

## 01-2018 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“

### Synopse der zur Auslegung beschlossenen Begründung vom 20.08.2018 mit der tatsächlich ausgelegten Begründung vom 21.04.2022.

Aufgrund Bedenken des RP über den Bekanntmachungstext wird die Auslegung wiederholt. Es erfolgte in der Begründung eine Anpassung an das neue Corporate Design der Stadt Crailsheim, aktualisierte Zahlen zum Bedarfsnachweis und ebenfalls aufgrund von Bedenken des RP Ergänzungen zu den Auswirkungen der Planung, die bereits Bestandteil des Umweltberichts gewesen sind. Diese Änderungen sind geringfügig und bedürfen keines erneuten Auslegungsbeschlusses.

20.08.2018	20.04.2022
<p><b>1.4.2</b> <b>Örtlicher Bedarf und Flächenpotentiale</b></p> <p>Es besteht ein Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2014 für Crailsheim ausgehend von 33.209 Einwohnern eine Zunahme von 2.592 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2014-2035 prognostiziert. Die Vorausberechnung sieht jedoch eine starke zeitliche Differenzierung des Wachstums. So findet das Wachstum vor allem bis zum Jahr 2023 statt (Zunahme von 2.444 Einwohnern). Die aktuelle Einwohnerzahl von 34.673 (Stand August 2018) entspricht nahezu der Jahresendprognose 2018 von 34.790. Die Vorausberechnung kann daher als realistisch eingeschätzt werden.</p> <p>Bei der Annahme, dass neue Baugebiete im Mittelzentrum Crailsheim eine durchschnittliche Dichte von 60 Einwohner/ha haben (Vorgabe Regionalplanung), kann von einem Flächenbedarf bis 2023 in Höhe von 22,3 ha ausgegangen werden. Dieser ist nur in sehr geringem Maße durch die Innenentwicklung zu decken. Die Innenentwicklung wird in Crailsheim u.a. durch Neuordnungskonzepte, direkte Eigentümeransprache und ein städtisches Förderprogramm „Innen vor Außen“ unterstützt. Eine Auswertung der Crailsheimer Neuordnungskonzepte ergab eine jährliche Umsetzungsquote von nur 1,2% der 394 vorgeschlagenen Maßnahmen.</p>	<p><b>1.4.2</b> <b>Örtlicher Bedarf und Flächenpotentiale</b></p> <p>Es besteht ein <b>anhaltender</b> Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von <b>2017 für Crailsheim</b>, ausgehend von <b>34.130 Einwohnern</b>, eine Zunahme von <b>739 Einwohnern</b> (auf insgesamt <b>34.869 Einwohner</b>) über den Betrachtungszeitraum von <b>2017-2035</b> prognostiziert. Diese Zahlen dürfen auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen jedoch hinterfragt werden. So überschreitet die Einwohnerzahl vom <b>31.12.2021 mit 35.096 Einwohnern</b> bereits die für das Jahr <b>2021</b> prognostizierte Einwohnerzahl von <b>34.552</b>. Der derzeitige Einwohnerstand würde bis zum <b>Vorausberechnungsendjahr 2035</b> überhaupt nicht erreicht werden. Begründet werden kann diese Entwicklung mit einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem <b>entsprechenden Zuzug</b>.</p> <p><b>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. 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 die Haushaltsprognose erarbeitet.</b></p>



Eine Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen ist daher erforderlich.

Zu diesem Zweck befinden sich derzeit mehrere Wohnbaugebiete auf Außenbereichsflächen in der Planung. Die durch eine Bauverpflichtung gebundene erfolgreiche Entwicklung eines Baugebiets geschieht in der Regel innerhalb von fünf Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Nachfolgend aufgeführte Baugebiete sind im Entwicklungsplan bis zur vollständigen Bebauung bis 2023 vorgesehen. Bisher entwickelte Baugebiete sind inzwischen nahezu vollständig bebaut. Der Nachvollziehbarkeit halber wurde die Untergliederung in Bauabschnitte und damit einhergehende zeitliche Verschiebungen vernachlässigt.

Bebauungsplan	Fläche
Mittelpfadäcker	0,9 ha
Aspenstraße	3,2 ha
Westgartshausen, westl. Erw.	2,3 ha
Sauerbrunnen, 5. Änderung	2,8 ha
Nördlich Aumbergstraße	1,9 ha
Wolfsacker	2,0 ha
Grundwegsiedlung	9,5 ha
Hummelsberg	1,5 ha
Heckenbühl	0,6 ha
	<u>24,7 ha</u>

Die Flächeninanspruchnahme der geplanten Wohnbaugebiete deckt den prognostizierten Bedarf. Eine Überschreitung von 10 % wird angesichts zahlreicher Unwägbarkeiten in der Planung als vertretbarer Wert angesehen, um genügend Wohnbaufläche bereitstellen zu können. Bei dem bereits in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Südlich Wasserturm“ (7 ha) und dem vorgesehenem Bebauungsplan „Kalkwiesen“ (3,2 ha) ist mit keinem Satzungsbeschluss vor 2020 zu rechnen. So kann Einwohnerentwicklung, Flächenbedarf und Planerfordernis in den nächsten zwei Jahren geprüft werden.

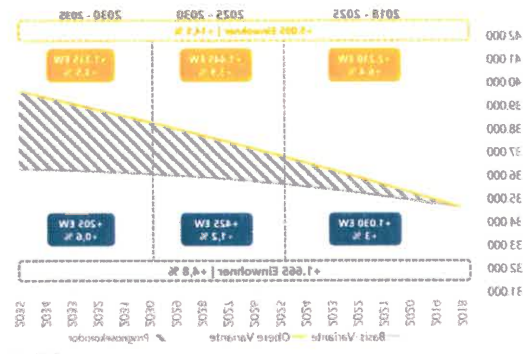


Abbildung 3: Haushaltsprognose

Folglich besteht Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum.

Generell gilt bei der Crailsheimer Baulandentwicklung die Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Hierzu sind mit dem städtischen Förderprogramm „Innen vor Außen“ und den erarbeiteten Neuordnungskonzepten bereits zahlreiche unterstützende Maßnahmen erarbeitet. Die Stadt Crailsheim führt aktiv die Ansprache von Eigentümern hierfür in Frage kommender Grundstücke durch. Nachverdichtungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt, sobald sie städtebaulich verträglich sind. Trotz der Bemühungen kann der städtische Wohnraumbedarf jedoch nur langsam und teilweise über die Innenentwicklung abgedeckt werden. Eine Auswertung der Crailsheimer Neuordnungskonzepte ergab eine jährliche Umsetzungsquote von nur 1,2% der 394 vorgeschlagenen Maßnahmen. Eine Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen, wie im vorliegenden Fall, ist daher erforderlich.

Überdies sind die in den letzten Jahren aufgestellten Wohn-Bebauungspläne bereits nahezu vollständig bebaut bzw. vermarktet.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs befinden sich folglich mehrere Wohnbaugebiete auf Außenbereichsflächen in der Planung bzw. in der Umsetzung. Diese sind in der Regel

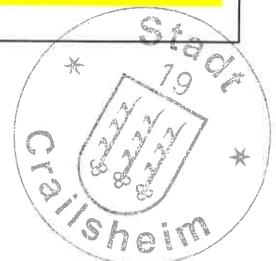


durch eine Bauverpflichtung gebunden. Nachfolgend aufgeführte Wohnbaugebiete werden bzw. wurden seit 2018 entwickelt: Nicht dargestellt sind Bebauungspläne, für die in den letzten Jahren ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, die jedoch nicht fortgeführt werden.

Bebauungsplan	Satzungsbeschluss (geplant)	Wohneinheiten bzw. Haushalte	Innenentwicklung
Nördlich Aubergstraße	2018	56	
Sauerbrunnen, 5. Änderung	2018	109	X
Wolfsacker	2018	70	
Friedenstraße	2019	38	X
Heckenbühl	2019	64	
Hummelsberg	2019	44	
Mittelpfadacker	2019	20	
Gaildorfer Straße	2020	125	X
Grundwegsiedlung	2020	357	
Östliches Brühl	2020	59	
Schillingshalde	2020	8	
Westlich Sandgrubenstraße	2020	30	
Ellwanger Straße - Dr.-Bareilles-Straße	2021	94	X
Am Schönebürgstadion I	2022	55	X
Am Schönebürgstadion II	2022	75	X
Langäckerstraße	2022	46	
Rotäcker	2022	110	
Friedrich-Richter-Straße, 4. Änderung	2023	14	X
Adelheidsruh	2023	4	

Gesamt: 1378

Die derzeitige Wohnbauentwicklung von geschätzten 1.378 Wohneinheiten befindet sich innerhalb des Prognosekorridors bis zum Jahr 2035 von 935 bis 2.210 Haushalten.



#### **4. Aussagen zum Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Gekoplan, Oberrot, im Jahr 2016 durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde durch eine vorhergehende Relevanzprüfung des Jahres 2015 ermittelt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) mit den entsprechenden Behörden und Verbänden abgestimmt.

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 liegt bei Umsetzung der Planung nicht vor.

#### **4. Auswirkungen der Planung**

Eine detaillierte Darstellung der nachfolgend beschriebenen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Flächennutzungsplanänderung als separater Teil der Begründung beiliegt.

##### **4.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"**

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt: Als besonders geschützte Arten sind alle Vögel betroffen. Streng geschützte Arten (Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechsen) sind nicht betroffen.

Betroffen sind im Bereich der Pflanzen Fettwiesen, Gebüsche mittlerer Standorte, Schlehengebüsch, Feldgarten, Grasweg, Trittpflanzenbestand, Zierrasen und Verkehrsgrün.

##### **4.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"**

Das Änderungsgebiet besteht aus Gipskeuperformationen sowie Terrassensedimente und Umlagerungs- und Verwitterungsbildungen. Die bewerteten Bodenfunktionen sind: Natürlich Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation

##### **4.3 Belange des Schutzguts "Wasser"**

Die Durchlässigkeit wird als gering bis mäßig kategorisiert. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

##### **4.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"**

Das Areal wird als innerstädtische Grünfläche mit klimatisch ausgleichender Funktion eingestuft. Es besteht eine



Empfindlichkeit gegenüber der vorgesehenen Nutzungsänderung.

#### **4.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"**

Das Plangebiet stellt ein Offenlandbiotop mit überwiegend Feldgartennutzung dar. Es besitzt aufgrund seiner anthropogene Überformung eine geringe Naturnähe. Allerdings sind landwirtschaftlich geprägte Fluren für die Eigenart dieser Landschaft bedeutsam. Bolz- und Sportflächen dienen der Erholung. Es besteht eine Vorbelastung durch den Lärmschutzwall.

#### **4.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"**

Durch Besiedlung, Gewerbenutzung und Feldgärten und hieraus folgende Nutzungen ist die Biodiversität im Geltungsbereich geringer als im Umland. Die Biodiversität wird im Planbereich insgesamt mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch die Planung wird als mittel eingestuft.

#### **4.7 Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"**

Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze. Die Entfernung zum nördlichen geschützten Biotop am Sauerbrunnenbach „Auwaldstreifen Roter Buck NW Crailsheim“ (Nr. 168261270212) beträgt ca. 300 m.

#### **4.8 Belange des Schutzguts "Mensch"**

Die maßgeblichen Aspekte für die menschliche Gesundheit sind unter anderem Lärm, Schadstoffe, Ruß, Staub oder Elektrosmog.

#### **4.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"**

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen relevanten Sachgüter bekannt.



#### **4.10 Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"**

Über die für die zugelassene Bebauung üblichen Emissionen in Form von Lärm, Licht und Heizemissionen ist mit Störfaktoren nicht zu rechnen. Die planungsrechtlichen Schutzansprüche des bestehenden angrenzenden Wohngebiets werden eingehalten. Auf der Fläche erzeugte Abfälle werden über die örtliche Müllabfuhr beseitigt und verwertet. Abwässer werden der Kanalisation mit Anschluss an die Crailsheimer Kläranlage zugeführt.

#### **4.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet möglich und erwünscht.

