CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ Nr. 1.2.1 Variante eingeschossiger Innenhof

Stand: 10.05.2021

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ im Planbereich Nr. 1.2.1

Inhaltsverzeichnis

Teil A Planungsbericht 3

1. Einleitung
   - 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 3
   - 1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets 3
   - 1.3 Übergeordnete Planungen 5
   - 1.4 Bisherige Planungen 7
2. Städtebauliches Konzept
   - 2.1 Baulich-räumliches Konzept 8
   - 2.2 Verkehrskonzept 11
   - 2.3 Energie- / Klimaschutzkonzept 12
   - 2.4 Grün- / Freiraumkonzept 12
3. Planinhalt und Festsetzungen
   - 3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit 12
   - 3.2 Erschließungsflächen und Verkehr 14
   - 3.3 Natur, Umwelt und Klima 14
   - 3.4 Immissionsschutz 14
4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis
5. Auswirkungen der Planung
   - 5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ 16
   - 5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden" 17
   - 5.3 Belange des Schutzguts „Wasser" 17
   - 5.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft" 17
   - 5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft" 18
   - 5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt" 18
   - 5.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete" 18
   - 5.8 Belange des Schutzguts „Mensch" 18
   - 5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter" 18
   - 5.10 Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern" 18
   - 5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien" 18
6. Kosten und Finanzierung
7. Maßnahmen zur Durchführung
   - 7.1 Ver- und Entsorgung 19
   - 7.2 Bebauung 19
   - 7.3 Ausgleichsmaßnahmen 20

Teil B Ergebnisse der Beteiligung 21

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die strukturellen Veränderungen des innerstädtischen Einzelhandels und der weiterhin wachsende Wohnraumbedarf in Crailsheim führten zu einer Prüfung der vorhandenen Bauleitplanung in dem Gebiet. Es konnten dabei Potenziale identifiziert werden, wie durch eine Überplanung Lösungen für die beiden Problemfelder angeboten werden können.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Ziel des Verfahrens ist das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Planungen erfüllen die Anforderungen des § 13 a BauGB. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

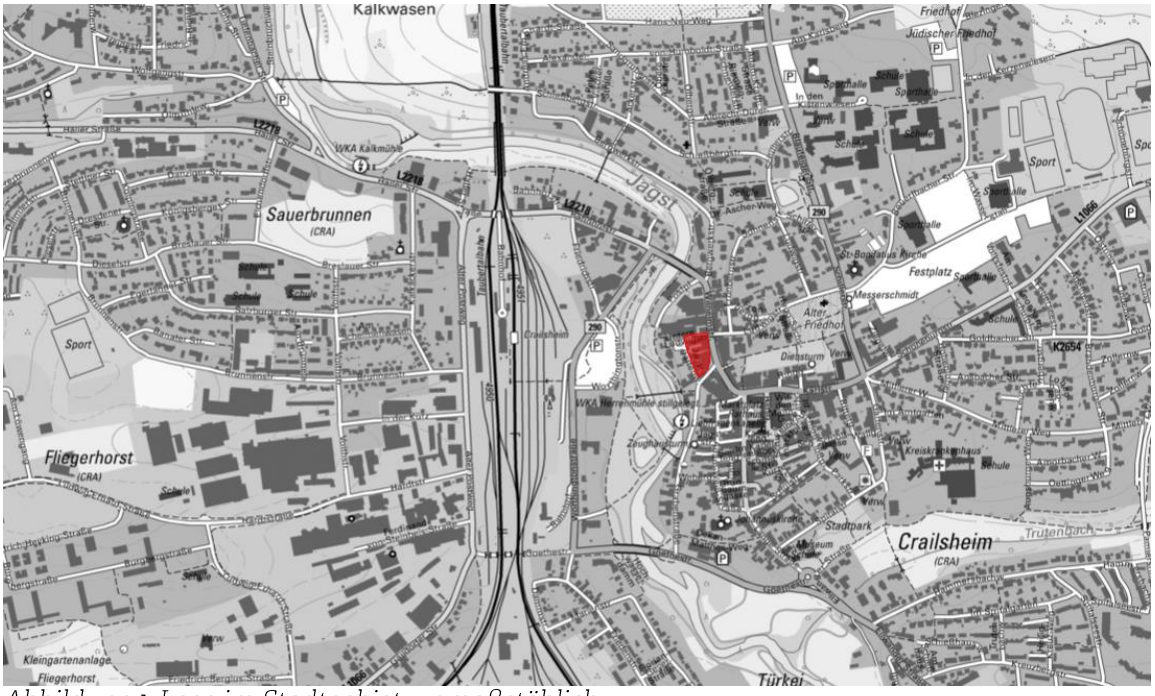


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan Nr. 1.2.1 „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ umfasst eine Größe von 0,3 ha und befindet sich zentral in der Crailsheimer Kernstadt. Die Fläche in der Gemarkung Crailsheim beinhaltet die Flurstücke 157/1, 157/2, 157/3, 156/1, 156/2, 156/3 und 156/4. Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden durch die Untere Ludwigstraße,
im Osten durch die Wilhelmstraße,
im Süden durch die Grabenstraße,
und im Westen durch den Jagstgartenweg.

Die Fläche umfasst sieben Wohn- und Geschäftsgebäude. Die Grundstücke sind in der Regel beidseitig erschlossen, wobei die Geschäftsgebäude mit Ladenflächen in geschlossener Bebauung die Wilhelmstraße säumen. Der „hintere“ Bereich, bestehend aus niedrigeren Lagergebäuden, Garagen und Zufahrten befindet sich am westlich begrenzenden Jagstgartenweg. Im südlichen Teil hin zur Grabenstraße ist ebenfalls Wohnnutzung vorhanden.

Abbildung 2: Wilhelmstraße 11 und 13

Abbildung 3: Untere Ludwigstraße

Abbildung 4: Jagstgartenweg

Abbildung 5: Grabenstraße

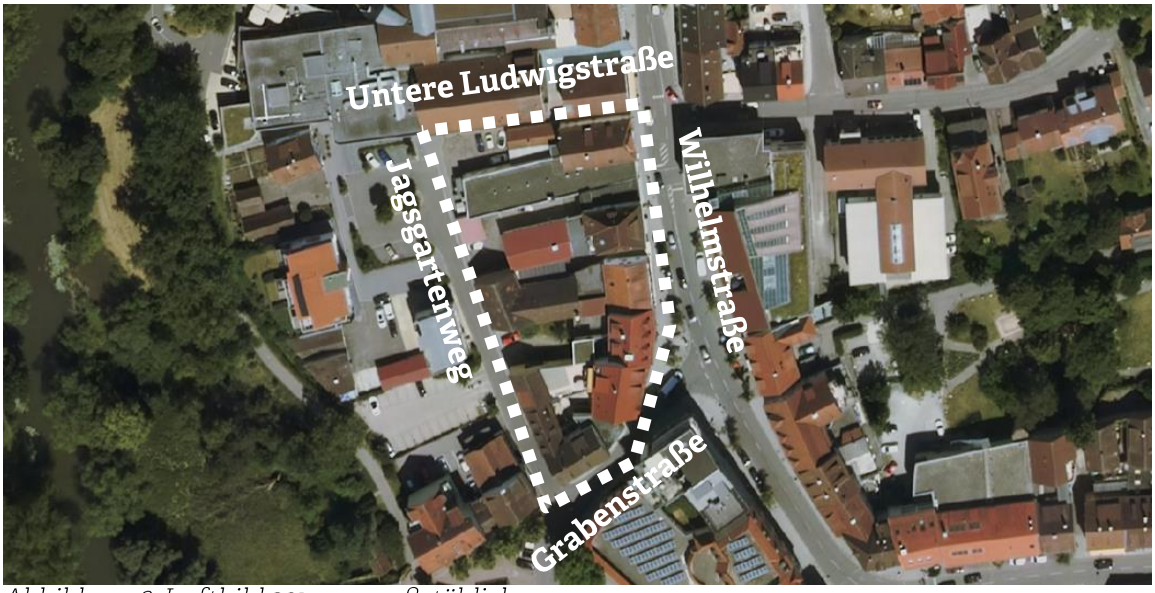


Abbildung 6: Luftbild 2017, unmaßstäblich

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

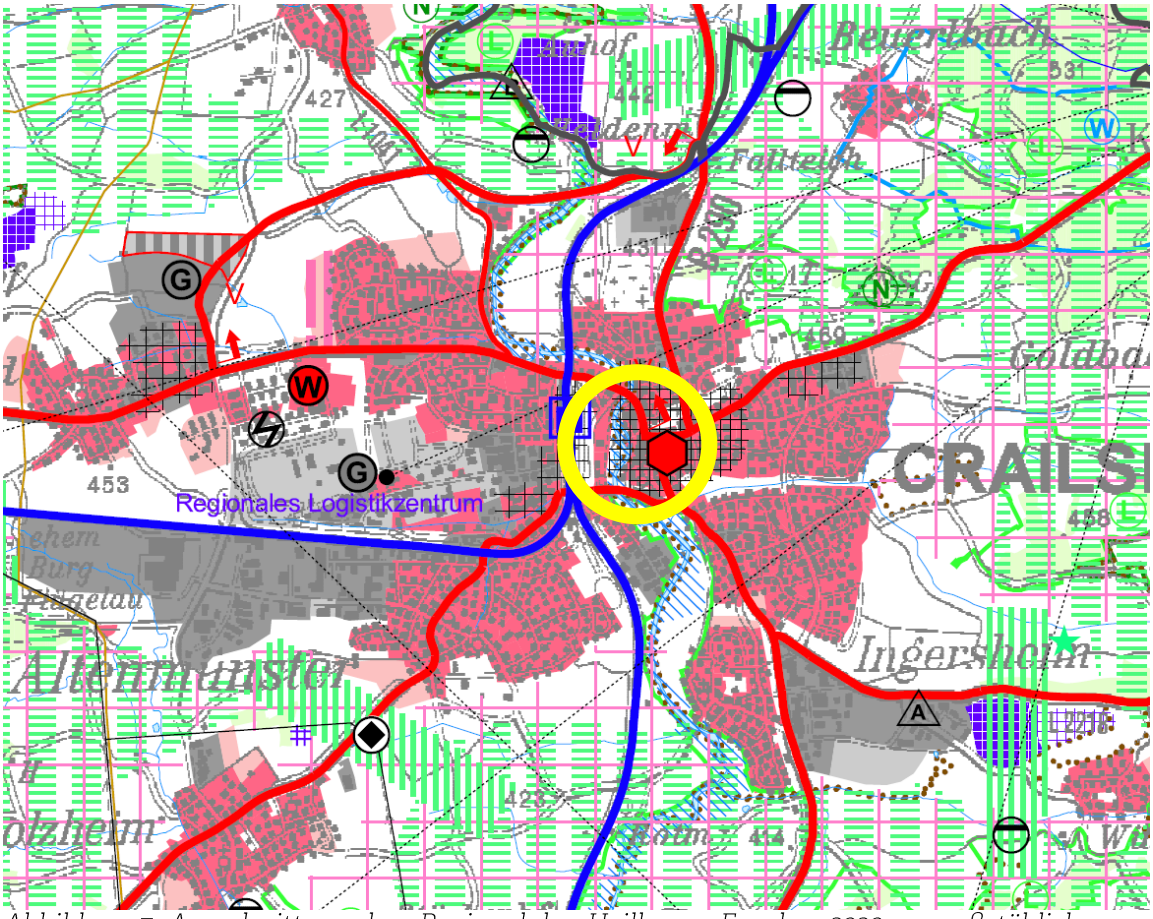


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

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 im Bestand „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ wird als „Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ gekennzeichnet und liegt an einer „Straße für den überregionalen Verkehr“.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Die direkt angrenzende Wilhelmstraße und die Grabenstraße sind als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. In einigem Abstand sind westlich ein Baudenkmal und Altlasten vermerkt.

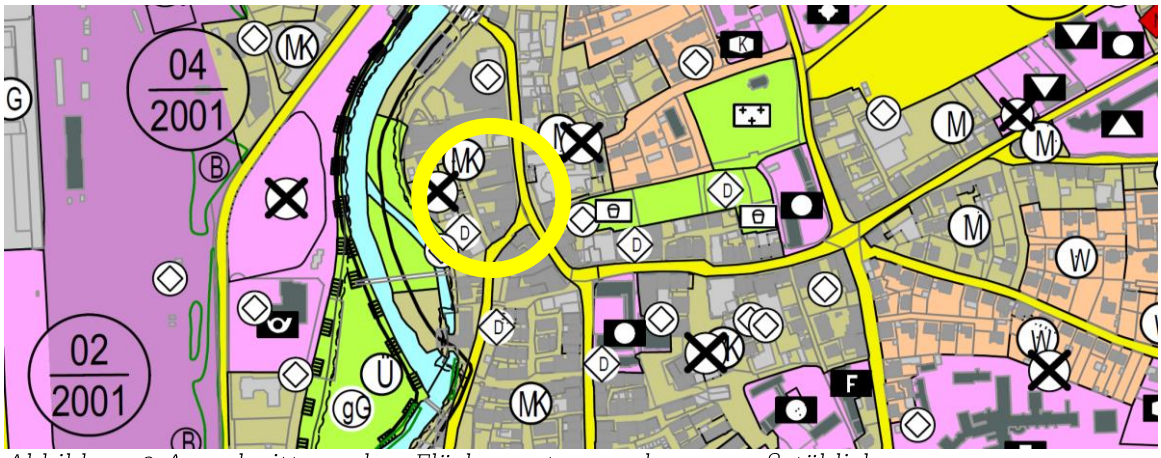


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich wie der FNP dar: Als Kerngebietsfläche. Die Wilhelmstraße und die Grabenstraße sind als Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

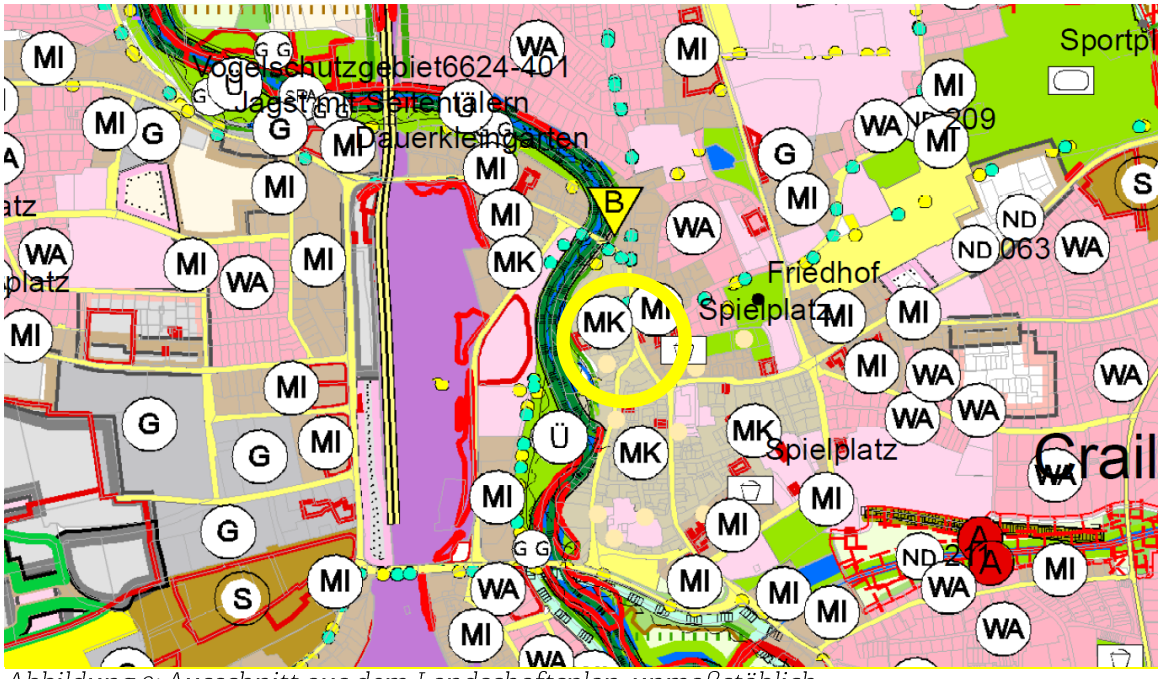


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

1.4 Bisherige Planungen

Bebauungsplan

Die Fläche befindet sich im 1969 aufgestellten Bebauungsplan „Wilhelmstraße Westseite“. Er sieht entlang der Wilhelmstraße eine verpflichtend viergeschossige Kerngebietsbebauung vor. Entlang des Jagstgartenwegs ist die Bauhöhe auf 8,50 m beschränkt.

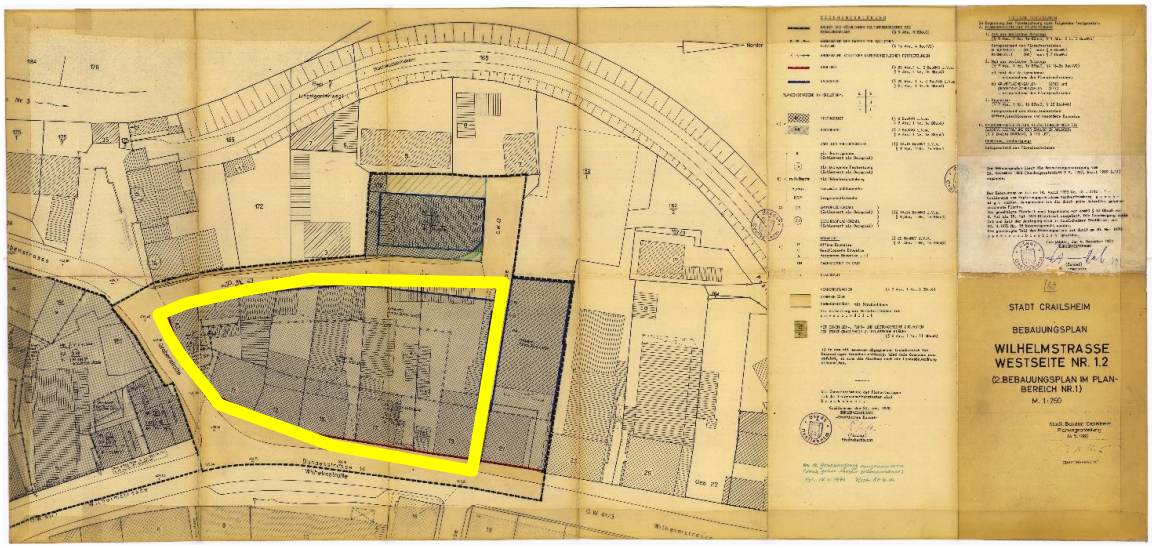


Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 1.2 „Wilhelmstraße Westseite“, unmaßstäblich

Der 1992 ergänzend aufgestellte Bebauungsplan „Kernstadt“ regelt in dem Plangebiet die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten. Die Fläche an der Wilhelmstraße wurde mit nur geringen Restriktionen festgesetzt, wohingegen am Jagsgartenweg stärkere Beschränkungen bestehen.

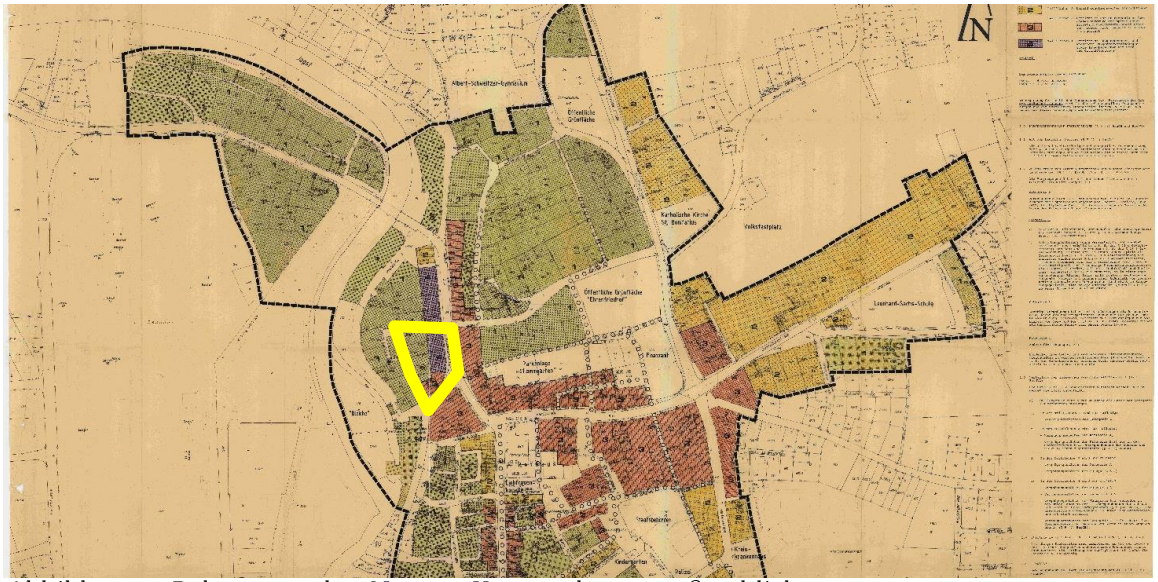


Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 209 "Kernstadt", unmaßstäblich

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept

Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf, unmaßstäblich

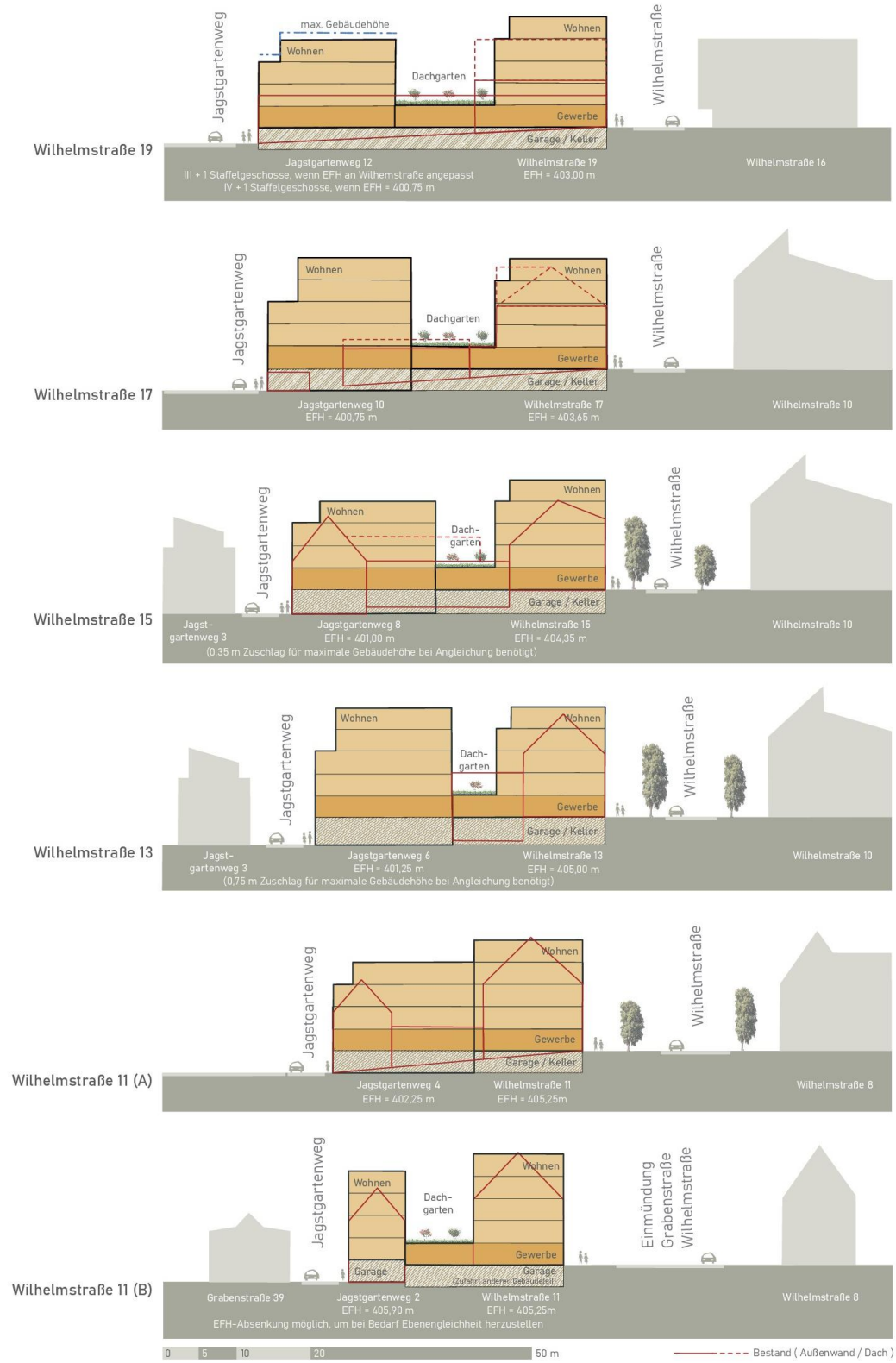


Abbildung 13: Schnitte, unmaßstäblich

Abbildung 14: Ansicht Wilhelmstraße, unmaßstäblich

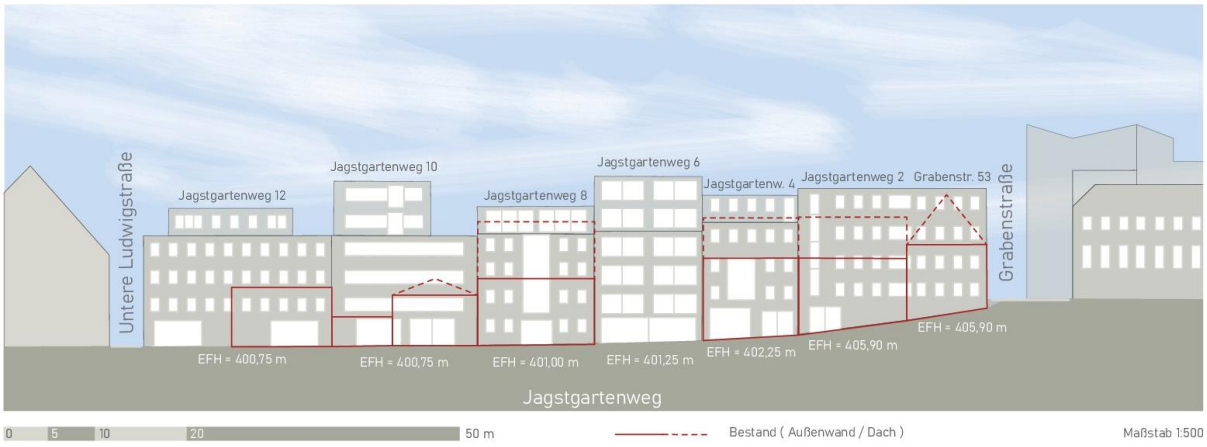


Abbildung 15: Ansicht Jagstgartenweg, unmaßstäblich

Der städtebauliche Entwurf beschäftigt sich mit drei größeren Fragestellungen, die das Plangebiet aufwirft: Wie lassen sich Wohnen und Handel vereinbaren? Wie kann eine Nachverdichtung gelingen, die städtebauliche Qualität erzeugt? Wie geht man mit dem Höhenunterschied zwischen Wilhelmstraße und Jagstgartenweg um?

Die grobe städtebauliche Struktur sieht eine nach Süden ausgerichtete V-Form vor, die eine Blockrandbebauung bildet. Nach Norden, zur Unteren Ludwigstraße, die nur eine schmale Gasse für den Fußverkehr ist, wird auf eine höhergeschossige Blockrandbebauung verzichtet. Zu geringe Abstandsflächen zur angrenzenden Bebauung würden den Weg ansonsten zu einem schluchtartigen Raum transformieren. Generell sieht der städtebauliche Entwurf zwar eine vollständige Bebauung des gesamten Plangebiets vor, jedoch wird in der maximalen Höhe so differenziert, dass sich in der Wahrnehmung ein unbebauter Innenhof ergibt. Die im Innenbereich des Blocks liegende Bebauung ist maximal eingeschossig, wohingegen die Randbebauung über vier Vollgeschosse und entweder über ein oder zwei Staffelgeschosse verfügt. Erreicht wird die unbebaute Wirkung des Innenhofs durch Dachgärten auf dem Geschoss.

Dieses Geschoss im Innenbereich soll es ermöglichen, die Verkaufsflächen des Handels zu erhöhen. So sieht die prinzipielle Struktur ein von vorne nach hinten

durchgezogenes Gewerbegeschoss vor. Im Bereich der Wilhelmstraße, die als „Einkaufstraße“ durch Läden im Erdgeschoss geprägt ist, beginnt dieses Geschoss und führt bis in den Jagstgartenweg. Die Geländehöhe fällt von der Wilhelmstraße in den Jagstgartenweg ab. Das vorne beginnende Geschoss erreicht den Jagstgartenweg somit als 1. Stock. Im Jagstgartenweg befindet sich bisher kein Handel. Neben Wohnen findet hier die Anlieferung der Wilhelmstraßen-Ladengeschäfte statt. Das durchgezogene Ladengeschoss muss also nicht vom Jagstgartenweg zugänglich sein, da keine Kundenströme passieren. Das Erdgeschoss des Jagstgartenwegs dient der Anlieferung und als Garagengeschoss. Da die Baugrundverhältnisse durch die nahe Jagst schwierig sind, können so kostengünstiger als mit einer Tiefgarage die Stellplätze für das Wohnen untergebracht werden. Sollten Grundstückseigentümer kein Interesse an einem durchgezogenem Gewerbegeschoss haben, ist dennoch die separate Entwicklung eigenständiger Gebäude an den jeweiligen straßenzugewandten Grundstücksseiten möglich.

Die unterschiedliche Belebung und die dadurch hervorgerufene Raumwirkung beeinflusst die Ausbildung der Staffelgeschosse. Das Staffelgeschoss in der Wilhelmstraße hat den Terrassenbereich zum ruhigen Innenhof hin orientiert. Die Wilhelmstraße als Bundesstraße und belebter Ort bekommt hierdurch ein versatzloses oberstes Geschoss, dass der Straße als Durchquerungsraum entspricht und bauliche Führung gibt. Anders die Ausgestaltung der Staffelgeschosse im Jagstgartenweg: Die Terrassenbereiche orientieren sich zwar wie in der Wilhelmstraße nach Westen und damit zur Abendsonne, jedoch sind sie hier dem Straßenraum zugewandt. Die nahe Jagstaue lässt sich von den Terrassen einsehen, die damit eine besondere Qualität bekommen. Die Staffelgeschosse mit einem zu beiden Seiten attraktiven Außenraum konnten daher anders gedacht werden und sind baulich eher mit freistehenden Wohnhäusern als mit zusätzlichen Geschossen zu vergleichen. Um dieses Bild optisch wahrnehmbar zu machen, sind unterschiedliche Geschossigkeit, Materialität und teilweise seitliche Abstände vorgesehen.

2.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung findet über die Wilhelmstraße, die Grabenstraße und den Jagstgartenweg statt. Aufgrund der Funktion der Wilhelmstraße als Hauptverkehrsstraße sollen hier keine Grundstückszu- und abfahrten des motorisierten Verkehrs erfolgen. Eine Störung des Verkehrsflusses wäre ansonsten die Folge. Die Grundstückszu- und -abfahrten sollen, wie bisher, nur über den Jagstgartenweg erfolgen dürfen. Aufgrund des topographischen Sprungs eignet sich das Erdgeschoss des Jagsgartenwegs als Ort zur Anlieferung des auf dem Grundstück befindlichen Handels und als Zufahrt zu einem Garagengeschoss, das bis an die Wilhelmstraße gezogen werden kann. An der Wilhelmstraße selbst ist dieses Geschoss dann unterhalb des Erdbodens, nicht wahrnehmbar und bildet eine Tiefgarage.

Als innerstädtischer Bereich besteht eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die Haltestellen Wilhelmstraße und Karlstraße/Rathaus befinden sich in 100 m Entfernung. Der Bahnhof mit IC-Halt ist 300 m Fußweg entfernt.

2.3 Energie- / Klimaschutzkonzept

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.

2.4 Grün- / Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht die Durchgrünung des Quartiers mittels Dachbegrünung und begrünten Innenhöfen vor.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen der Bauleitplanung weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen. Dabei werden Tankstellen, die nicht in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, und ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Die Wilhelmstraße als Haupteinkaufstraße ist hierfür nicht geeignet, der Jagstgartenweg mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung und in einer Sackgassenlage ebenfalls nicht.

Die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten verweist auf den Bebauungsplan Nr. 209. Hierin wurde eine Betrachtung und anschließende Festsetzung mit Begründung der gesamten Kernstadt zur Eignung für diese Nutzungsart durchgeführt.

Bordelle und bordellartige Betriebe erzeugen milieubedingte Unruhe, die sich negativ auf das zulässige Wohnen und den Handel in der Haupteinkaufsstraße auswirkt. Diese Nutzung ist daher ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenze eines Kerngebiets auf eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die bereits nahezu vollversiegelte Fläche innerhalb des Abgrenzungsbereichs wird hierdurch keine Verschlechterung erfahren. Durch Festsetzungen zu Dachgärten und Dachbegrünung können Bodenfunktionen wie Niederschlagsrückhaltung und ausgeglicheneres Mikroklima erreicht werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Höhenfestsetzungen erfolgen sowohl über die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. § 2 Abs. 6 LBO, als auch über maximale Außenwandhöhe (Awh max). Die zulässigen Außenwandhöhen beziehen sich auf die jeweilige

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Die EFH ist in Abhängigkeit von der jeweiligen angrenzende Gehweghöhe festgesetzt. Für MK I gilt die EFH der zur Wilhelmstraße angrenzenden Bebauung.

Generell wird aufgrund der anspruchsvollen topographischen Situation eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,50 m zugelassen. Die barrierefreie Zugänglichkeit von Läden und Wohnungen soll dadurch ermöglicht werden.

Um die Ebenengleichheit des durchgezogenen Geschosses von Wilhelmstraße zum Jagstgartenweg zu erreichen, ist auch eine darüber hinaus gehende Anpassung der EFH im Jagsgartenweg zulässig. Die Höhe des Gebäudes darf jedoch nicht die maximale Höhe bei Anwendung der festgesetzten EFH überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Planeinschrieb bei

- MK 1 auf ein Vollgeschoss,
- MK 2 auf vier Vollgeschosse,
- MK 3 auf fünf Vollgeschosse und
- MK 4 auf sechs Vollgeschosse

festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

Mit Ausnahme der nur als Fußweg genutzten Unteren Ludwigstraße ist eine Baulinie festgesetzt, die die bisherige Raumwirkung erhalten bzw. komplettieren soll. An der Unteren Ludwigstraße wird die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen, um die städtebaulichen Ziele insbesondere der Innenhofausbildung zu erreichen. Die Bebauung der Wilhelmstraße hat beim obersten Geschoss einen Rücksprung von zwei Metern zum Innenhof einzuhalten.

Es wird die besondere Bauweise festgesetzt, die eine innenstadttypische nach allen Seiten mögliche Grenzbebauung zulässt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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 „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“, Nr. 1.2.1 formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die bereits bestehende Erschließung des Plangebiets befindet sich außerhalb des Abgrenzungsbereichs. Über das bestehende dortige Planungsrecht hinausgehende Festsetzungen sind hierzu nicht erforderlich.

Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Obwohl das städtebauliche Konzept eine vollständige Bebauung des Grundstücks und die Anlage von Erdgeschossparken bzw. Tiefgaragen vorsieht, beinhalten die Festsetzungen ebenfalls Regelungen zu einer eigenständigen nicht überbauten Parkierung. Offene Stellplätze sind entlang der bereits geschlossen bebauten Wilhelmstraße jedoch ausgeschlossen. Garagen sind ober- und unterirdisch allgemein zulässig, wenn eine Dachbegrünung hergestellt wird. Diese hat bei Garagen extensiv und bei Tiefgaragen intensiv zu erfolgen.

Die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück ist von der Wilhelmstraße nicht zulässig. Der Verkehrsfluss soll keine über die bestehende Situation hinausgehende Störung erhalten.

3.3 Natur, Umwelt und Klima

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO))

Die in dem städtebaulichen Konzept nicht vorgesehene, aber trotzdem zulässige Möglichkeit entlang des Jagstgartenwegs eine offene Stellplatzanlage zu errichten, benötigt einer grünordnerischen Festsetzung, um die eigentlich durch die Dachbegrünung geplante mikroklimatische positiven Wirkungen zu erzielen. Bei der Anlage von Stellplätzen ist daher nach je fünf angefangenen Stellplätzen mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Die innenhofartige Dachgartenfläche des MK I sind abseits von Terrassenflächen und Aufbauten zu mindestens 70% als Grünfläche anzulegen. Um eine intensive Begrünung zu gewährleisten, wird eine Mindestsubstratschichtstärke von 20 cm festgesetzt. Die Bepflanzung soll insekten- und bienenfreundlich erfolgen.

Flachdächer sind zu begrünen. Die Substratschichtstärke soll mindestens 10 cm betragen, um einen ausreichenden Bewuchs und Regenrückhaltefunktion zu gewährleisten.

3.4 Immissionsschutz

Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Wilhelmstraße ist von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 auszugehen.

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume sowie Büroräume und ähnliche Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) sind durch geeignete Grundrissgestaltung auf die vom Straßenlärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sollte eine entsprechende Anordnung nicht möglich sein, sind schutzwürdige Räume (Schlaf-, Wohn- und Büroräume) entlang der Wilhelmstraße mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die zulässige Art der Nutzung (MK) und die von der Lärmquelle bis zur Bebauung vorhandene Entfernung entsprechen den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans. Eine Unverträglichkeit der geplanten Nutzung ist daher nicht gegeben. Auf eine gesonderte Schallimmissionsprognose wurde daher verzichtet.

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Geltungsbereich gesamt davon	0,3 ha	100 %
Kerngebietsfläche einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätzen und Grünflächen	0,3 ha	100 %
Öffentliche Erschließung einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze	0 ha	0 %
Öffentliche Grünflächen einschl. Retentionsfläche	0 ha	0 %

Zahl der Wohneinheiten	70 WE
Zahl der Einwohner (WE x 2,1)	147 EW

Bruttowohndichte	490 EW/ha

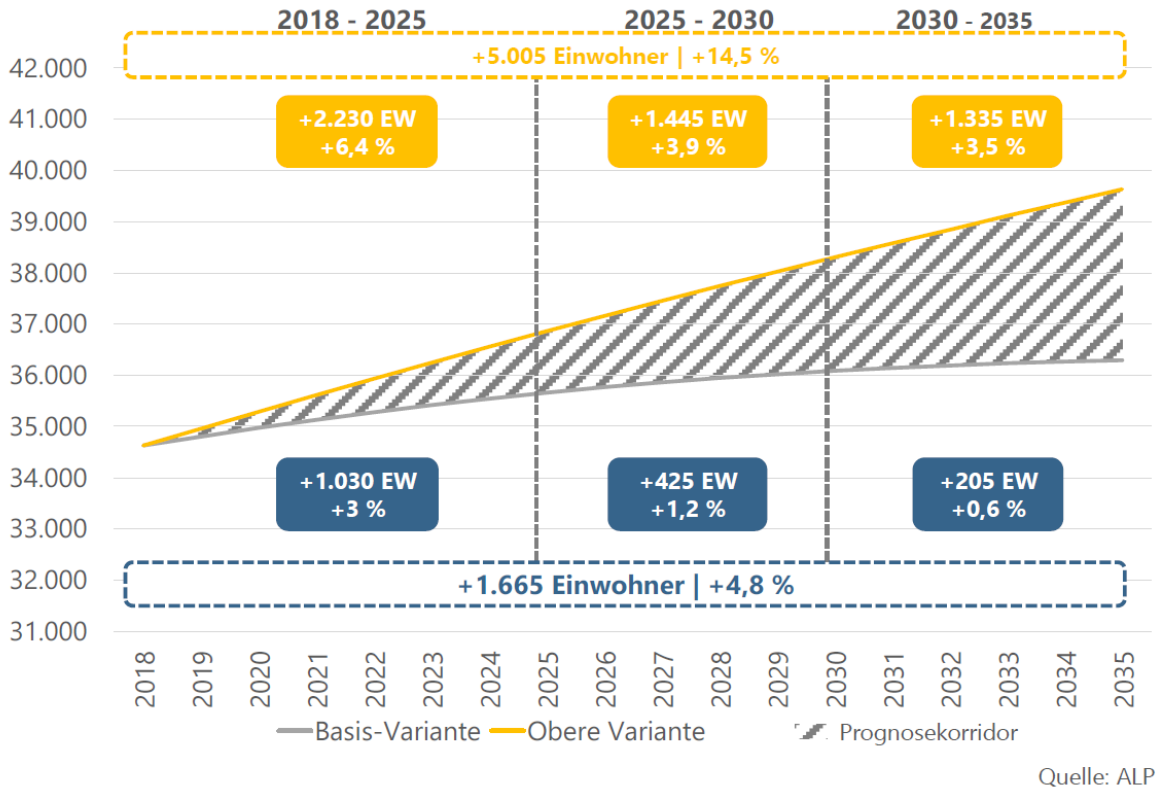
Hinweis: Da der Geltungsbereich keine Erschließungsflächen und ähnliches umfasst, lassen sich die Werte nicht mit anderen Bebauungsplänen vergleichen.

Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung[1] 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

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

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 der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigen den Bedarf[2]. 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:



Quelle: ALP

Abbildung 11: Haushaltsprognose

Es besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum. Mit der Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße Westseite“ sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten den derzeitigen Eigentümern angeboten werden, um die Flächeninanspruchnahme derzeitiger Außenbereichsflächen zu reduzieren.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde auf Basis des Zielartenkonzepts anhand der Habitatstrukturen die mögliche Betroffenheit von

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

Brutvögeln und Fledermäusen ermittelt. Vor Beginn von Baumaßnahmen muss eine gebäudebezogene artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar ist, ob und wann Abbruchmaßnahmen erfolgen, wird der Nachweis zeitlich treffender auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert.

5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden"

Es handelt sich bei der Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vermieden.

Weiterhin sind keine Altlastenstandorte innerhalb des Untersuchungsgebiets bekannt. Westlich des Plangebiets befindet sich die Altlastenfläche „Werkstatt mit Tankstelle Hebeiß“, östlich die Fläche „Tankstelle Schneider I“.

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.

Es handelt sich bei der Planung um eine bereits beplante und bebaute Fläche. Der zulässige Versiegelungsgrad wird von einer GRZ von 0,8 auf 1,0 erhöht. Damit tritt eine Vollversiegelung ein. Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden daher unterbunden bzw. eingeschränkt. Aufgrund der derzeit bereits sehr hohen Versiegelung ist allerdings mit keiner weiteren nennenswerten Verschlechterung des derzeitigen Zustands zu rechnen. Von den 3.500 m² des Plangebiets ist nur eine Fläche von ca. 130 m² unversiegelt.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Um eine Abfederung von Regenwasserspitzen zu erreichen, sind die Dächer als begrünte Flachdächer auszuführen. Hierdurch sollen verloren gegangene Bodenfunktionen ersatzweise erfüllt werden.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet nicht aus.

5.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft"

Durch Dachbegrünungen und die Anlage eines gartenähnlichen teilweise verschatteten Innenbereichs ist trotz der Vollversiegelung eine Verbesserung des Mikroklimas im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten. Hitzeinseln sind nicht zu erwarten.

5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft"

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung. Die Belange des Schutzguts „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 Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete noch werden Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung berührt.

5.8 Belange des Schutzguts „Mensch"

Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sind die Innenraumlärmwerte entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird damit Rechnung getragen.

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Am Gebäude Wilhelmstraße 19 befindet sich eine denkmalgeschützte Sandstein-Kartusche. Sie trägt die Inschrift „Hochfürstlich Privilegirtes Billard und Coffee-Hauß 1792“. Bei Abriss des Gebäudes ist sie am Neubau wieder anzubringen.

Die Fläche befindet wird als archäologischer Prüffall aufgrund der Zugehörigkeit zu einem mittelalterlichen, spätemittelalterlichern und (früh)neuzeitlichen Siedlungsbereich kategorisiert. Wegen der bereits umfänglich vorhandenen Bebauung sind diese Belange jedoch durch das Fachamt zurückgestellt worden. Auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden wurde hingewiesen.

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

Es handelt sich um private Bauvorhaben. Es entstehen keine direkten öffentlichen Herstellungs- und Unterhaltskosten.

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.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Mischsystem-Abwassernetz zur Crailsheimer Kläranlage.

Abfall und Müllentsorgung

Wilhelmstraße, Grabenstraße und Jagstgartenweg sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Es bestehen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge.

7.2 Bebauung

Umsetzung / Planverwirklichung

Eine Neuordnung der Bodenverhältnisse ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet ist Teil der im zweiten Weltkrieg zerstörten Innenstadt. Mit Kampfmittelresten ist daher auf den bisher nicht überbauten Flächen zu rechnen. Entsprechende Untersuchungen sollen vor Baubeginn durchgeführt werden.

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 10.05.2021

.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

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 10.05.2021

.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka