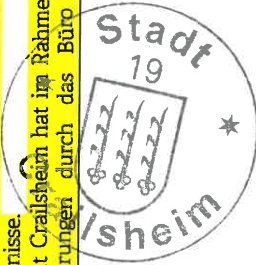


Synopse des bisherigen Bebauungsplanentwurfs des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses mit den nachrichtlichen Änderungen zum Satzungsbeschluss.

Im Nachgang zu der Behördenbeteiligung und den darin geäußerten Stellungnahmen wurden folgende Punkte nachrichtlich in der Begründung ergänzt:

Alter Stand	Änderungen
BEGRÜNDUNG 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. 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 wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.	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. 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 wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. 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 wasserdurchlässigen 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 vorrusschauend 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, verschlammmt“, „extrem, verschlammmt“, und „selten, verschlammmt“ liegt für die Fließgeschwindigkeit und die maximalen Wassertiefen entsprechendes Kartenmaterial vor. Bei der Prüfung des Kartenmaterials für das Plangebiet hat sich ergeben, dass für den Lastfall „außergewöhnlich, verschlammmt“ 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 verschlammmt“ 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. 41,25m 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. Bodenanpassung).

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.



