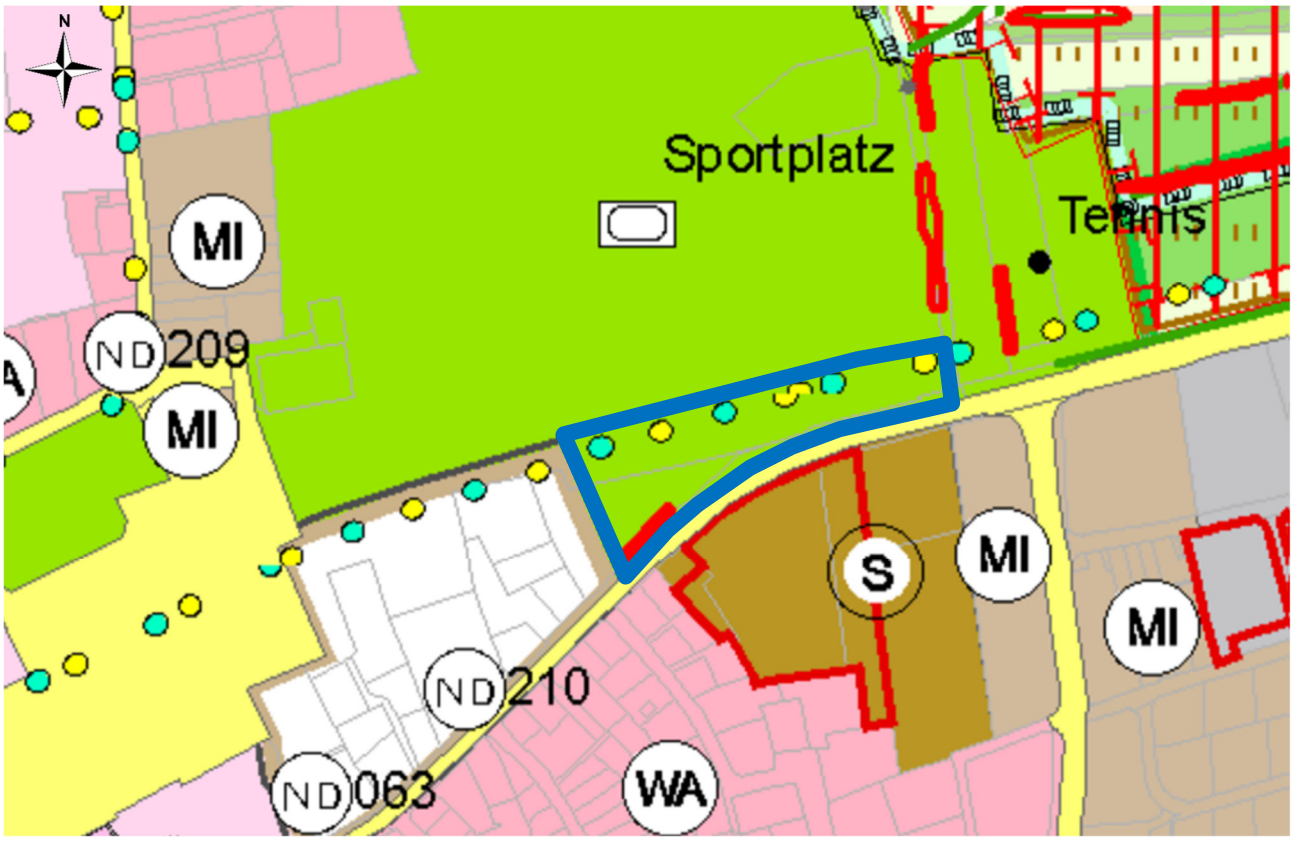

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

Masterplan „Östliche Innenstadt“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Abgrenzungsbereichs des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“. Neben der Neugestaltung und Sanierung des Festplatzes sollen insbesondere die angrenzenden Flächen neu geordnet werden.

Als maßgebliches Neuordnungskonzept wurde hierzu der Masterplan „Östliche Innenstadt“ vom Gemeinderat am 12.12.2019 beschlossen. Die Sanierungsziele wurden per Ratsbeschluss am 24.06.2020 fortgeschrieben und konkretisiert.

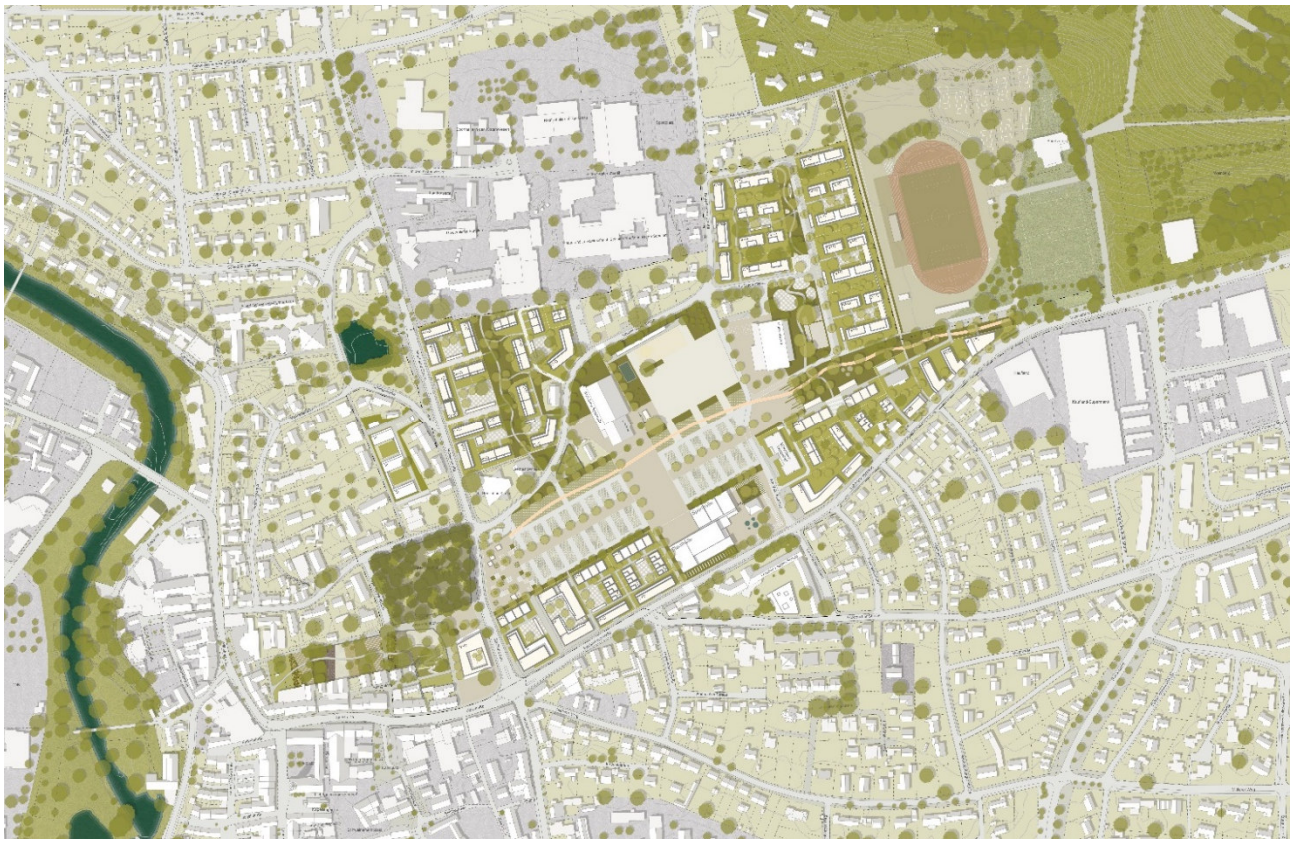

Abbildung 3: Masterplan "Östliche Innenstadt"

Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet sowie der verkehrstechnisch günstigen Anbindung prädestiniert für eine bauliche Nachverdichtung. Zusätzliche Relevanz gewinnt der bisweilen unbebaute Standort bezogen auf seine Position am Stadteingang. Mittels einer Neubebauung kann ein städtebauliches Pendant zur bestehenden Bebauung südlich der Schönebürgstraße geschaffen und somit der Stadteingang neu betont werden. Als Nutzungen sind Dienstleistung und Wohnen vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A-2020-2B „Am Schönebürgstadion I“ sollen die städtebaulichen Zielsetzungen des Masterplans „Östliche Innenstadt“ umgesetzt werden. Der Masterplan sieht neben allgemeinen Sanierungszielen differenzierte Ziele für einzelne Teilabschnitte innerhalb des Sanierungsgebietes vor. Für die Teilbereiche „Schönebürgstraße I+II“, welche den Bebauungsplänen „Am Schönebürgstadion I“ und „Am Schönebürgstadion II“ entsprechen wurde folgende Zielsetzung definiert:

„Das Quartier soll nachverdichtet werden und Raumkanten zu dem nördlich angrenzenden Grünzug und der südlich verlaufenden Schönebürgstraße bilden. [...] In Richtung Osten läuft das Quartier spitz zu. Dort soll ein dominantes Auftaktgebäude vorgesehen werden, das die Stadteinfahrt nach Crailsheim darstellt.“

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 BauGB auf Grundlage einer konkreten Investorenplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist erforderlich.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Masterplanung „Östliche Innenstadt“.

Der Masterplan sieht eine Bebauung des Plangebiets mit drei mehrgeschossigen Gebäuden in nord-süd Ausrichtung vor. Mittels Verbindungsbaukörpern auf der Südseite der Gebäude können hochwertige Innenhöfe, welche sich in Richtung des geplanten Grüngürtels im Norden öffnen, entstehen. Das östlich gelegene Gebäude fungieren dabei als stadtbildprägendes Element am Stadteingang und wurde bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu den Masterplanentwürfen „Östliche Innenstadt“ Ende 2018 – Anfang 2019 von der Bürgerschaft positiv hervorgehoben. Die Anbindung des Gebiets an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Nordseite der Gebäude.

Mit der Entwicklung des Plangebiets wird die Notwendigkeit zur Neuordnung der bestehenden Freiflächen und Parkplätze am Schönebürgstadion generiert. Diese Flächen bilden keinen unmittelbaren Bestandteil des Bebauungsplans „Am Schönebürgstadion I“ müssen jedoch bezogen auf die Gesamtsituation berücksichtigt werden.

Abbildung 4: Masterplan „Östliche Innenstadt", Plangebiet „Am Schönebürgstadion I + II"

Erschließung

Das Plangebiet soll über eine Stichstraße an der Nordseite der Gebäude an die bestehende Zufahrt zur Schönebürgstraße angebunden werden.

Freiraum und Begrünung

Innerhalb des Plangebiets sind begrünte Innenhöfe vorgesehen. Gemeinsam mit Baumpflanzungen und Dachbegrünung tragen diese zu einer Verbesserung des Mikroklimas am Standort bei. Im Norden des Gebiets grenzt mit dem Grünen Band eine ausgedehnte Grünfläche an, welche es wegetechnisch sowie gestalterisch mit dem Plangebiet zu verknüpfen gilt.

Lärmimmissionen

Es werden Lärmimmissionen durch das nördlich gelegene Schönebürgstadion, die südlich verlaufende Schönebürgstraße sowie die Festplatznutzung des westlich gelegenen Volksfestplatzes erwartet. Umfang und Auswirkungen auf das Plangebiet sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens mittels Schallimmissionsprognose geklärt werden.

Altlasten / Baugrund

Es sind keine Altlasten innerhalb des Plangebiets bekannt noch werden Altlasten vermutet.

Kampfmittel

Eine Kampfmitteluntersuchung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens beauftragt.

Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplans untersucht. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 05.08.2020

Andreas Groß M. Eng.