



CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Am Erlenbach“
Nr. A-2022-2B



Stand: 17.07.2024
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - PLANUNGSBERICHT	3
1. PLANGEBIET	3
1.1. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.2. BESTAND UND NUTZUNG	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2.1. AKTUELLES BAURECHT.....	4
2.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.2. VERFAHREN.....	7
2.3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	7
3. PLANINHALT	7
3.1. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	7
3.2. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	8
4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BAUNVO)	10
4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BAUNVO).....	10
4.3. WEITERE FESTSETZUNGEN.....	10
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
5.1. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „TIERE UND PFLANZEN“	11
5.2. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „FLÄCHE UND BODEN“	12
5.3. BELANGE DES SCHUTZGUTES „WASSER“	12
5.4. BELANGE DES SCHUTZGUTES „KLIMA/LUFT“	12
5.5. BELANGE DES SCHUTZGUTES „LANDSCHAFT“	12
5.6. BELANGE DER „WECHSELWIRKUNGEN/BIOLOGISCHE VIelfALT“	12
5.7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „NATURA 2000-GEBIETE, SCHUTZGEBIETE“	12
5.8. BELANGE DES SCHUTZGUTES „MENSCH“	12
5.9. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER“	12
5.10. BELANGE DER EMISSIONSVERMEIDUNG UND DES SACHGERECHTEN UMGANGS MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN.....	12
5.11. BELANGE DER „ERNEUERBAREN ENERGIEEN“	12
6. KOSTEN UND FINANZIERUNG	12
7. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	13
7.1. VER- UND ENTSORGUNG.....	13
7.2. DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIEßUNG.....	13
TEIL B - ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	13



Teil A - Planungsbericht

1. Plangebiet

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Plangebietesfläche befindet im südlichen Teil von Crailsheim zwischen den Stadtteilen Kreuzberg und Ingersheim. Auf einer Fläche von ca. 4000 m² wird der Bebauungsplan aufgestellt. Die von der Aufstellung betroffenen Flurstücke haben die Nummre 1850 und 149, jeweils Gemarkung Crailsheim.

Die genaue Begrenzung der Änderung erfolgt:

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 1862/4
- im Osten durch die B 290 (Ellwanger Straße)
- im Westen durch die Geschwister-Scholl-Straße
- im Süden durch das Grunstück mit der Fl. Nr. 1848.

1.2. Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es befinden sich keine Gehölze oder Bäume auf der Fläche. Entlang der südlichen Grenze des Abgrenzungsbereichs verläuft ein Entwässerungsgraben, ein weiterer im südlichen Teil des Plangebietes.

Die Fläche ist von bestehender Wohnbebauung umgeben – im Süden von Einfamilienhäusern und im Norden von Mehrfamilienhäusern.

Die am Rand des Plangebietes stehende Weide steht auf städtischem Grund und ist von der Planung daher nicht betroffen.



Abbildung 01: Blick von der Geschwister-Scholl-Straße ins Plangebiet





Abbildung 02: Blick von der Ellwanger Straße ins Plangebiet

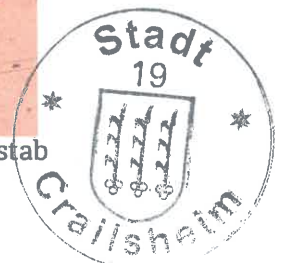
2. Ziel und Zweck der Planung

2.1. Aktuelles Baurecht

Auf der Fläche ist aktuell der Bebauungsplan „Welscher Brunnen“ Nr. 95.1. aus dem Jahr 1996 rechtskräftig. Dieser wird im entsprechenden Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbach“ baurechtlich abgelöst.



Abbildung 03: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Welscher Brunnen", ohne Maßstab



Der Bebauungsplan „Welscher Brunnen“ setzt auf dem Plangebiet eine private Grünfläche vor. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen wurden nicht hergestellt. Zusätzlich ist im Bebauungsplan ein Wassergraben auf der Fläche verzeichnet, der noch existiert.

2.2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Stadt Crailsheim wird 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).

Im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum um Schwäbisch Hall und Crailsheim sollen die Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote schwerpunktmäßig sowie ausreichend Freiräume gesichert werden. Der Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/Crailsheim soll für den umgebenden Ländlichen Raum auch Entwicklungsimpulse setzen. Crailsheim wirkt dabei als Entwicklungsmotor.

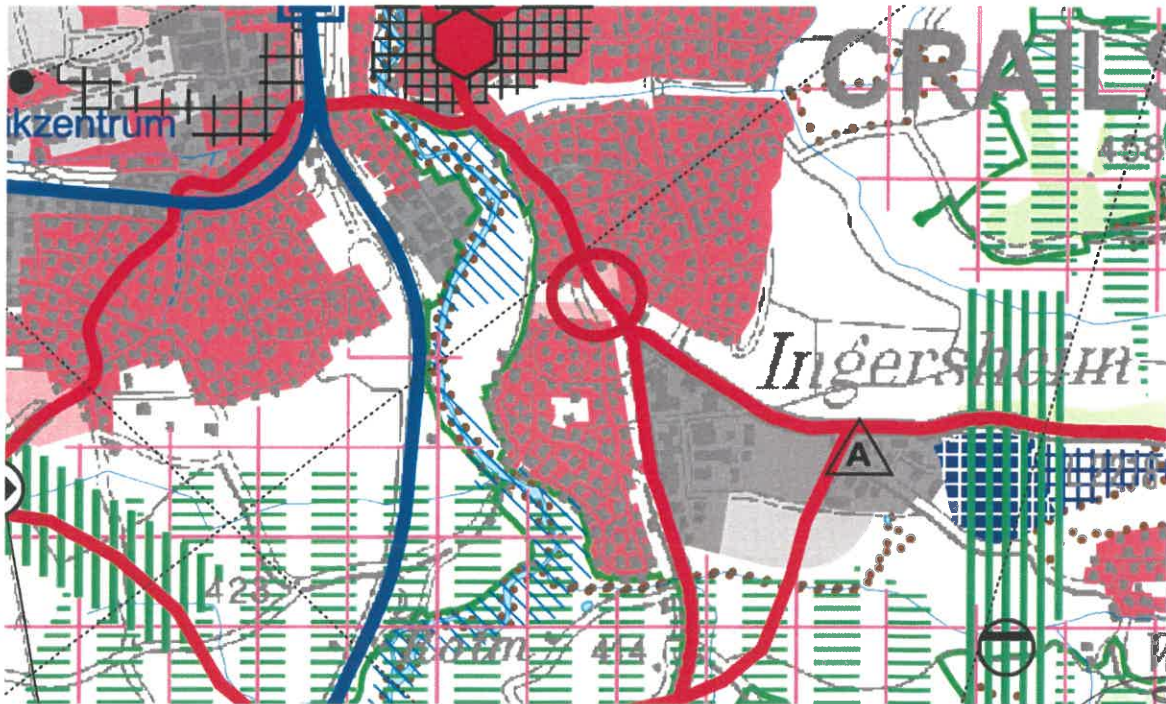


Abbildung 04: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet zum Teil als Mischgebietsfläche und als Grünfläche mit Parkanlage dargestellt. Eine nachrichtliche Anpassung ist daher notwendig

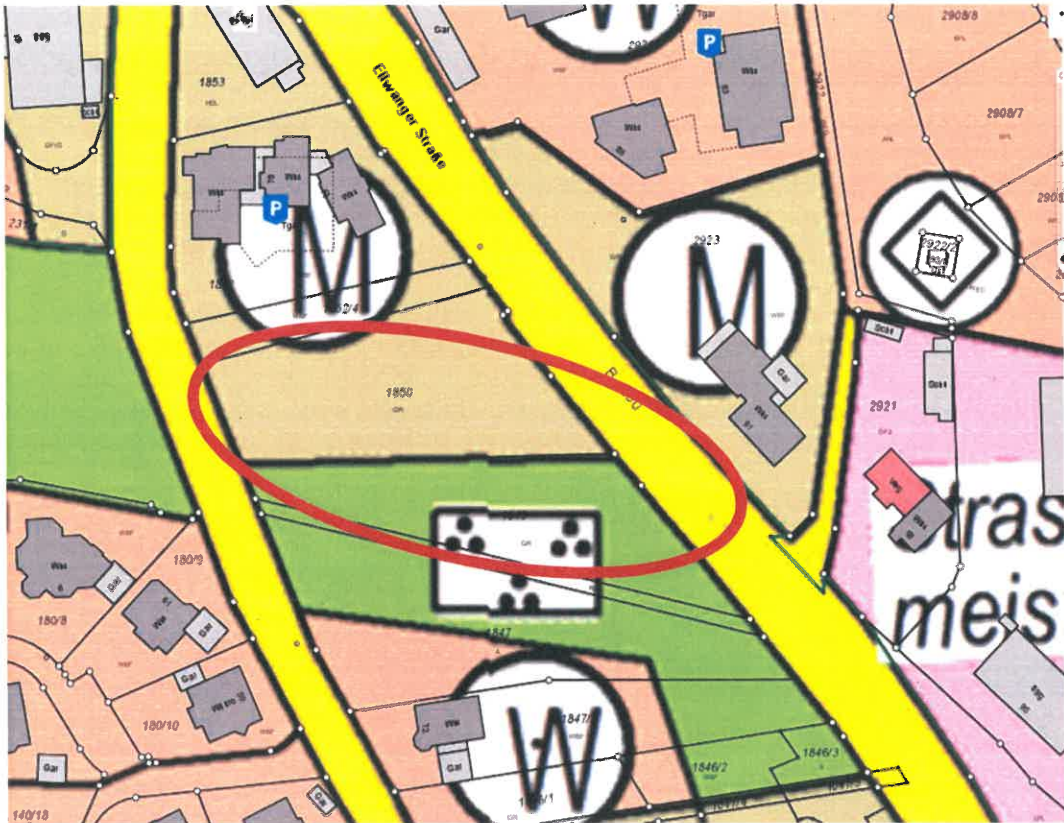


Abbildung 05: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim



Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan beschreibt die zu ändernde Fläche als Mischgebiets- und Grünfläche.

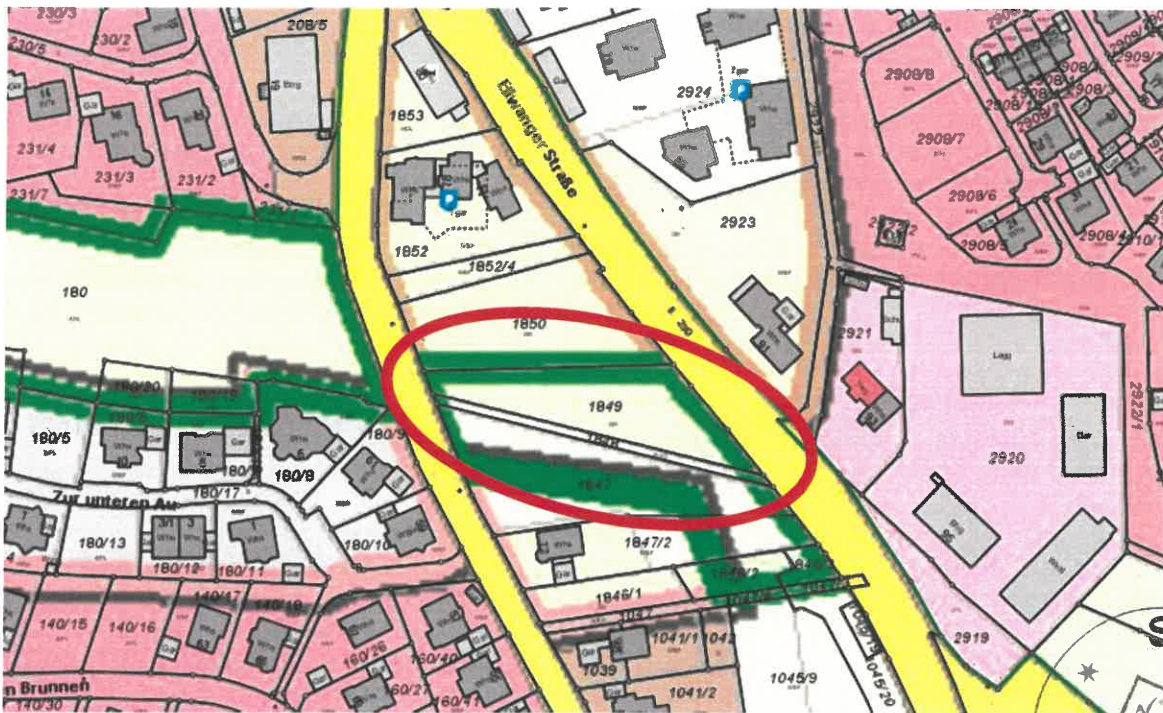


Abbildung 06: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Crailsheim



2.2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da

- die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m² beträgt. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungsplanungen, so dass entsprechend keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) gibt.

2.3 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Planaufstellung soll die bestehende Wohnbebauung entlang der Ellwanger Straße ergänzt werden. Durch die bisherigen Entwicklungen entlang der Ellwanger Straße, unter anderem der Entstehung eines neuen Quartiers mit dem Bebauungsplan „Dr. Bareilles Straße – Ellwanger Straße“ transformiert sich diese immer mehr zur Stadtstraße, die durch entsprechende urbane Bebauung gesäumt wird. Zusätzlich wird durch die Planung die Erweiterung des Radwegenetzes vorangetrieben. Da die Fläche bereits durch einen Bebauungsplan erfasst ist, der eine andere Nutzung vorsieht, wird eine neue Überplanung notwendig.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht einen maximal viergeschossigen Geschosswohnungsbau im Plangebiet vor. Durch die Riegelbebauung entlang der Ellwanger Straße wird zu einem der Straßenraum gefasst, zum

anderen entsteht eine Abriegelung gegenüber dem Straßen- und Gewerbelärm für die dahinterliegenden Gebäudeteile.

3.2. Verkehrskonzept

Der ruhende Verkehr soll soweit möglich in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzliche Stellplätze sind auch oberirdisch in den dafür festgesetzten Flächen möglich. Sie sind mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.

Überörtlich ist das Plangebiet gut verkehrlich erschlossen. So ist die nächste Bushaltestelle ca. 300 m entfernt. Zusätzlich kann die Planung künftig von dem geplanten Ausbau des Radwegs entlang der Ellwanger Straße profitieren.

3.3. Grün- und Freiflächenkonzept & Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es werden begrünte Dächer, sowie Baumpflanzungen im Planbereich festgesetzt. Eine Eingrünung der Parkplatzflächen soll weiterhin deren Wirkung auf das bisher unbebaute Nachbargrundstück abmildern.

Gemäß der Verordnung für länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 sind bei Siedlungsentwicklungen vorliegende Daten vorrausschauend zu prüfen. Neben den allgemeinen Daten zu HQ 100 bezieht sich dies auch auf die Prüfung von Gefahren durch Starkregenereignisse.

Die Stadt Crailsheim hat im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements hierzu Modellierungen durch das Büro CDM Smith durchführen lassen. Für die Lastfälle „außergewöhnlich, verschlämmt“, „extrem, verschlämmt“, und „selten, verschlämmt“ liegt für die Fließgeschwindigkeit und die maximalen Wassertiefen entsprechendes Kartenmaterial vor¹. Bei der Prüfung des Kartenmaterials für das Plangebiet hat sich ergeben, dass für den Lastfall „außergewöhnlich, verschlämmt“ zu Wassertiefen von bis zu 2 m kommen kann. Die Fließgeschwindigkeit der Wasserströme bei Starkregenereignissen können bis zu 0,5 m/s erreichen.

Bei dem Lastenfall „außergewöhnlich verschlämmt“ handelt es sich um ein etwa 100-jähriges Ereignis bei dem im vorliegenden Plangebiet bis zu 58 l/m² Regen in der Stunde fallen kann. Die überschwemmten Flächen liegen am süd-östlichen Rand des Plangebietes. Hier befindet sich neben einem Entwässerungsgraben eine Senke, in der sich das Wasser bei Starkregenereignissen das Wasser sammelt. Durch die geplante Wohnbebauung befinden sich potentiell vulnerable Personen im gefährdeten Bereich.

Wie im Bebauungsplan Entwurf auch dargestellt, beträgt die Höhenlage des aktuellen Geländes in diesem Bereich ca. 411,25m über NN. Die EFH wurde mit 414,30 m über NN festgesetzt. Somit ist im Erdgeschoss nicht mit Überflutungen zu rechnen, zumal sich die Überflutungstiefen von 2 m nur auf einen kleinen Bereich am süd-westlichen Rand des Plangebietes beziehen. Die geplante Bebauung ordnet sich am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes an, größtenteils außerhalb der betroffenen Flächen. In den betroffenen Flächen selbst ist die Anlage von oberirdischen Stellplätzen möglich. Gefahren für Infrastruktur und Objekte in diesem Bereich werden somit minimiert. Im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt liegen geringere Überflutungstiefen vor, auf die entsprechend baulich reagiert werden kann (z.B. Boden Anpassung).

Die vorliegenden Fließgeschwindigkeiten mit maximal 0,5 m/s stellen gegebenenfalls für Kinder oder bewegungseingeschränkte Bürger eine Gefahr da. Da sich die Fließgeschwindigkeiten auf Flächen ohne Gebäude, am Rand des Grundstückes befinden, die nicht zum Verlassen/Erreichen des Gebäudes gequert werden müssen, geht hiervon keine akute Gefahr aus.

Nach Umsetzung der Planung kann eine Neuberechnung der potentiellen Gefahren sinnvoll sein.



¹ Es erfolgt eine Prüfung des gesamten Kartenmaterials und aller Lastenfälle, dargestellt wird äquivalent zum HQ 100 und den hierzu in § 78 WHG verankerten Richtlinien der Lastenfall „außergewöhnlich, verschlämmt“.

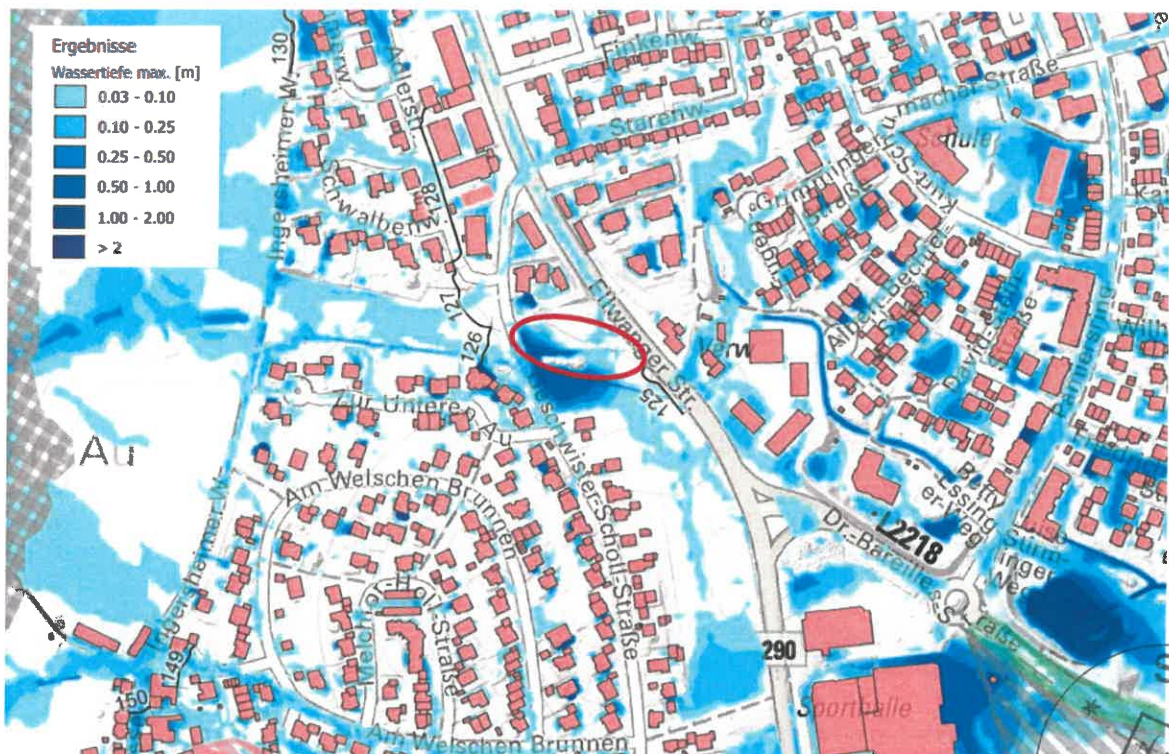


Abbildung 07: Maximale Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“

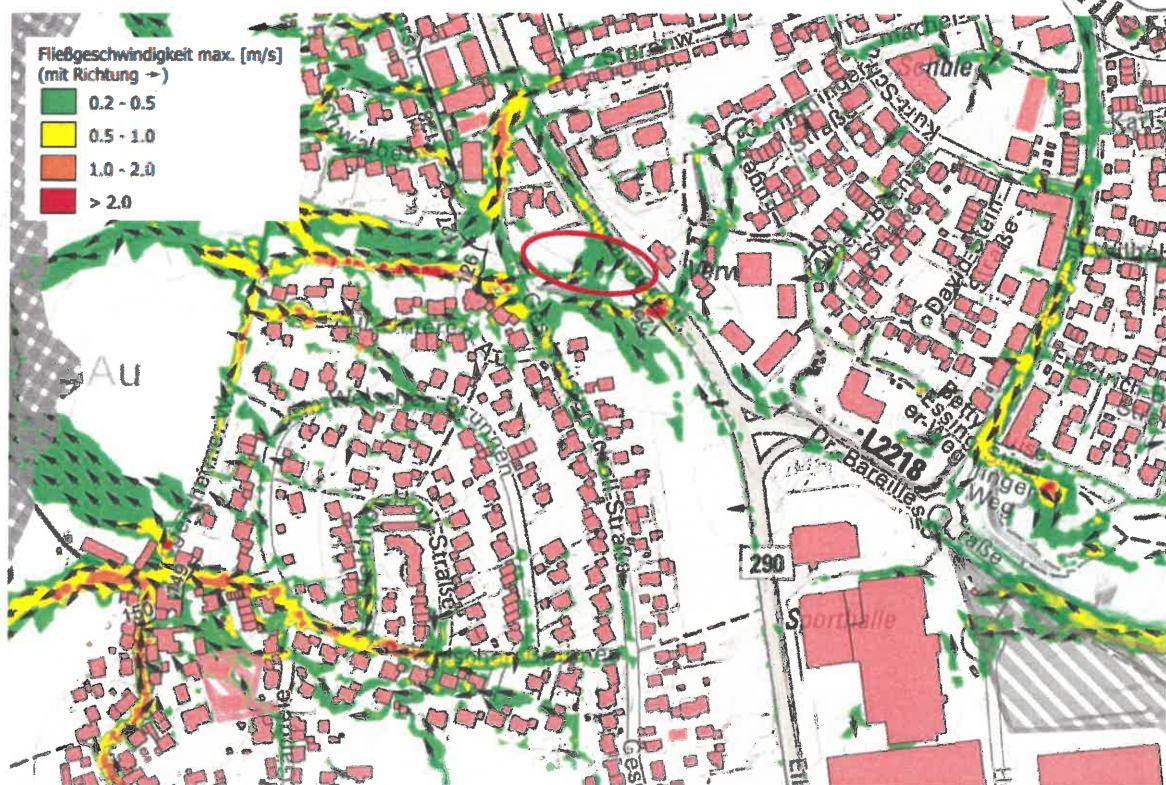


Abbildung 08: Maximale Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird geringer als das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstmaß festgesetzt. So wird eine Annäherung an die Struktur der umgebenden Bebauung erzielt. Im angrenzenden Flurstück, auf dem der Bebauungsplan „Welscher Brunnen“ Nr. 95.1. gültig ist, ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt (MI).

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wurde so gewählt, dass sie sich in die nähere Umgebung einfügt und eine sinnvolle Nutzung der Fläche gewährleistet ist.

Die maximale Gebäudehöhe kann jedoch zu einem bestimmten Prozentsatz für technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugschächte, überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Nebenanlagen

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sollen sicherstellen, dass die verfügbare Grundstücksfläche nicht unnötig versiegelt wird.

4.3. Weitere Festsetzungen

Grünordnung/Umweltbelange

Um ökologischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, werden auf den Flachdächern Grünpflanzungen festgesetzt. Zusätzlich sind oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

4.4. 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 „Am Erlenbach“ Nr. A-2022-3B den §§ 2 bis 7 formulierten Bestimmungen erforderlich.

4.5. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Bruttobauland davon	4.034 m ²
Nettobauland einschl. Private Grünflächen	1286 m ²
Zahl der Wohneinheiten	55
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	116
Bruttowohndichte	288 EW/ha



Hinweis: Da der Bebauungsplan keine öffentlichen Erschließungsflächen beinhaltet und die Berechnungen der Einwohnerdichte diese normalerweise mit abbilden, ist der Wert für die Bruttowohndichte nicht ohne Weiteres mit anderen B-Plänen vergleichbar.

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha)

zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Gebiets „Am Erlenbach“ Nr. A-2022-3B überschreitet mit 288 EW/ha diesen Zielwert.

Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim ausgehend von 34.130 Einwohnern eine Zunahme von 739 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Die Zahlen dürfen jedoch in Frage gestellt werden, da bereits zum 31.12.2019 eine Einwohnerzahl von 34.787 erreicht wurde. Das Landesamt nahm für 2019 eine Einwohnerzahl von 34.382 an. Der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2026 prognostiziert. Aktuelle Zahlen aus dem Jahr 2023 belegen einen Bevölkerungsstand von 36.476 Einwohnern.

Kürzlich durchgeführte und geplante Unternehmenserweiterungen (u.a. Fa. Bürger, Fa. Syntegon – früher: Bosch Packaging - und Fa. Schubert) sowie nahezu die komplette Belegung der in den letzten Jahren entwickelten Gewerbeflächen führen zu einem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften in der Stadt, wodurch mit einem weiteren Zuzug zu rechnen ist. Die von der Stadt Crailsheim beauftragte „Bedarfsanalyse für Wohnflächen und Wohnformen“ bildet den Bedarf an Wohnungen in Bezug auf aktuelle Entwicklungen und Prognosen ab. So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.665 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:

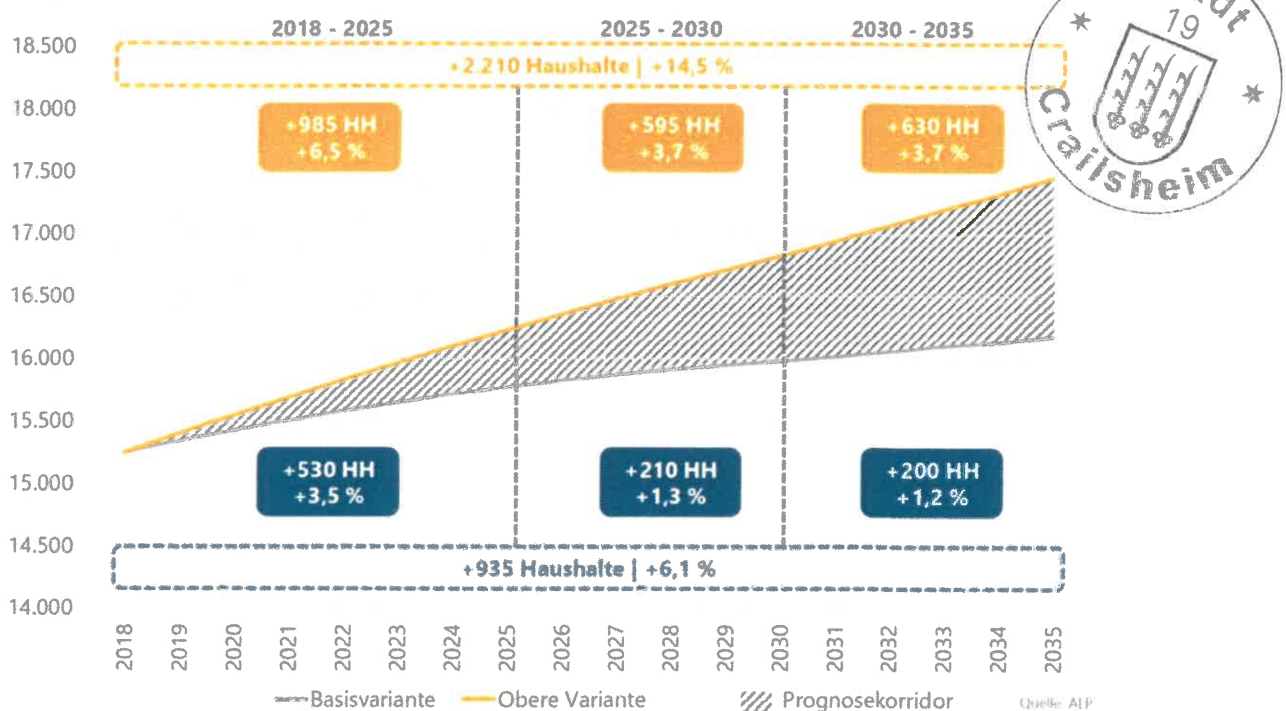


Abbildung 09: Haushaltsprognose

5. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird deshalb nicht durchgeführt. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

5.1. Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Habitate für (geschützte) Tierarten vorhanden sind.

5.2. Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dem Grundsatz nach sorgsamem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen, ebenso werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Durch versickerungsfähige Beläge für Verkehrsflächen werden die verursachten Beeinträchtigungen der Bodenfunktion abgemildert.

5.3. Belange des Schutzgutes „Wasser“

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden diese außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert. Es verlaufen ebenfalls keine wasserführenden Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes.

Auf die Auswirkung potentieller Starkregenereignisse wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht aus.

5.4. Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Bäumen weißt das Plangebiet keine klimaaktiven Strukturen auf, die eine positive Wirkung auf siedlungsklimatische und lufthygienische Verhältnisse im Plangebiet haben könnten. Durch die Festsetzungen werden mindestens 14 neue Bäume gepflanzt. Durch die Neuplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

5.5. Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich in bebauten Innenbereich. Die Belange des Schutzgutes „Landschaft“ sind daher nicht berührt.

5.6. Belange der „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“

Die Belange sind nicht berührt.

5.7. Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Innerhalb des Plangebietes oder in nächster Nähe befinden sich keine Schutzgebiete. Die Belange des Schutzgutes sind damit nicht berührt.

5.8. Belange des Schutzgutes „Mensch“

Auf Grund der Lage des Plangebietes an der Ellwanger Straße wurde ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen mit eingeflossen sind.

5.9. Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Die Belange sind nicht berührt.

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 anfallende Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

5.11. Belange der „Erneuerbaren Energien“

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet ist möglich und erwünscht.

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von privater Hand getragen.



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.

7.2. Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

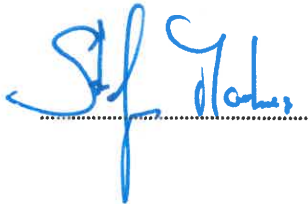
Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich.

Die Flurstücke befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung

Crailsheim, den 17.07.2024



Teil B -Ergebnisse der Beteiligungen

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

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung

Crailsheim, den 17.07.2024

