

**Bebauungsplan „Ellwanger Straße/Dr.-Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-B****Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**

Stand: Behördenbeteiligung (Anschreiben vom 25.06.2019, Frist bis 30.07.2019)

	Träger öffentlicher Belange	Stellung. vom	Hinweise Anregungen Bedenken
01	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 Raumordnung	23.07.2019	Hinweise
02	Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr		Hinweis
03	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	29.07.2019	Hinweise
04	Regionalverband Heilbronn-Franken	18.07.2019	
05	LRA – Bau- und Umweltamt	nach Fristverl. 05.08.2019	nein
06	Stadt Crailsheim, Untere Verkehrsbehörde		
07	Stadt Crailsheim, Stadtbrandmeister	26.06.2019	nein
08	Stadtwerke Crailsheim	11.07.2019	nein
09	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe	16.07.2019	nein
10	Zweckverband Nordostwasserversorgung NOW	16.07.2019	Hinweise
11	terranets bw GmbH	25.06.2019	Hinweis
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	04.07.2019	nein
13	unitymedia kabel bw	15.07.2019	nein
14	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	27.06.2019	
15	Industrie- und Handelskammer HN-Franken	12.07.2019	
16	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH		
17	Gemeindeverwaltung Frankenhardt		
18	Gemeindeverwaltung Satteldorf		
19	Gemeindeverwaltung Stimpfach		nein
20	Gemeindeverwaltung Kreßberg		
21	Gemeindeverwaltung Fichtenau	05.08.2019	
22	Stadtverwaltung Ilshofen		nein
23	Stadtverwaltung Kirchberg/Jagst		
24	Stadtverwaltung Vellberg	25.06.2019	Hinweis
25	Stadtverwaltung Crailsheim, Ressort 3 (z.K.)		
26	Ressort 7 Sicherheit & Bürgerservice	31.05.2021	

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich; nb=nicht berührt/betroffen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.07.2019 bis 18.07.2019**Es wurden keine Stellungnahmen** von Seiten der Bürgerschaft **vorgebracht.**

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

01/1-Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.07.2019:

Raumordnung

Nachdem der Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, gelten die Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise. Bei jeder Bauleitplanung ist die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne einer Bedarfsbegründung der Planung gem. § 1 Abs.3 BauGB darzustellen und zu prüfen. Dies ist bisher noch nicht geschehen, so dass diesbezüglich Ausführungen zum Bedarf der Wohnbau- und Gewerbeflächen notwendig sind.

Die Raumordnungsbehörde weist noch auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei der Stadt Crailsheim handelt es sich um ein Mittelzentrum. Der Regionalplan Heilbronn-Franken PS 2.4.0.5 (Z) sieht für Mittelzentren wie Crailsheim eine Dichte von 60 Einwohnern je ha vor. Diese als Ziel formulierte festgelegte Bruttowohndichte ist zu beachten.

In der Begründung des Bebauungsplanes finden sich hier keine Angaben. Dies ist zu ergänzen.

Straßenwesen und Verkehr

Die Stadt Crailsheim beabsichtigt innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD/V) von Crailsheim / Ingersheim auf einer Fläche von ca. 1,25 ha ein Wohn- und Gewerbegebiet auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich westlich der Bundesstraße 290 und südlich der Einmündung B 290 / L 2218. Gegenüber befindet sich das Gewerbegebiet Süd-Ost. Die Einmündung der L2218 in die B 290 ist vollsignalisiert.

Die Erschließung des Plangebietes soll direkt zur B 290 angelegt werden, wobei die Einmündung B 290 / L 2218 dabei zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden soll.

Raumordnung

Wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht ein anhaltender Bedarf an Wohn- und gewerblichen Bauflächen in der Stadt Crailsheim. Ein Bedarfsnachweis wurde unter Punkt 4 der Begründung zum Bebauungsplan (Flächenbilanz und Bedarfsnachweis) ergänzt.

Die Bruttowohndichte liegt im Baugebiet mit 126 Einwohnern pro ha deutlich über der Vorgabe des Regionalplanes von 60 EW/ha (siehe ebenfalls Punkt 4 der Begründung).

Straßenwesen und Verkehr

Wird zur Kenntnis genommen.

Gespräche mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, zu den Themen Anbindung und Entwässerung, wurden nachgeholt. Die Abstimmung dauert an.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

01/2-Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.07.2019:

Gespräche hierzu wurden mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost noch nicht geführt.

Dem oben genannten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

Die Planung für den Straßenanschluss und dem Umbau des signalisierten Knotenpunkts B 290 / L 2218 in eine signalisierte Kreuzung oder einen Kreisverkehrsplatz sind frühzeitig und auf Grundlage von Verkehrsgutachten mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abzustimmen. Die abgestimmten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Auditergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorzulegen.

Der bestehende Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 2218 ist in das Verkehrsgutachten mit einzubeziehen.

Auf Grundlage der Detailpläne muss zu gegebener Zeit eine Vereinbarung über die Bau- und Unterhaltungslast des Knotenpunkts abgeschlossen werden. Die Kosten für den neuen Knotenpunkt hat die Stadt Crailsheim als Veranlasser allein zu tragen; hierzu gehören auch die Kosten für notwendig werdende Beschilderung, Fahrbahnmarkierung und die Ablösesumme.

Um das Baurecht für den Umbau des Knotenpunktes zu erhalten, sollten die Flächen für den neuen Knotenpunkt in die Bebauungplangrenzen aufgenommen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anbindung des Baugebiets soll nunmehr über den Umbau des signalisierten Knotenpunkts und den Bau einer Linksabbiegespur erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Vereinbarung zur Kostentragung zulasten der Stadt Crailsheim wird im weiteren Verfahren geschlossen. Die Kosten werden im Anschluss an den Investor weitergegeben. Grundlage bildet der Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Crailsheim und dem Investor vom 02.07.2019.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde entsprechend erweitert.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

01/3-Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.07.2019:

Die erforderlichen Sichtfelder der Erschließungsstraße sind im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und eigentumsrechtlich zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der B 290 keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw. Wir bitten, dies weiterhin in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Ausführliche Angaben zu den Abstandsflächen und Sichtfeldern zur Bundesstraße wurden unter Punkt 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan (Abstandsflächen) ergänzt:

Baugebiete der Innenentwicklung, wie der Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“, besitzen angesichts der schwindenden Flächenreserven im Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim aus dem Jahr 1993 sowie dem ermittelten Bedarf an Bauflächen, u.a. bestätigt durch die 18. Änderung des Regionalplanes und die Wohnraumbedarfsanalyse (nähere Angaben hierzu in Kapitel 4, Flächenbilanz und Bedarfsnachweis), eine wichtige Bedeutung für die Stadtentwicklung der Stadt Crailsheim. Auch der Sozialbericht der Stadt Crailsheim vom 08.03.2021 bestätigt den Wohnraumbedarf.

Dabei kann Standorten der Innenentwicklung mit guter infrastruktureller Ausstattung und verkehrlicher Anbindung, wie dem Baugebiet „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“, ein besonderes Entwicklungspotential zugewiesen werden. Aus diesem Grund strebt die Stadt Crailsheim eine bauliche Entwicklung des Standorts in der Ellwanger Straße an.

Um eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße B 290 zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan Sichtfenster entlang der Bundesstraße freigehalten. Die Festsetzungen orientieren sich an Paragraphen 9 des Bundesfernstraßengesetzes (Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen).

Im Detail wurden die folgenden Punkte berücksichtigt bzw. festgesetzt:

Um eine Sichtbehinderung durch Hochbauten zu vermeiden, wurde die innere Erschließung des Baugebiets den Baufenstern vorgelagert und parallel zur Bundesstraße angeordnet. Dies ermöglichte ein Abrücken der Baufenster von der Bundesstraße, im Süden von rund 18 m sowie im Norden von rund 23 m.

Der in § 9 FStrG geforderte Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, wird somit teilweise um rund 2 m unterschritten.

Die Anordnung der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichten eine effektive Ausnutzung der Freifläche bei gleichzeitiger Reduzierung funktionsloser „Restflächen“. Überdies können, da die Bundesstraße im Bereich des Baugebietes

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B**Stellungnahmen / Anregungen****Behandlungsvorschlag****01/4-Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.07.2019:**

einen großen Kurvenradius aufweist, freie Sichtfelder, trotz der Unterschreitung des in § 9 FStrG geforderten Abstandes, sichergestellt werden.

Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Crailsheim wurde bei Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ die Zielsetzung verfolgt, zum Wohle der Allgemeinheit, eine möglichst hohe Zahl an Wohneinheiten zu schaffen. Mit 126 EW/ha kann der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 geforderten Zielwert von 60 EW/ha sogar mehr als verdoppelt werden.

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan dazu beitragen, den im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, ermittelten Bedarf an gewerblichen Bauflächen teilweise zu decken.

Entsprechend der großen Zahl an geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten geht ein Bedarf an Stellplatzbedarf einher, welcher nur bedingt über Tiefgaragenstellplätze gedeckt werden kann. Folglich wird die Anlage offener Stellplätze erforderlich. Auch hier ist im Sinne einer effektiven Bodenbewirtschaftung eine Anordnung von Stellplätzen innerhalb des 20 m Schutzstreifens entlang der Bundesstraße vorgesehen.

Nebenanlagen, Gehölzpflanzungen und Werbeanlagen wurden innerhalb eines Abstandes von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon bilden die festgesetzten Standorte für Abfallsammel- und Elektroverteilungsanlagen sowie die festgesetzten Baumstandorte im Bereich der Stellplätze.

Hierfür wurden im Bereich der Stellplätze entsprechende Standorte festgesetzt sowie eine Höhenfestsetzung im Textteil zum Bebauungsplan getroffen. Die maximal zulässige Höhe der Abfallsammel- und Elektroverteilungsanlage beläuft sich auf 2,50 m. Die Anforderungen an die, zur Versorgung des Baugebietes erforderliche Elektroverteilungsanlagen, wurden im Vorfeld mit den Stadtwerken Crailsheim, als zuständigem Träger, abgestimmt. Die Höhenfestsetzung für Abfallsammelanlagen orientiert sich an den Abmessungen klassischer Abfallbehälter von Mehrfamilienwohnhäusern. Die Baupflanzungen im Bereich der Stellplätze dienen der optischen Abgrenzung des Baugebietes vom Straßenraum der Bundesstraße.

Weiterhin wurden sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen und Display- oder Videoflächen im gesamten Baugebiet ausgeschlossen sowie beleuchtete Werbeanlagen oder Schriftzüge nur für zulässig erklärt, wenn eine Beeinträchtigung oder Ablenkung von Verkehrsteilnehmern der Bundesstraße durch die Werbeanlagen ausgeschlossen werden kann.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B**Stellungnahmen / Anregungen****Behandlungsvorschlag****01/5-Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.07.2019:**

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Für freistehende Werbeanlagen die höher als 20 m sind, muss ein Standsicherheitsnachweis erbracht werden bzw. der Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße auf die Gesamthöhe der Anlage vergrößert werden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, ist im Rahmen der Baugesuchverfahren zu beteiligen.

Falls Werbeanlagen beleuchtet werden sollen, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße nicht zugestimmt wird.

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Abweichung von den Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetzes im Baugebiet „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ als verhältnismäßig geringfügig eingestuft werden. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Überdies wird der Abstand von 20 m, zwischen Bebauung und Bundesstraße, stadtein- und stadtauswärts bereits deutlich unterschritten.

Bezüglich der Abweichungen des Bebauungsplanes von den Vorgaben des § 9 BStrG fanden Abstimmungen zwischen der Stadt Crailsheim und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, statt.

Weiterhin wurden die Vorgaben in den Textteil zum Bebauungsplan unter Abschnitt I (Planungsrechtliche Festsetzungen), Punkt D (Überbaubare Grundstücksfläche), Punkt F (Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten) und Punkt H (Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), eingearbeitet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zu Werbeanlagen wurden unter § 3 (Anforderungen an Werbeanlagen) in die örtlichen Bauvorschriften, aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zu Werbeanlagen wurden unter § 3 (Anforderungen an Werbeanlagen) in die örtlichen Bauvorschriften, aufgenommen.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

01/6-Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.07.2019:

Das Zugang, Zu- und Ausfahrverbot entlang der Bundesstraße soll im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans dargestellt werden. Von diesem Verbot ist die geplante Erschließungsstraße ausgenommen. Derzeit vorhandene Zufahrten müssen durch bauliche oder geeignete Bepflanzungsmaßnahmen geschlossen werden.

Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Bundesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Bundesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§3 Wasserhaushaltgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Gemeinden als Verursacher herzustellen und zu unterhalten. Hierzu ist eine Zusage der Gemeinden erforderlich, nur eine Kenntnisnahme dieser Forderung – wie in der Synopse der Frühzeitigen Anhörung ausgeführt - ist nicht ausreichend.

Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung eines Zu- und Ausfahrverbotes war nicht erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

02/1-RP Freiburg, Landesamt für Geologie vom 29.07.2019:

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich der nordwestliche Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper), das übrige Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Geotechnik

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden in den Textteil zum Bebauungsplan unter Abschnitt II (Hinweise), Punkt E (Geotechnik) und Punkt F (Baugrund) übernommen.

Boden

Wird zur Kenntnis genommen.

02/2-RP Freiburg, Landesamt für Geologie vom 29.07.2019:

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Mineralische Rohstoffe

Wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Wird zur Kenntnis genommen.

Bergbau

Wird zur Kenntnis genommen.

Geotopschutz

Wird zur Kenntnis genommen.

Allgemeine Hinweise

Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

04-Regionalverband Heilbronn-Franken vom 18.07.2019:

Die knapp bemessenen Unterlagen lassen nur eine grobe Prüfung zu. Demnach ist ein Urbanes Gebiet mit einem Flächenumfang von 1,25 ha geplant. Ein Flächenbedarfsnachweis wird nicht geführt. Ebenso werden keine Aussagen zur Bruttowohndichte gemacht. Wir gehen davon aus, dass das Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen soll.

Laut Raumnutzungskarte zum Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind keine Ziele der Raumordnung betroffen. Mangels aussagefähiger Unterlagen ist uns jedoch eine Prüfung des raumordnerischen Ziels der Mindest-Bruttowohndichte (Plansatz 2.4.0), die für das Mittelzentrum Crailsheim bei 60 Einwohnern/ha liegt, nicht möglich. Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist zudem ein Bedarfsnachweis darzulegen. Beides sollte nachgeholt werden.

Insoweit kann derzeit eine abschließende Beurteilung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung nicht erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Verfahren geführt.

Die Vorgabe zur Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW / ha werden eingehalten. Die Bruttowohndichte beträgt 126 EW / ha. Nähere Angaben Hierzu wurden unter Punkt 4 der Begründung zum Bebauungsplan (Flächenbilanz und Bedarfsnachweis) ergänzt.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

05/1-Landratsamt Schwäbisch Hall vom 05.08.2019:

Untere Naturschutzbehörde:

Der Bereich betrifft Ackerflächen zwischen Siedlung und Bundesstraße. Es bestehen hier keine naturschutzfachlichen Bedenken.

Im weiteren Verfahren sind Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (B19612_SIS_01 vom 14.06.2019) erstellt. Unter Ziffer 9 werden vom Gutachter Vorschläge gemacht, die die Einhaltung der Richtwerte sowohl für den Straßenverkehr, wie auch für den Gewerbelärm ermöglichen sollen. Es wird daher vorgeschlagen die Vorgaben unter Punkt 9 des Gutachtens in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik, keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde:

Entwässerung

Die genehmigte Schmutzfrachtberechnung vom 09.02.2016 ist im Hinblick auf diese Erschließung zu aktualisieren bzw. anzupassen und die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers nachzuweisen. Eine abschließende Beurteilung kann erst nach der Klärung der o. g. Punkte erfolgen.

Untere Naturschutzbehörde

Wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Untere Immissionsschutzbehörde

Wird zur Kenntnis genommen.

Angaben zum Immissionsschutz wurden in den Textteil zum Bebauungsplan unter Abschnitt I (Planungsrechtliche Festsetzungen), Punkt L (Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen) aufgenommen.

Untere Wasserbehörde

Entwässerung

Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

05/2-Landratsamt Schwäbisch Hall vom 05.08.2019:

Bodenschutz

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauplatz, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden Baugrund- bzw. hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Grundwasser

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit einer Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 33.3 abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Bodenschutz

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden in den Textteil zum Bebauungsplan unter Abschnitt II (Hinweise), Punkt D (Bodenschutz / Erdaushub) übernommen.

Grundwasser

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden in den Textteil zum Bebauungsplan unter Abschnitt II (Hinweise), Punkt C (Abfallablagerungen und Grundwasser) übernommen.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

05/3-Landratsamt Schwäbisch Hall vom 05.08.2019:

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.

Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. im Rahmen von Verwendung von Restflächen als Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildbienenhotels, Trockenmauern, Streuobst, Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutz- und artenrechtlichen Ausgleich dienen.

Im Plangebiet vorhandene wertvolle Kleinbiotope und Saumstrukturen wie Trockenmauern, etc. sollten zur Schonung des Außenbereichs, zur Erhalt der Arten und zur Verbesserung der Lebensqualität in den Wohngebieten erhalten bleiben und in ihrem Wert im Umweltbericht und den Bilanzierungen angerechnet werden.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

08 – Stadtwerke Crailsheim GmbH vom 11.07.2019

Abteilung Strom (320/Mögel/10.04.2017)

Das geplante Baugebiet muss mit einem zusätzlichen Niederspannungskabel von der bestehenden Trafostation „Strassenmeisterei“ eingebunden werden.
Das vorhandene Niederspannungsnetz wird nach der geplanten Straßenführung erweitert.

Abteilung Wasser + Gas (341/Lämmerer/27.06.2019)

Bezugnehmend auf den oben genannten Bebauungsplan liegt in der Geschwister-Scholl-Str. im Ringsystem eine Gas u. Wasser-VL DA 160 sowie im Abstand von ca. 80 m eingebauten U-Hydranten.

Über die Wegegrundstücke Flurst.Nr. 1047 und 1038/1 kann von der Geschwister-Scholl-Str. aus eine Erschließung mit Gas und Wasser im Ringsystem erfolgen.

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden mit einem statischen Druck im Mittel von ca. 4 bar bereitgestellt werden.

Abteilungen Fernwärme und Planung (350/Hübner/08.07.2019)

Eine Zuführung der Fernwärmeversorgung aus dem bestehenden Versorgungsgebiet Kreuzberg 4 ist auf Grund des erheblichen Aufwandes, wie Netzverstärkungsmaßnahmen und langer Zuführungsstrecke im Verhältnis zu der erschließende Fläche, nicht wirtschaftlich und daher nicht zu empfehlen.

Abteilung Strom

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Standort einer Kundenstation innerhalb des Baugebiets wurde mit den Stadtwerken abgestimmt.

Abteilung Wasser + Gas

Wird zur Kenntnis genommen.

Abteilung Fernwärme und Planung

Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B**Stellungnahmen / Anregungen****Behandlungsvorschlag****12/1- Deutsche Telekom Technik HmbH vom 04.07.2019:**

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Innerhalb des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich.

Die Verlegung neuer TK-Linien auf der Längstrasse ist erforderlich.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen und bei Einigung diese selbst zu beauftragen.

Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.

Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten

Wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

12/2- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.07.2019:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung, bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und verbleiben

Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

13-Unitymedia BW GmbH vom 15.07.2019:

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr. Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B

Stellungnahmen / Anregungen

Behandlungsvorschlag

26-Ressort Sicherheit und Bürgerservice vom 31.05.2021:

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dem Entwurf. Bei den Gebäuden der Klassifizierung MU1.2 und MU3.1 ist bei der Notwendigkeit der Stellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr der Einsatz der Kraffahrdreileiter notwendig. Diese erreicht nur die Fenster die zur Fahrbahn ausgerichtet sind. Dies ist bei der Planung der Nutzungseinheiten innerhalb der Gebäude entsprechend zu berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit dem Ressort Sicherheit und Bürgerservice vorabgestimmt. Im Entwurf waren die Gebiete MU 2 als MU 1.2 sowie MU4 als MU 3.1 bezeichnet. Die Umbenennung der Gebiete hat keinen Einfluss auf den Inhalt der Stellungnahme.