



CRAILSHEIM

Bebauungsplan Nr. A-2022-1B „Schubert Quartier“ Vorläufige Begründung

Planstand: 23. Mai 2022

Lage und Größe

Der Planbereich befindet sich in der nordöstlichen Stadthälfte im Gewerbegebiet bei der Werner-von-Siemens-Straße. Die innerhalb der Gemarkung der Stadt Crailsheim befindliche ca. 1,8 ha große Fläche umfasst die Flurstücke 822/1, 857/3, 859, 861, 862, 862/1 und 862/2.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Werner-von-Siemens-Straße,
- im Osten durch den Lärmschutzwall zum Wohngebiet Kappeläcker,
- im Süden durch die Goldbacher Straße und angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung, der Flurstücke 862/5 und 863
- und im Westen durch die Ernst Heinkel-Straße.

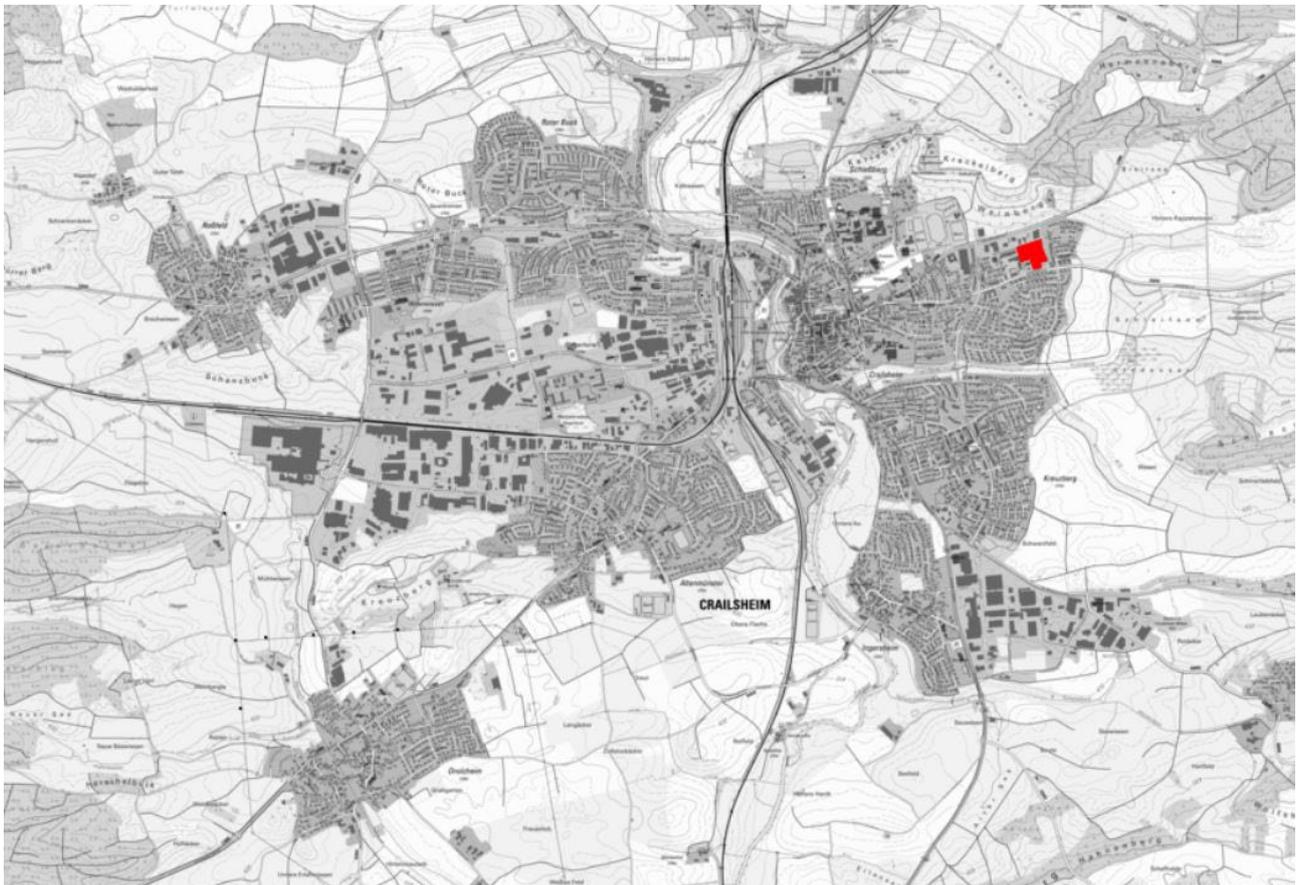


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Bestand

Auf der Fläche befinden sich zwei Bürogebäude der Firma Schubert, zwei Hallen, ein Wohngebäude, Stellplatzflächen und eine unbebaute Grünfläche. Die Bebauung ist zwei bis dreigeschossig. Von den zwei Hallen wird eine für den Trainingsbetrieb der Crailsheim Merlins (Basketball) genutzt und eine andere steht derzeit leer.

Der Lärmschutzwall zum Baugebiet Kappeläcker bildet eine räumliche Trennung, wird aber am Ende der Werner-von-Siemens-Straße mit einem Geh- und Radweg durchbrochen. Die zentrale unbebaute Wiese teilt das Plangebiet in einen nördlichen rein gewerblich genutzten Bereich mit der Firma Schubert und der Mischnutzung des südlichen Bereichs mit dem Wohngebäude und den Hallen. Die Gebäude dieses Bereichs sind durch einen gemeinsamen Innenhof erschlossen, der wiederum mit einer Zuwegung zur Goldbacher Straße angebunden ist.



Abbildung 2: Bürogebäude Firma Schubert



Abbildung 3: Unbebaute Wiesenfläche mit Lärmschutzwall Kappeläcker im Hintergrund



Abbildung 4: Innenhof zwischen Hallen und Goldbacher Straße 81 und 83



Abbildung 5: Wohngebäude Goldbacher Straße 81



CRAILSHEIM



Abbildung 6: Drohnenaufnahme mit Blick nach Nordwesten Richtung Kreckelberg

Bisherige Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist die nördliche Hälfte des Plangebiets als Gewerbefläche dargestellt, die sich in nördlicher und westlicher Richtung fortsetzt. Die südliche Hälfte des Plangebiets bildet ein Mischgebiet, das an der als Hauptverkehrsstraße ausgewiesenen Goldbacher Straße abschließt. Östlich und südlich des Plangebiets grenzt Wohnnutzung an.

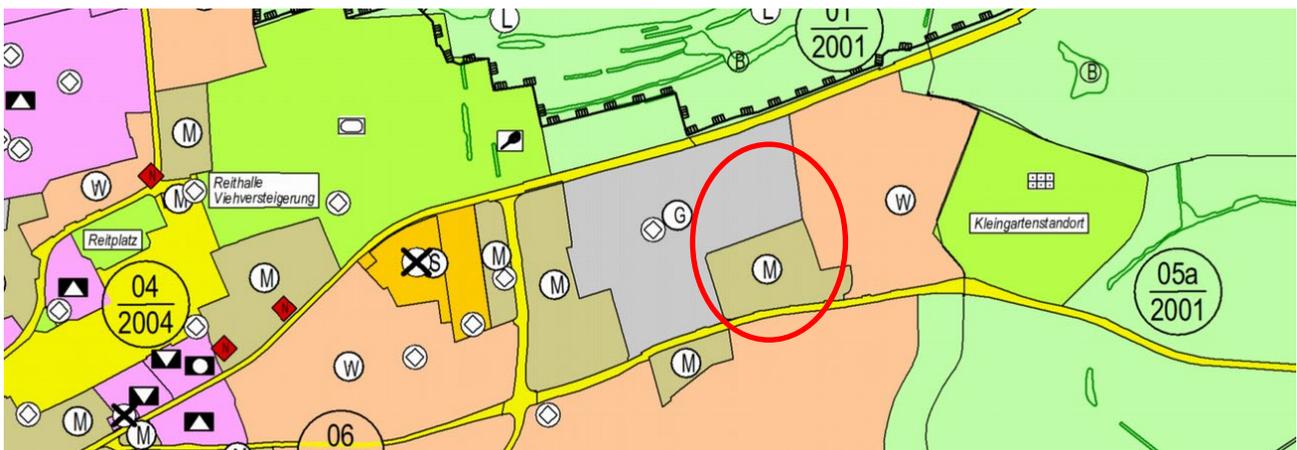


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Bebauungsplan Nr. A-2022-1B „Schubert Quartier“
Vorläufige Begründung



CRAILSHEIM

Bebauungsplan

Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 „Schönebürgstraße“. Die Festsetzungen der Art der Nutzungen sind dreigeteilt: Im Norden ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, im mittleren Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Süden ein Mischgebiet. Die Gewerbegebiete haben als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und eine maximal zweigeschossige Bebauung in besonderer Bauweise benannt; das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Im Mischgebiet sind ferner Flachdächer und offene Bauweise festgesetzt. Die bebaubare Grundstücksfläche umfasst mit Ausnahme von Straßenabständen und Sichtdreiecken die komplette Grundstücksfläche. Zur Goldbacher Straße ist ein Pflanzzwang vorgeschrieben.

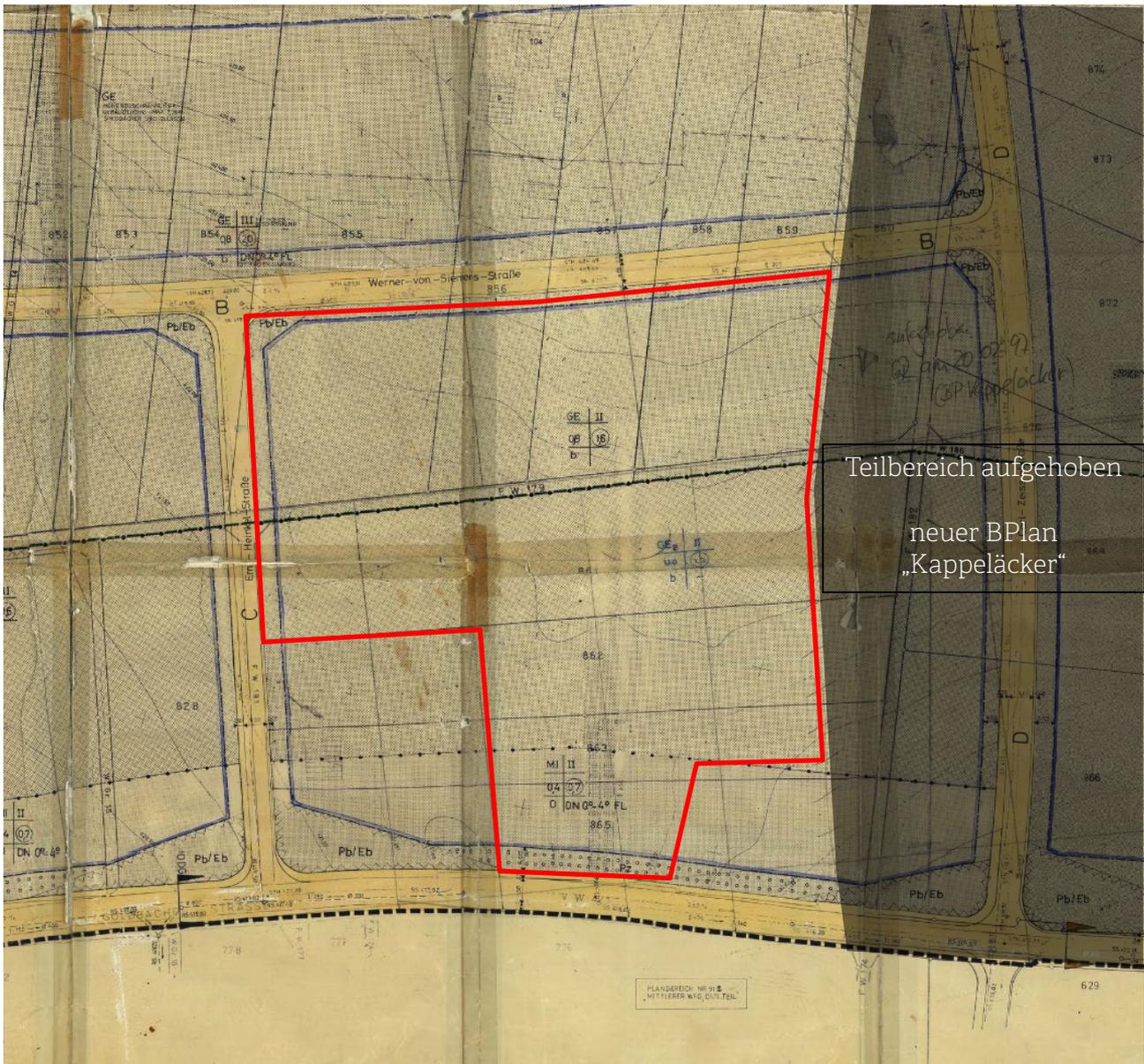


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 90 „Schönebürgstraße“, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim im Norden als Gewerbefläche und im Süden als Mischgebiet dargestellt. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Hinweis auf eine altlastverdächtige Fläche. Das noch nicht dargestellte aber inzwischen umgesetzte östliche Wohnbaugelände Kappeläcker wird in seiner Eingriffserheblichkeit als „ökologisches Risiko – Ausgleich mit Aufwand möglich“ bewertet.

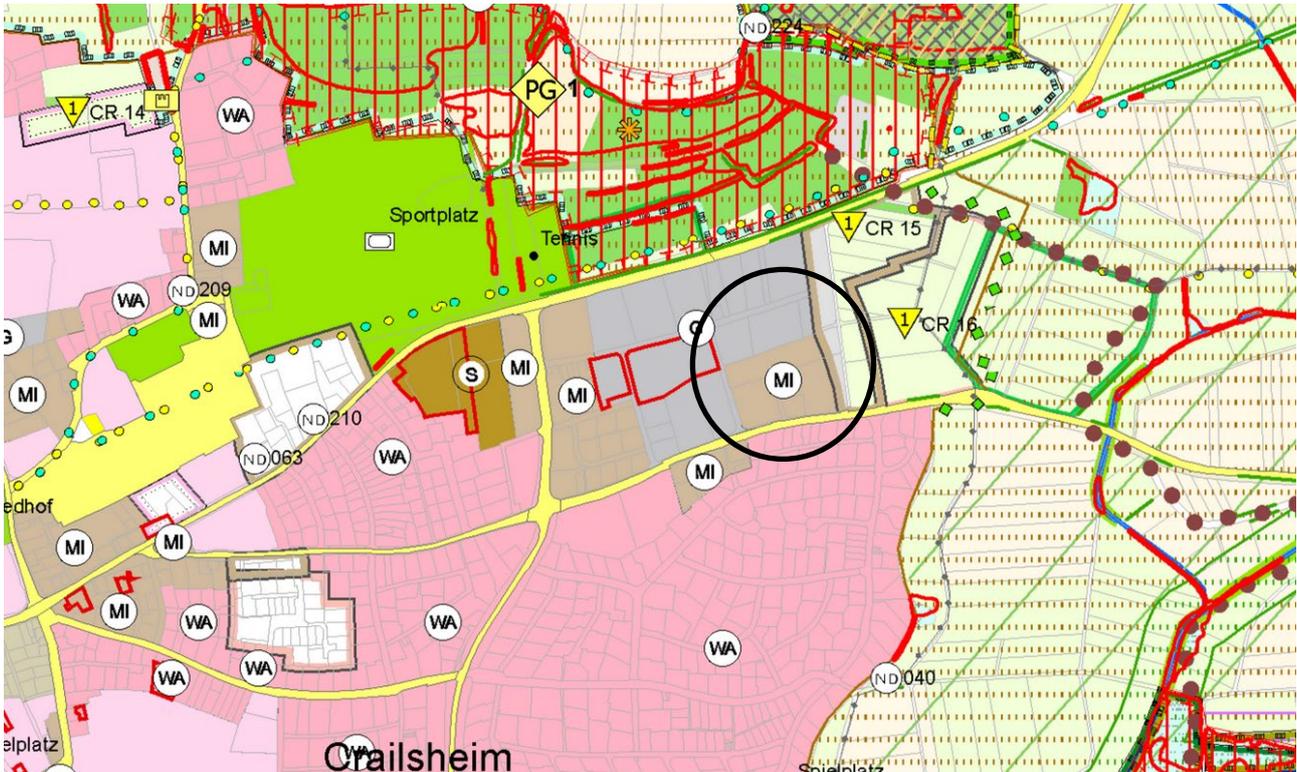


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Fläche soll ein modernes gemischt genutztes Quartier entstehen. Neben der bisherigen gewerblichen Nutzung im Dienstleistungsbereich und dem Erhalt des Wohngebäudes an der Goldbacher Straße soll das Quartier mit zusätzlichen Wohngebäuden, einer Kindertagesstätte und weiteren Büro- und Arztpraxis-Nutzungen errichtet werden. Als künftige Art der Nutzung wird ein Urbanes Gebiet angestrebt

Im Bereich des Wohnens werden verschiedene Modelle verfolgt werden, die unter anderem den Anforderungen der Firma Schubert für ihre Mitarbeiter entsprechen. Hierzu zählen zum Beispiel Boarding-Häuser, also Wohnen auf Zeit für Auszubildende, Gäste und Mitarbeiter anderer Standorte.

Die geplante Höhenentwicklung beträgt nach derzeitigem Stand zwei bis fünf Vollgeschosse. Die Gebäude sollen über ein begrüntes Flachdach verfügen.



CRAILSHEIM

Es ist die Entwicklung in Bauabschnitten geplant. Der Abbruch der Bestandshallen soll erst mittel- bis langfristig erfolgen, so dass der Trainingsbetrieb der Crailsheimer Merlins solange weiterhin möglich ist.

Der bisherige Bebauungsplan lässt diese Pläne nicht zu. Eine Neuaufstellung ist daher erforderlich.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche unter 20.000 m² festsetzen. Es wird daher das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt.

Städtebauliches Konzept

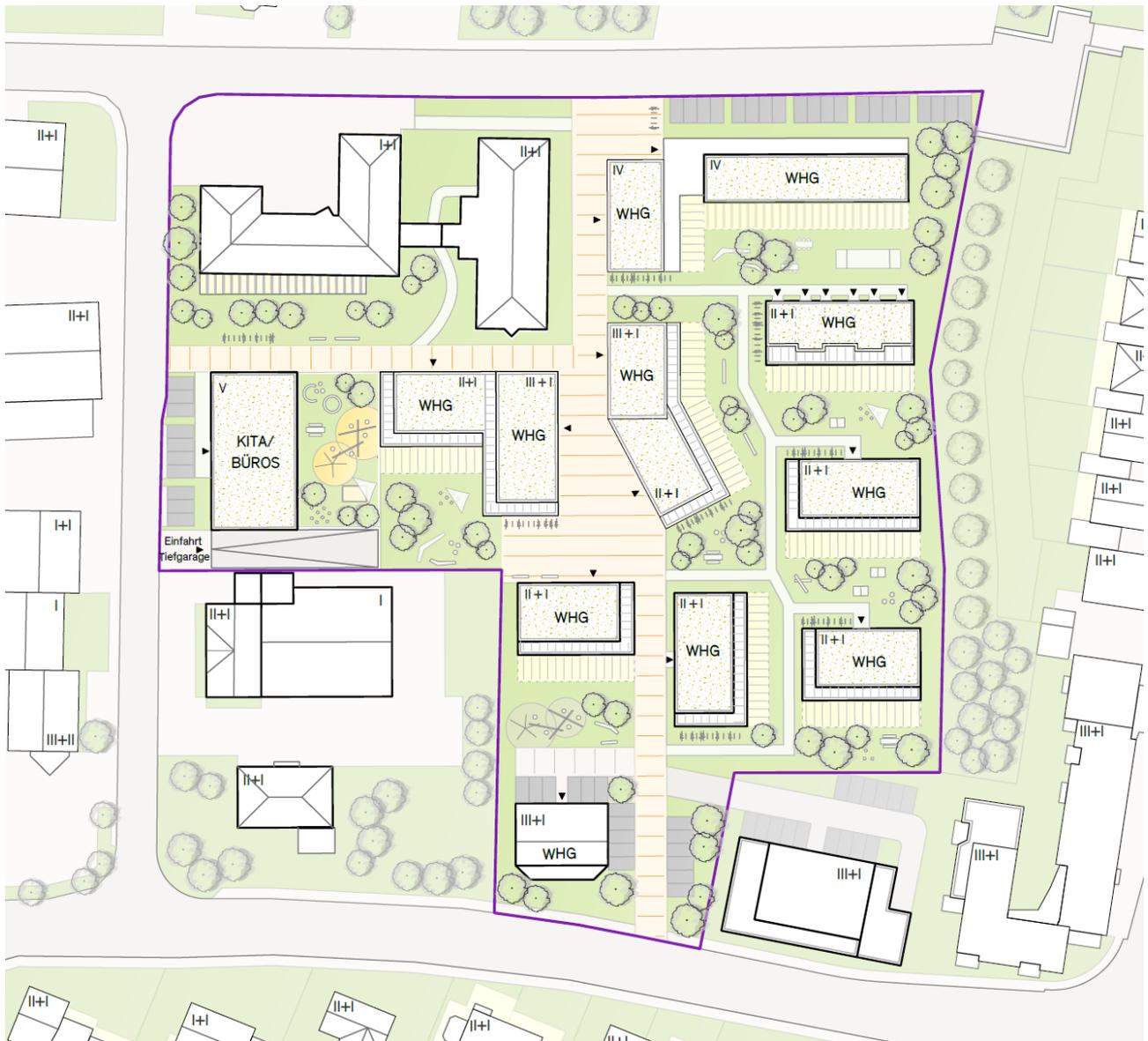


Abbildung 10: Städtebauliches Konzept, Entwurf

Bebauungsplan Nr. A-2022-1B „Schubert Quartier“
Vorläufige Begründung



CRAILSHEIM

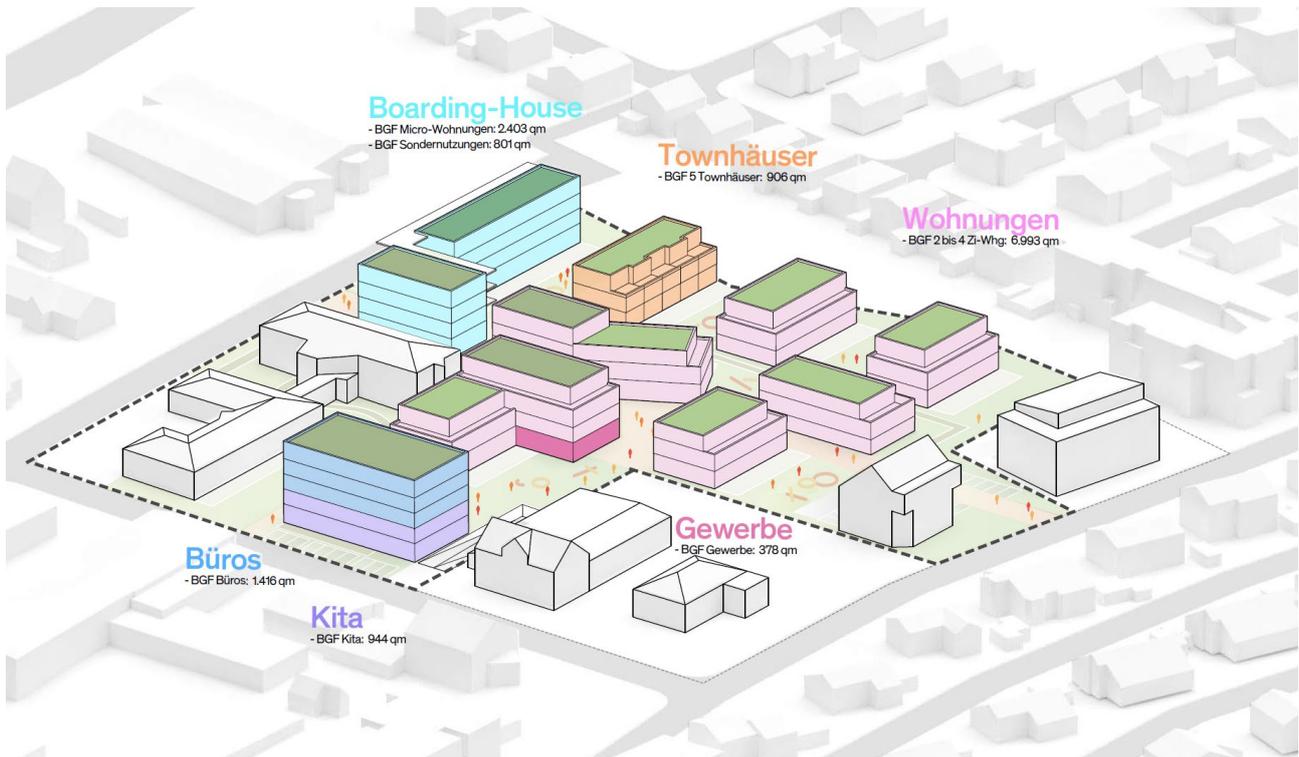


Abbildung 11: Städtebauliches Konzept, Nutzungen

Anzahl der Wohnungen

Nach gegenwärtigem Stand der Planung sind ca. 80 Wohneinheiten und 45 Apartments im Boarding-House vorgesehen.

Verkehrskonzept

Derzeit ist das Plangebiet von den drei angrenzenden Straßen Werner-von-Siemens-Straße, Ernst-Heinkel-Straße und Goldbacher Straße erschlossen und befahrbar. Änderungen hieran sind nicht vorgesehen. Die innere Erschließung soll weitgehend KFZ-frei erfolgen. Oberirdische Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage sind am Quartiersrand angeordnet. Innerhalb des Quartiers sind Fahrradabstellplätze und Ladestationen für E-Bikes geplant.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird derzeit über die drei angrenzenden Straßen ver- und entsorgt. Ob hier Änderungen notwendig werden, wird im Rahmen der Planungen zum Bauvorhaben festgestellt.

Freiraum und Begrünung

Das Schubert Quartier soll über attraktive Grün- und Aufenthaltsflächen verfügen. Hierzu zählen ein zentraler Quartiersplatz, Außenanlagen der Kindertagesstätte und ein Spielplatz. Das Konzept hierzu wird in der weiteren Ausarbeitung konkretisiert.



CRAILSHEIM

Lärmimmissionen

Es bestehen Lärmemissionen durch die Betriebe des Plangebiets und Lärmimmissionen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung. Umfang und Auswirkungen sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens gutachterlich geklärt werden.

Altlasten / Baugrund

Im Plangebiet findet sich keine altlastenverdächtige Fläche.

Kampfmittel

Es wird derzeit eine Luftbildauswertung des Geländes durchgeführt, um eine mögliche Kampfmittelbelastung zu ermitteln.

Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplans untersucht. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat Brutvögel, Fledermäuse und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling als möglicherweise betroffene Arten ermittelt. Die Untersuchungen werden in diesem Jahr durchgeführt.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 23.05.2022

Dipl.-Ing. Daniel Czybulka