Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**
02-Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 08.10.2020: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper; frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die vor allem im nordwestlichen Teil von quartären Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.	Die Hinweise des RP Freiburgs wurden im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt II. E. „Geotechnik“ und Punkt II. F. „Baugrund“ aufgenommen.

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
04-Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt vom 13.10.2020: **Untere Naturschutzbehörde:** Die Ergebnisse der Untersuchungen bzgl. der Zauneidechse sind zunächst abwarten. Sollten Ausgleichsmaßnahmen überplant werden, sind diese an anderer Stelle auszugleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Crailsheim für die Kontrolle und Umsetzung der internen Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich ist und diese auch prüfen sollte.	Während der Begehungen zum speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten vom 23.08.2021 wurden Zauneidechsen festgestellt. Maßnahmen zum Schutz der Tiere wurden mit der UNB abgestimmt. Während der Begehungen zur Umsiedelung der Zauneidechsen wurden keine Tiere mehr aufgefunden; wie abgesprochen wurde der Ergebnisbericht der UNB zur Verfügung gestellt.

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**

<u>05-Stadtwerke Crailsheim GmbH vom 09.10.2020:</u>

<u>Abteilung Strom</u> (320/Mögel/24.09.2020)

Erschließung möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<u>Abteilung Wasser + Gas</u> (343/Kretschmaier/23.09.2020)

Eine Erschließung mit Gas und Wasser ist durch die im Kornäckerweg und Gaildorfer Straße verlegten Versorgungsleitungen DN 100 und DN 150 bzw. DN 200 jederzeit möglich.

Eine Löschwassermenge von 96 m³/ h über 2 Stunden kann aufgrund der vorhandenen Leitungsdimensionen und der in einem Abstand von ca. 80 m eingebauten U-Hydranten mit einem statischen Druck von ca. 4 bar zu Verfügung gestellt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<u>Abteilung Fernwärme</u> (350/Bögelein/23.09.2020)

Keine Fernwärmeversorgung möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<u>21 – Bürgerstellungnahme vom 03.07.2020</u>
<u>Angrenzer Kornäckerweg 36, Flst.-Nr. 598/16</u>

Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom (02. Juni 2020), welcher mit Stadtblatt 02. Juli 2020 zur Einsicht veröffentlicht wurde. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

Aus der Bebaungsplanänderung gehen keine eindeutigen Änderungsangaben der neu geltenden Abstandsgrenzen & -regelungen und Bebauungshöhen hervor.
Weiterhin wird durch diese Änderung eine Teilfläche der 598 verändert, welche notariell beglaubigt und vertraglich gesichert anteilig der Flur 598/16 als Fahr- und Erschließungsweg zugeordnet und über den Kaufpreis abgegolten wurde. Die entsprechende Urkundenrolle | UR 495 / 2007 | UZ 207 / 2007 vom 27.04.2007 liegt der Stadt Crailsheim als beglaubigte Abschrift vor.

Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan stellt eine reine Willensbekundung des Gemeinderates zur Entwicklung einer bestimmten Fläche dar. Etwaige Planinhalte werden im Auslegungs- und Billigungsbeschluss konkret genannt. Im Anschluss hat die Bürgerschaft abermals die Möglichkeit Stellung zur Planung zu nehmen.
Die genannte Urkundenrolle liegt der Stadt Crailsheim vor. Diese, sowie das Grundbuch des Flurstück 598, enthält keine dingliche Sicherung von Fahr- und Wegerechten. Es besteht daher keine Handlungsgrundlage zur Regelung der Erschließung des Grundstückes 598/16 seitens der Stadtverwaltung. Die Situation ist privatrechtlich zu klären.

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**

22 – Bürgerstellungnahme vom 03.10.2020
Anwohner und angrenzende Anlieger des Baugebiets Glockenäcker
(Kornäckerweg, Glockenäckerstr. , Wiesenäckerweg,
Gaildorfer Str., Jagstheimer Weg)

A. Infrastruktur, Verkehrszunahme

Auf Grund der geplanten Änderung des Bebauungsplans Glockenäcker Nr. 214/1 ergibt sich eine Überlastung der bestehenden Infrastruktur in verkehrstechnischer Hinsicht.

Die Bebauung im Geschosswohnungsbau bedeutet eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Damit wird sich die Anzahl zulässiger Wohnungen auf dem in der vorläufigen Begründung vom 26.05.2020 markierten Teilbereich signifikant erhöhen. In der Folge ergibt sich eine bedeutende Zunahme des Fahr- und Suchverkehrs mit entsprechender Lärmemission.
Die bestehenden Verkehrsflächen im Gebiet Glockenäcker sind für eine derartige Zunahme des Fahr- und Suchverkehrs nicht ausgelegt, da Geschosswohnungsbau bislang nicht vorgesehen war. So ist der gesamte Kornäckerweg lediglich als schmale Fahrspur angelegt, die mangels Geh- oder Radweg ebenfalls vom Fußgänger- oder Fahrradverkehr genutzt wird. Im Hinblick auf spielende oder auf dem Schulweg befindliche Kinder ist die durch die Planänderung entstehende Zunahme des Fahr- und Suchverkehrs nicht hinnehmbar.
Auch hinsichtlich tatsächlich benötigter zusätzlicher Stellflächen für Fahrzeuge ist die Infrastruktur des Baugebiets nicht auf eine höhere Zahl an Wohnungen ausgelegt. Zu erwarten ist, dass Fahrzeuge im Bereich Kornäckerweg oder nördlich der Gaildorfer Straße abgestellt werden, ohne dass hier Stellflächen ausgewiesen sind.

Die Zufahrt zum Plangebiet wird an der Gaildorfer Straße erfolgen. Die zugehörige Festsetzung ist im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt I. F „Verkehrsflächen“ zu finden. Eine übermäßige Zunahme des Verkehrs durch Anwohner im Kornäckerweg, der rückwärtig am Gebäude verläuft, ist daher nicht zu erwarten.

Bei der Anzahl der zu den erstellenden Parkplätze für die Neubebauung findet § 37 der LBO Anwendung. Eine Abweichung der hier festgelegten Stellplatzanzahl ist nicht zulässig. Auf Grund der Größe des Grundstücks werden die benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage hergestellt, deren Ausfahrt, wie bereits oben genannt, auf die Gaildorfer Straße führt. Im Baugebiet „Glockenäcker“ stehen weiterhin 18 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Bei Berechnungen zum Verkehrsaufkommen wird davon ausgegangen, dass 5% der Fahrtbewegungen der Einwohner den Besucherverkehr ausmachen (Quelle: Hinweise zur Schätzung d. Verkehrsaufkommens v. Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine prognostizierte Zunahme von 7-8 Fahrten pro Tag (Besucherverkehr), die potentiell über den Kornäckerweg zufahren. Dies wird als verträglich angesehen.

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**
B. Gesamtbild des Wohngebiets, Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans **Geschosswohnungsbau verändert das Gesamtbild des Wohngebiets.** Geschosswohnungsbau findet sich sonst an keiner Stelle im Wohngebiet. Die beabsichtigte Planänderung greift damit stark in des Gesamtbild des Wohngebiets ein. Das Gesamtbild des Wohngebiets ist zudem geprägt von den Vorgaben des aktuell gültigen Bebauungsplans. In der Vergangenheit hat die Stadt Crailsheim geplanten Ausnahmen im Baugebiet stets eine Absage erteilt und auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen. Wie mit den aus städtebaulichen Gründen bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans umgegangen werden soll, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich. Änderungsanträge bisheriger Eigentümer der Änderungsfläche hat die Stadt Crailsheim unter Hinweis auf den rechtsgültigen Bebauungsplan stets abgelehnt, unserer Ansicht nach zu Recht. Die Stadt Crailsheim führt zu den städtebaulichen Grundsätzen und Rahmenbedingungen in der vorläufigen Begründung zur Änderung aus, der aktuelle Babauungsplan ermögliche dem Grundstücksbesitzer nicht die optimale Nutzung der Fläche. Dies und ein Blick auf bisher vom Grundstücksbesitzer verwirklichte Bauvorhaben [redacted] lassen darauf schließen, das der geänderte Bebauungsplan auch hinsichtlich der Maßvorgaben (Außenwandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung usw.) von den bisherigen Festsetzungen abweichen könnte. Ohne die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans zu kennen, ist uns an dieser Stelle wichtig festzustellen, dass die Stadtentwicklung eine Planänderung möglichst ohne Änderung der Maßvorgaben vornehmen sollte, um das ursprünglich vorgesehene Gesamtbild des Wohngebiets nicht über das notwendige Maß hinaus zu verändern. Die von der Planänderung betroffene Bebauung befindet sich am westlichen Ortseingang Crailsheims und ist damit Teil der „Visitenkarte“ Crailsheims.	Im Bereich des aktuell gültigen Bebauungsplans „Glockenäcker- südlicher Teil“ Nr. 214/1 ist in der Begründung vom 22.01.2001 unter Punkt 5.2. „Bebauung“ zu lesen, dass eine gute Durchmischung der Bauformen angestrebt wird. Es seien sowohl Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser als auch Geschoßwohnungsbauten möglich. Ebenso wird weiter ausgeführt, dass dichtere Bebauung (Geschoßwohnungsbau) an der Gaildorfer Straße ermöglich werden soll. Die Errichtung von Geschosswohnungsbau ist somit in Teilen des Gebietes bereits planungsrechtlich zulässig. Mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Konzeption des Baugebietes aufgenommen. Bebauungsplanunterlagen von bestehenden Bebauungsplänen können im Bürger-GIS der Stadt Crailsheim online abgerufen werden. Bei der Planung werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aufgenommen. Die Zufahrt des Gebietes befindet sich weiterhin auf die Gaildorfer Straße hin, die festgesetzte Grundflächenzahl und die Herstellung der Parkplätze in einer Tiefgarage wird ebenfalls übernommen. Die Gebäudehöhe ist im aktuell gültigen Bebauungsplan mit einer Firsthöhe von 13 m festgelegt. Diese maximale Gebäudehöhe wird ebenfalls übernommen. Abweichungen gibt es bei der Geschossigkeit und bei der Festlegung der Dachform, jedoch kann so mit gleicher Höhenentwicklung ein Geschoss mehr hergestellt werden. Dies stellt eine gewollte Verdichtung im Innenbereich dar.

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**
C. Fehler in der Relevanzprüfung Die Relevanzprüfung der Firma Gekoplan weist folgende formelle und materielle Fehler auf: 1. Die Kopfzeile des Dokuments lautet ab Seite 6 „Gewässerentwicklung Mühlbach zwischen Goldbach und Crailsheim“ und betrifft nicht das zu untersuchende Grundstück. 2. Auf Seite 6 der Relevanzprüfung heißt es unzutreffend: „Im südlichen Bereich ist eine Zufahrt in die Änderungsfläche einbezogen, die mit Rasengittersteinen befestigt ist.“ Tatsächlich handelt es sich um eine Hofbefestigung mit Packlage, Randsteinen und Betonpflaster.	Die Fehler wurden korrigiert. Sie haben keine Auswirkung auf die im Gutachten getroffenen Aussagen.
D. Zusammenfassung und Unterzeichner laut Anlage zu diesem Schreiben Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans „Glockenäcker“ führt zu einer Überlastung in verkehrstechnischer Hinsicht, die Änderungsabsicht in Geschosswohnungsbau bedeutet eine Erhöhung der Anzahl zulässiger Wohnungen auf der Änderungsfläche. Ein einzelnes, in Geschosswohnungsbau errichtetes Gebäude, welches sich nicht an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans orientiert, fügt sich nicht in das Gesamtbild des Wohngebiets ein.	Die Festsetzungen orientieren sich an dem bestehenden Bebauungsplan um sicherzustellen, dass sich der Neubau auch in das Gesamtbild des Wohngebietes einfügt.
- Unterzeichner laut beigefügter Unterschriftenliste vom 03.10.2020 in der Anlage zu diesem Schreiben -	

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**
23 – Bürgerstellungnahme vom 09.10.2020 Angrenzer Kornäckerweg, Jagstheimer Weg 4 Flst.-Nr. 598/24 und 598/2 Sie wenden sich gegen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans, nach dem eine verdichtete Bauweise, wie sie jetzt offensichtlich beabsichtigt wird, nicht vorgesehen ist. Unsere Mandantschaft hat die Grundstücke im Vertrauen darauf erworben, dass der Bebauungsplan Bestand hat. Danach ist im Wesentlichen die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Erwerber und Antragsteller zeigt durch seine Bauvorhaben in Crailsheim, dass er eine exzessive Verdichtungsbauweise anstrebt, die den Charakter des Wohngebiets in der bisherigen Form sprengen würde. Es wird davon ausgegangen, dass dem Antragsteller des Änderungsverfahrens keine Zusagen von Seiten der Stadtverwaltung gemacht wurden hinsichtlich der von ihm gewünschten Bebauung. Bereits jetzt wird darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes über das bestehende Wohngebiet bei einer verdichteten Bauweise auf massive Bedenken stoßen wird, insbesondere im Hinblick auf die dann auftretende Lärmbelästigung. Eine verkehrliche Erschließung direkt zur Gaildorfer Straße hin ist bei einer verdichteten Bauweise ebenso problematisch, weil hier auf einer relativ kurzen Strecke dann eine weitere Zufahrt in die Gaildorfer Straße geschaffen würde. Es wird nicht verkannt, dass es sich hier zunächst einmal nur um eine Abgrenzungssatzung handelt. Schon diese Änderung ist nicht erforderlich, weil ein Bebauungsplan besteht und die zu erwartende massive Verdichtung von den Anliegern nicht hingenommen werden wird. Mit dem bestehenden Bebauungsplan können die Anwohner leben. Nach diesem sind bestimmte Abstandsflächen einzuhalten, die nach der Planung des jetzigen Eigentümers mit Sicherheit entfallen würden.	Im Bereich des aktuell gültigen Bebauungsplans „Glockenäcker- südlicher Teil“ Nr. 214/1 ist in der Begründung vom 22.01.2001 unter Punkt 5.2. „Bebauung“ zu lesen, dass „eine gute Durchmischung der Bauformen“ angestrebt wird. Es seien sowohl Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser als auch Geschoßwohnungsbauten möglich. Ebenso wird weiter ausgeführt, dass dichtere Bebauung (Geschoßwohnungsbau) an der Gaildorfer Straße ermöglich werden soll. Mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Konzeption des Baugebietes aufgenommen. Bebauungsplanunterlagen von bestehenden Bebauungsplänen können im Bürger-GIS der Stadt Crailsheim online abgerufen werden. Eine verkehrliche Erschließung über das bestehende Wohngebiet (Kornäckerstraße) ist nicht zulässig. Die zugehörige Festsetzung ist im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt I. F „Verkehrsflächen“ zu finden. Eine Erschließung über die Gaildorfer Straße war und ist auch im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen, die Gaildorfer Straße ist gut ausgebaut und entsprechend für den Verkehr ausgelegt. Bei vorliegendem Verfahren handelt es sich um einen Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans nach § 2 BauGB und nicht um eine Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Abstandsflächen sind zwingend einzuhalten. Diese sind in § 5 der LBO geregelt, welche auch hier Anwendung findet.

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
24 – Bürgerstellungnahme vom 12.10.2020 Anwohner Glockenäckerstr. Flst.-Nr. 589/30 und 589/33 1. Im Zufahrtsbereich zum Grundstück Flst.-Nr. 598 bezeichnet der gültige Bebauungsplan[2] einen Spielplatz. Bereits durch das Wohnhaus am Kornäckerweg 36 wurde diese Spielplatzfläche entgegen der Festsetzung an den Ortsrand am Ende des Wiesenäckerweges verdrängt. Diese geänderte Flächennutzung hätte bereits in einem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan befreit werden sollen. Die jetzt offensichtlich abgelegene Lage begünstigt die Verunreinigung der Spielstätte durch Tiere auch von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen her. Die Sauberhaltung des Spielplatzes ist deswegen kaum zu bewältigen. Das Glockenäckerviertel ist dadurch insbesondere für junge Familien nicht unerheblich beeinträchtigt. Die spielenden Kinder sind an diesem Ende der Siedlung nicht von Wohngebäuden umgeben und damit weniger geschützt bzw. beobachtet. Die Wege zum Spielplatz sind für die meisten viel länger. Wünschenswert wäre im Zuge der Änderung[1] die planerische Wiederherstellung von Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder innerhalb der Wohnbausiedlung.	Gemäß § 9 LBO ist im Plangebiet eine Spielfläche für die Anwohner des Neubaus vorzusehen. Öffentliche Spielflächen außerhalb des Plangebietes sind nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Auf Grund des Vorhandenseins eines öffentlichen Spielplatzes im Baugebiet „Glockenäcker“ sieht die Stadtverwaltung hier auch keinen Handlungsbedarf.
2. Der beabsichtigte Geschosswohnungsbau wird mehr Verkehr als geplant bringen. Der Kornäckerweg ist gemäß Bebauungsplan[2] ohne Gehwege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Diese gemischte Verkehrsfläche begründet bereits jetzt die Beschilderung des verkehrsberuhigten Bereichs. Die überwiegend sehr hohe Bepflanzung und die enge Kurve am Flst.-Nr. 598/14 erfordern die klare Unterordnung des motorisierten Verkehrs ab der Einmündung in die Glockenäckerstraße. Die Zone 30 reicht hier nicht aus, mit dem Verkehrszeichen „Spielstraße“ sollte den schwächeren Verkehrsteilnehmern die notwendige Sicherheit gegeben werden.	Die Anlage einer Spielstraße ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird dennoch verfahrensunabhängig geprüft.
3. Nach dem Ortsschild befindet man sich auf der Gaildorfer Straße in Höhe des Flst.-Nr. 598 in einer geschlossenen Ortslage (50 km/h). Nach § 8 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg ist das anliegende Grundstück (Flst.-Nr. 598) direkt von der Ortsdurchfahrt (Gaildorfer Straße) aus zu erschließen. Außerdem liegt die geplante Zuwegung über den bestehenden Kreisel im Kornäckerweg in der Achse von drei	Die Erschließung über die Gaildorfer Straße wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die zugehörige Festsetzung ist im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt I. F „Verkehrsflächen“ zu finden. Eine Ausfahrt in den Kornäckerweg ist nicht zulässig.

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**
Bäumen. Eine ausgleichende Bepflanzung ist in der Änderung[1] nicht vorgesehen, weshalb diese Erschließungsvariante nicht weiterverfolgt werden sollte. 4. Auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 598 sind nach Bebauungsplan[2] drei Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Die Gebäude dürften bis zu zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, sowie Satteldächer der Neigung 45° auf Erdgeschossfußbodenhöhe 420,00 müNN haben. Zum geplanten Geschosswohnungsbau der Ströbel Bau GmbH ist im Rahmen der Änderung[1] keine genauere Notiz gemacht. Im Sinne des städtebaulichen Gesamtbildes sollte die Gebäudehöhe auf dem Flst.-Nr. 598 die absolute Höhe üNN der bestehenden Reihenhausbebauung auf Flst.-Nr. 598/33, 598/34, 598/35 und 598/36 nicht übersteigen. Zudem Sollte die konsequente Haltung der Stadtverwaltung Crailsheim hinsichtlich 30-45° geneigter und vor allem roter Satteldächer aufrecht erhalten bleiben. Eine attraktive Lösung dieser Art wurde kürzlich mit dem Gebäude in der Gaildorfer Straße 148 realisiert. Eine Flachdachlösung wie in der Gaildorfer Str. 136 würde gar nicht in das Gesamtbild passen. 5. Die vorgesehenen Busbuchten an der Gaildorfer Straße wurden bisher nur auf der südlichen Seite in Form eines Buskaps realisiert. Die SVZ[3] veröffentlicht für das Jahr 2019 eine Verkehrsstärke von täglich 5.177 Kfz. Standardmaßname bei Verkehrsbelastungen von über 5.000 Fahrzeugen am Tag ist eine Mittelinsel als Querungshilfe und zugleich Geschwindigkeitsbremse im Ortseinfahrbereich. Zu den Geh- und Radwegen in der Glockenäckersiedlung ist nach Bebauungsplan[2] eine Querungsmöglichkeit auf Höhe der Bushaltestellen dargestellt. Im Zusammenhang der beabsichtigten Verdichtung von Wohnraum wäre die vollständige Umsetzung der barrierefreien ÖPNV-Anbindung mit Querungsmöglichkeit über die Landesstraße 1066 auf Höhe der Glockenäckerstraße 1/2 mit anzustreben. 6. Die bereits im Bebauungsplan[2] gekennzeichnete Tiefgarage sollte den steigenden Parkraumbedarf im Glockenäckerviertel mit mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit berücksichtigen. 7. Die jüngsten Unwetterereignisse im Stadtgebiet Crailsheim haben größere Defizite an der Entwässerung deutlich gemacht. Auch im Glockenäckerviertel werden immer öfter Keller mit Niederschlagswasser geflutet. Einige Häuser sind deshalb nicht mehr unterkellert worden. Das Entwässerungssystem dieser nicht unterkellerten Gebäude ist entsprechend höher angelegt. Im Zuge der Tiefgaragenplanung - ggf. mit notwendiger Hebeanlage - sollte unbedingt die ausreichende Dimensionierung der bestehenden Entwässerungsanlagen nachgewiesen werden um Rückstaugefahren in den Leitungsbestand zu verhindern. 8. Die in der vorläufigen Begründung zur Änderung[1] gemachte Notiz zu Altlastenverdachtsflächen südwestlich angrenzend an Flst.-Nr. 598 sollte unbedingt ausführlich offengelegt werden.	Die Höhe der bestehenden Gebäude wird durch die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Eine verdichtete Bauweise mit begrüntem Flachdach im Abgrenzungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen und im Stadtgebiet angestrebt. Auch wenn der Neubau eine höhere Baumasse als die umgebende Bebauung aufweist, geschieht dies in einem angemessenen Rahmen und hat keine unzumutbaren Auswirkungen auf die umgebende Bebauung. Bei gleicher Gebäudehöhe kann mit einem Flachdach ein Geschoss mehr errichtet werden, so kann eine Fläche im Innenbereich sinnvoll nachverdichtet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der herzustellenden Parkplätze ist in § 37 der LBO festgelegt. Eine Unterschreitung der Stellplatzzahl ist nicht zulässig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Altlastenkataster ist im Rathaus im Vorzimmer des Ressorts Stadtentwicklung (2.OG, Neubau) öffentlich einsehbar. Im Bereich des aktuell gültigen Bebauungsplans „Glockenäcker- südlicher

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
25 – Bürgerstellungnahme vom 15.10.2020 Anwohner Gaildorfer Str. 164, Flst.-Nr. 86/15 Wir wohnen seit 2008 in der Gaildorferstraße 164 und sind somit direkte Anlieger auf der nördlichen Straßenseite (Flurstück 86/15). Durch einen Geschosswohnungsbau in nicht definierter Höhe und ungeklärten Ausmaßen entsteht eine unzumutbare Bebauung, die unsere gesamte Südseite dominiert. Die bestehenden Bebauungspläne von 2001 verhindern gezielt Geschosswohnungsbau und waren ein wichtiger Grund für uns gerade hier in Altenmünster zu bauen. Wir erwarten von unserer Heimatstadt, dass bestehende Regeln weiterhin Bestand haben, eingehalten werden und nicht zum Nachteil langjähriger Anwohner geändert werden. Eine Verdichtung des Wohnraumes in Altenmünster ist als Argument nicht nachvollziehbar, wenn gerade in 600m Entfernung das wahrscheinlich größte Neubaugebiet Crailsheims entsteht. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht dem neuen Grundstückseigentümer „nicht die optimale Nutzung der Fläche“ für den „geplanten Geschosswohnungsbau“? Da für dieses Grundstück nie Geschosswohnungsbau geplant war ist es klar dass die Voraussetzungen hierfür nicht „optimal“ sind, sie sind überhaupt nicht vorhanden, das war aber beim Erwerb des Grundstückes bereits bekannt.	Teil“ Nr. 214/1 ist in der Begründung vom 22.01.2001 unter Punkt 5.2. „Bebauung“ zu lesen, dass „eine gute Durchmischung der Bauformen“ angestrebt wird. Es seien sowohl Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser als auch Geschoßwohnungsbauten möglich. Ebenso wird weiter ausgeführt, dass dichtere Bebauung (Geschoßwohnungsbau) an der Gaildorfer Straße ermöglich werden soll. Mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Konzeption des Baugebietes aufgenommen. Bebauungsplanunterlagen von bestehenden Bebauungsplänen können im Bürger-GIS der Stadt Crailsheim online abgerufen werden. Zur Feststellung des Wohnbaubedarfes hat die Stadt Crailsheim 2020 eine Analyse zu Bedarf von Wohnfläche und Wohnformen erstellen lassen. Laut der Analyse steigt die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 in der Basis—Variante um 935 und in der oberen Variante um 2210 Haushalte (S.70). 2009-2015 wurden jährlich ca. 63 Wohneinheiten errichtet. Der jährliche Bedarf liegt bei der Basis-Variante jedoch bei 94 und in der oberen Variante bei 170 Wohneinheiten. Die aktuelle Neubauaktivität deckt damit nicht den vorliegenden Bedarf (S.78). Dieser Bedarf kann ebenfalls nicht durch das angesprochene Baugebiet „Grundwegsiedlung“ vollständig gedeckt werden.

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
26 – Bürgerstellungnahme vom 15.10.2020 Anwohner Wiesenäckerweg 13, Flst.-Nr. 594/2 Das Bedenken der direkten **Anlieger ist doch sehr groß**, und natürlich auch wir vom Wiesenäckerweg haben uns Gedanken über diese unschöne Situation gemacht. Schon alleine die Verkehrssituation, die jetzt schon sehr prekär ist, wird sich mit dem Bau eines eventuell geplanten Mehrfamilienhauses noch viel schlechter, und auch gefährlicher auswirken, **sollte dieses größer als die bisher geplanten 2 1/2 Stockwerke** haben!! ¶ ¶ **Die Stadt muss ein Verkehrsgutachten für die Siedlung erstellen, BEVOR der Bebauungsplan geändert wird!** ¶ ¶ **Wir sind nicht einverstanden, dass der Bebauungsplan geändert wird und mehr als 2 1/2 Stockwerke genehmigt werden!** Geplant waren bis jetzt dort 3 Einfamilienhäuser, mehr wäre auch gar nicht zumutbar, da dies auch verkehrstechnisch gar nicht umsetzbar wäre!! ¶ Für **ein weit größeres Mehrfamilienhaus** ist auch mit **weit mehr Verkehr** zu rechnen. Dazu werden auch **mehr an Abstellmöglichkeiten für mehr KFZ`s benötigt werden.** Mit Parkmöglichkeiten um das Mehrfamilienhaus kann NICHT in die Kornäckerstraße weder in die Glockenäckerstr. (Hauptzufahrt ins Wohngebiet) und auch nicht in den Wiesenäckerweg ausgewichen werden. Da gibt es keine Ausgleichsflächen auf denen die neuen Anwohner und deren Besucher parken könnten. **Siehe auch LBO §9** pro Wohneinheit zwei Stellplätze. Die Zufahrt für dieses Mehrfamilienhaus muss von der Gaildorferstr. aus erfolgen, was wohl aus verkehrsrechtlichen Gründen gar nicht machbar ist. Eine Tiefgarage und entsprechend ausreichend Stellplätze müssen mit dem Mehrfamilienhaus geplant werden. (Utopisch) ¶ ¶ Wenn dieses Mehrfamilienhaus weit größer wird, wäre die neue Verkehrssituation auch im Bereich Kornäckerweg und Wiesenäckerweg dramatisch eng. **Hier gibt es keine Gehwege!** **Fußgänger und vor allem Schulkinder müssten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen rechnen. Dies muss bei dem Verkehrsgutachen berücksichtigt werden.** ¶	Für die Realisierung eines Einzelvorhabens von vorliegender Größe wird ein Verkehrsgutachten nicht als notwendig erachtet. Die Stellplätze für die Anwohner werden, wie auch im aktuell gültigen Bebauungsplan vorgesehen, in einer Tiefgarage realisiert. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird in § 37 LBO geregelt. Auf Grundlage dieser Festsetzungen sind die entsprechenden Stellplätze für den Neubau herzustellen. In § 9 LBO findet keine Regelung zu Stellplätzen statt, ebenfalls ist keine landesbauordnerische Regelung bekannt, die 2 Stelllplätze je Wohneinheit vorschreibt. Im Baugebiet Glockenäcker stehen insgesamt 18 öffentliche Stellplätze zur Verfügung, was als ausreichend erachtet wird. Die Zufahrt zum Plangebiet wird von der Gaildorfer Straße aus erfolgen. Die zugehörige Festsetzung ist im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt I. F „Verkehrsflächen“ zu finden. In Richtung Kornäcker- und Wiesenäckerweg wird künftig keine Zufahrt vom Plangebiet aus zugelassen (siehe oben). Eine übermäßige Zunahme des Verkehrs durch Anwohner im Kornäckerweg, der rückwärtig am Gebäude verläuft, ist daher nicht zu erwarten. Bei Berechnungen zum Verkehrsaufkommen wird davon ausgegangen, dass 5% der Fahrtbewegungen der Einwohner den Besucherverkehr ausmachen (Quelle: Hinweise zur Schätzung d. Verkehrsaufkommens v. Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine prognostizierte Zunahme von 7-8 Fahrten pro Tag (Besucherverkehr), die potentiell über den Kornäckerweg zufahren. Dies wird als verträglich angesehen.

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**
Bereits·jetzt·haben·Müllabfuhr·und·Post/Paketdienste·Engstellen·zu·passieren,·sobald·Fahrzeuge·an·der·Straße·und·nicht·auf·den·(wenigen)·öffentlichen·Parkplätzen·parken.·Vom·Winterdienst·ganz·zu·schweigen.¶ ¶ Auch·weiter·steht·in·der·LBO·dass·bei·einem·Wohn-Gebäude·dieser·Größe·ein·Spielplatz·in·unmittelbarer·Nähe·(Als·unmittelbar·versteht·man·direkt,·durch·keinen·räumlichen·Abstand·getrennt.·Synonyme·dafür·sind:·hautnah,·direkt,·dicht,·eng,·haarscharf,·knapp,·nahe)¶ Ebenso·das·Wort·Nähe,·bezeichnet·etwas·das·nur·von·geringer·Entfernung·ist.¶ Synonyme·dafür·sind:·Hörweite,·Nachbarschaft,·nähere·Umgebung,·Umkreis,·nähere·Entfernung.¶ ¶ ¶ ¶ Als·weiteres·ist·wohl·die·Kanalisation·zu·betrachten,·diese·ist·mit·sicherheit·auch·nicht·für·ein·Mehrfamilienkomplex·ausgelegt.·(Hochwasser·Überschwemmung)¶ ¶ Wir·sind·der·Meinung·dass·die·Fa.·Ströbel·hier·nur·versucht·aus·einem·kleinen·Grundstück·so·viel·Profit·wie·möglich·zu·erzielen,·ein·4er·Reihenhaus·wie·ein·paar·Meter·weiter·wären·für·dieses·Grundstück·wohl·eher·ausreichend·genug.¶ ¶ Man·könnte·jetzt·noch·mehr·aufzählen,·¶ ¶ ¶ In·der·Hoffnung·auf·eine·vernünftige·Lösung,·und·**keine**·Änderung·des·Bebauungsplans¶	§ 9 LBO legt fest, dass „bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen [...} auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe [...] ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen (ist)“. Im vorliegenden Fall wird die Spielfläche wie vorgeschrieben auf dem Baugrundstück selbst vorgesehen. Die Eignung der Kanalisation für die vorliegende Planung wurde geprüft und ist ausreichend.

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**

27– Bürgerstellungnahme vom 21.11.2020
Anwohner Kornäckerweg 12, Flst.Nr. 598

Wie der städtischen Bauabteilung sicher gut bekannt ist, befindet sich der Kornäckerweg auf dem ehemaligen Gebiet eines insolventen Großmarktes, der vor vielen Jahren durch einen privaten Investor vermarktet wurde.

Im Gegensatz zu dem von der Stadt erschlossenen angrenzendem Baugebiet, begrenzte der private Investor die öffentlichen Verkehrsflächen auf das minimal Notwendige. Dies hat zur Folge, dass der Kornäckerweg über eine nur sehr schmale öffentliche Straße ohne Gehweg verfügt. Das Parken an der Straßenseite ist nicht möglich. Die tägliche Verkehrssituation empfinde ich, so wie viele meiner Nachbarn, als grenzwertig, da zwei PKW nur mit Ausweichmanövern im Schritttempo passieren können.

Vor einigen Wochen habe ich nun erfahren, dass sich für ein noch unbebautes Grundstück entlang der Gaildorferstraße ein Investor gefunden hat, der das Grundstück bebauen möchte. Bisher gingen wir davon aus, dass hier ein Reihenhaus entstehen wird, das bis zu vier Familien Platz bieten könnte. Ein ähnliches Haus als Vorbild wurde vor einigen Jahren ganz in der Nähe des Grundstücks errichtet und hat sich gut in die Siedlung eingefügt.

Ein Reihenhaus ist mit den bisherigen Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes baurechtlich ohne Änderung auf Grund der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich. Zulässig wären drei Punkthäuser bzw. Mehrfamilienhäuser mit zugehöriger gemeinsamer Tiefgarage.

Praktisch über Nacht hat die Nachbarschaft erfahren, dass der bisher für alle gültige Bebauungsplan auf Wunsch des Investors geändert wurde und somit der Weg frei ist für einen vielgeschossigen Wohnungsbau ohne die bisherige Höhenbegrenzung. Wir alle in der Nachbarschaft fragen uns nun, wie so etwas plötzlich geht, wo doch über 30 Jahre lang kaum eine Sondergenehmigung erteilt wurde. Ich habe völliges Unverständnis für eine derartige Entscheidung und ich „koche“ innerlich, wenn ich darüber nachdenke. Begründung:

Es kann nicht nachvollzogen werden, woher die Information stammt, der künftige Bebauungsplan solle ohne Höhenbegrenzung zum Beschluss gebracht werden. Geplant ist eine maximale Gebäudehöhe von 13 m. Diese entspricht der dort aktuell festgesetzten Firsthöhe von 13 m.

Bebauungsplan „Glockenäcker, 1. Änderung“ Nr. 214/1.1	
Stellungnahmen / Anregungen	**Behandlungsvorschlag**
1. Sämtliche Anrainer des Kornäckerwegs sind von der Sondergenehmigung des Bebauungsplanes betroffen. Trotzdem entscheidet die Stadt über deren Kopf hinweg frank und frei über die Änderung eines Bebauungsplanes, nach dem sich alle Bauherren bisher streng richten mussten. Gestatten Sie mir an dieser Stelle den Hinweis, dass die Stadtverwaltung sämtliche noch so kleine Abweichungen vom Bebauungsplan rigoros abgelehnt hat. Begründung: „Wir haben bisher keine Ausnahme gemacht und machen bei Ihnen deshalb jetzt auch keine!“ Wohlgemerkt ging es bei den Änderungsgesuchen nicht um Mehrgeschosswohnungen, sondern um kleine Wünsche (bspw. Dachneigung, Ziegelfarben, etc.). Und jetzt will die Stadt die Aufhebung der maximalen Firsthöhe genehmigen, was nun wirklich keine Petitesse mehr ist? Wahnsinn!	Es liegt keine Sondergenehmigung jeglicher Art vor. Durchgeführt wird ein Verfahren zur Bebauungsplanänderung in dessen Rahmen Bürger die Möglichkeit haben zweimalig ihre Bedenken zu äußern. Es ist nicht die Aufhebung der maximalen Firsthöhe geplant. Bei einem Bauwerk mit Satteldach wird die maximale Gebäudehöhe als Firsthöhe festgelegt. Bei Gebäuden mit Flachdacht spricht man in der Regel von der maximalen Gebäudehöhe. Beide Bezeichnungen legen jedoch das gleiche fest, in diesem Falle eine maximale Höhe von 13 m.
2. Wie stellt sich die Stadt eine zukünftige Parkplatzsituation im Kornäckerweg vor? Es heißt, dass die Zufahrt von der Gaildorferstraße aus geplant ist. Realistisch und praxisnah gesehen wird es doch wohl so sein: Die Familien, die in das geplante Hochhaus ziehen werden, erhalten auch Besuche von Freunden und Familien, haben Kinder, die ebenfalls irgendwann einen PKW-Stellplatz benötigen. Dafür werden jedoch die bisher vorhandenen vier öffentlichen Parkplätze im Kornäckerweg nicht ausreichen. Auch ein erhöhter Zulieferverkehr muss sich dann durch das „Nadelöhr“ Kornäckerweg zwängen.	Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über die Gaildorfer Straße zulässig. Die zugehörige Festsetzung ist im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt I. F „Verkehrsflächen“ zu finden. Bei Berechnungen zum Verkehrsaufkommen wird davon ausgegangen, dass 5% der Fahrtbewegungen der Einwohner den Besucherverkehr ausmachen (Quelle: Hinweise zur Schätzung d. Verkehrsaufkommens v. Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine prognostizierte Zunahme von 7-8 Fahrten pro Tag (Besucherverkehr), die potentiell über den Kornäckerweg zufahren. Dies wird als verträglich angesehen. Im gesamten Baugebiet „Glockenäcker“ stehen insgesamt 18 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Dies wird als ausreichend angesehen. Zulieferverkehr ist in der Regel am Eingangsbereich eines Hauses zu erwarten, der sich an der Gaildorfer Straße befinden wird.

Stellungnahmen / Anregungen	Behandlungsvorschlag
3. Die Stadt Crailsheim begründet die Abweichung vom ursprünglichen Bebauungsplan mit dem Argument einer angeblichen Wohnungsnot in Crailsheim. Luftlinie 250 Meter von unserer Siedlung entsteht derzeit das größte neue Baugebiet in ganz Crailsheim. Und hierbei handelt es sich wohlgemerkt um den ersten Bauabschnitt. Ich erkenne hier keinerlei Verhältnismäßigkeit in Anbetracht der Verkehrssituation. Ich finde, dass eine weitere Belastung unsere Straße Kornäckerweg nicht zumutbar und gegenüber den Anwohnern und vor allem auch gegenüber den vielen kleinen und großen auf der Straße laufenden und spielenden Kindern unverantwortlich ist. Mit dieser Meinung bin ich nicht alleine. Dazu wurde bereits Einwendung mit einer Unterschriftensammlung der Anrainer, datierend zum 3. Oktober 2020, eingereicht. Laut meinen Informationen aus der Nachbarschaft werden die Einwendungen der benachbarten Bauherren bzw. der Anrainer am 26. November 2020 im Gemeinderat behandelt. Ich möchte Sie alle daher sehr gerne bitten, sich zuvor selbst ein Bild von der Parkplatzsituation sowie der gassenartigen Straßensituation im Kornäckerweg zu machen, anstatt Ihre Entscheidung nur vom „Reißbrett“ aus zu fällen. Bitte fahren oder spazieren Sie doch einmal kurz durch den Kornäckerweg und stellen Sie sich vor, wo ein weiteres Dutzend oder mehr PKW parken sollen. Ich bitte Sie um verantwortungsbewusste und vernünftige Prüfung der Situation vor Ort. Des Weiteren möchte ich Sie dringend bitten, von der Ermöglichung eines mehrgeschossigen Wohnungsbaus abzusehen und zu dem bisher vernünftigen Reihenhausbau zurückzukehren.	Zur Feststellung des Wohnbaubedarfes hat die Stadt Crailsheim 2020 eine Analyse zu Bedarf von Wohnfläche und Wohnformen erstellen lassen. Laut der Analyse steigt die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 in der Basis—Variante um 935 und in der oberen Variante um 2210 Haushalte (S.70). 2009-2015 wurden jährlich ca. 63 Wohneinheiten errichtet. Der jährliche Bedarf liegt bei der Basis-Variante jedoch bei 94 und in der oberen Variante bei 170 Wohneinheiten. Die aktuelle Neubauaktivität deckt damit nicht den vorliegenden Bedarf (S.78). Dieser Bedarf kann ebenfalls nicht durch das angesprochene Baugebiet „Grundwegsiedlung“ vollständig gedeckt werden. An genanntem Termin wurde im Gemeinderat der städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme des Bebauungsplanverfahrens behandelt. Die Behandlung der Stellungnahmen der Bürger wird im Rahmen des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses im Gemeinderat vorgenommen. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen sind Ortsbesichtigungen unabdinglich. Die ungünstige Verkehrssituation im Kornäckerweg ist der Verwaltung bekannt. Die Regelung dieser Situation im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist jedoch nicht möglich.