



CRAILSHEIM

Bebauungsplan „Eulenhof“

Nr. G-2023-1B

Vorläufige Begründung

Planstand: 01.03.2023

Lage, Größe und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eulenhof“, Nr. G-2023-1B, befindet sich am östlichen Ortsrand von Tiefenbach. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 460 (Teilfläche), 462 und 1407 (Teilfläche), Gemarkung Tiefenbach, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

Flurstück Nr. 462 ist unbebaut und wird als Ackerfläche landwirtschaftlich bewirtschaftet. Flurstück Nr. 460 bildet die Verlängerung des Rodäckerwegs zwischen dem Wohnhaus Tannenweg 21 und dem Sportgelände des Sportvereins Tiefenbach 1948 e.V., Flurstück Nr. 1407 die Verlängerung des Eulenbergwegs zwischen dem Wohnhaus Am Schneckenberg 2 und dem Sportgelände.



Abbildung 01: Luftbild Stand 2021, Stadtverwaltung Crailsheim



CRAILSHEIM

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch bestehende Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 124 „Eichenbaum“) sowie Wiesenflächen mit Streuobstbestand,
- im Osten durch den städtischen Sportplatz mit Vereinsheim und Fußballplätzen,
- im Süden durch einen Spielplatz mit dahinter anschließender Tennisanlage und Ackerflächen sowie
- im Westen ebenfalls durch bestehende Wohnbebauung (Bebauungsplan „Eulenbergstraße und Gewand Rodäcker“).



Abbildung 02: Blick auf das Plangebiet (von Norden), Stadtverwaltung Crailsheim



Abbildung 03: Sportplatz mit Vereinsheim im Osten des Plangebiets, Stadtverwaltung Crailsheim



Abbildung 04: Spielplatz und Tennisanlage im Süden des Plangebiets, Stadtverwaltung Crailsheim



Abbildung 05: Angrenzende Wohnbebauung im Tannenweg (westlich des Plangebiets), Stadtverwaltung Crailsheim



CRAILSHEIM

Ziele und Zwecke der Planung

Ein Investor hat sich an die Stadt Crailsheim gewandt und einen konkreten Bauwunsch für das Flurstück Nr. 462, am östlichen Ortsrand von Tiefenbach, geäußert. Der Investor plant eine Bebauung des Grundstücks mit Geschosswohnungsbau. Der Standort stellt, im Übergang zwischen bestehender Wohnbebauung im Westen und Sportgelände im Osten, eine sinnvolle Arrondierung des Ortsteils dar.

Die Stadtverwaltung unterstützt, angesichts des dringend benötigten Wohnraums, das geplante Vorhaben (auf die Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2019 wird verwiesen). Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Bauleitplanverfahrens, ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau entsprechend der vom Gemeinderat beschlossenen Vorgaben. Die entsprechenden städtebaulichen Verträge werden im weiteren Verfahren geschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „Eulenhof“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen. Es wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets angestrebt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen ist, ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, gemäß § 8 Abs 3 BauGB, im Parallelverfahren.

Bisherige Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die Grünfläche wird in nördlich, östlich und südlich Richtung fortgeführt. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Weiterhin ist das unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs befindliche Biotop „Feldhecke E Tiefenbach“, Biotopnummer 168261270192, als solches im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann im Parallelverfahren erfolgen. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird unter der Nummer G-2023-1F „Eulenhof“ geführt. Der Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung ist für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 22.03.2023 angemeldet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Umwandlung in eine Wohnbaufläche.



CRAILSHEIM

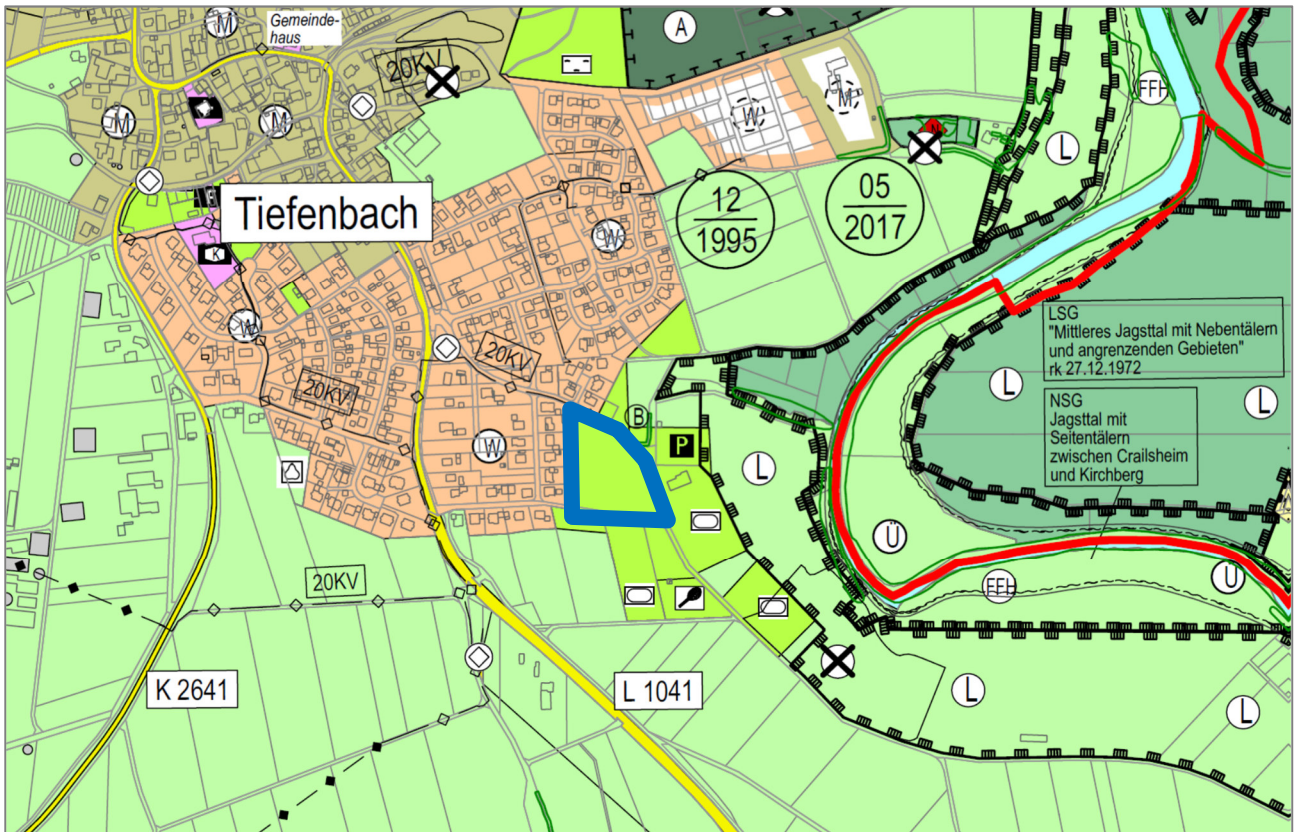


Abbildung 06: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im ungeplanten Außenbereich. Es existiert bislang kein Bebauungsplan.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz / Tennis" dargestellt.

Weiterhin ist, identisch dem Flächennutzungsplan, ebenfalls das nördlich des Plangebiets befindliche Biotop im Landschaftsplan verzeichnet.



CRAILSHEIM

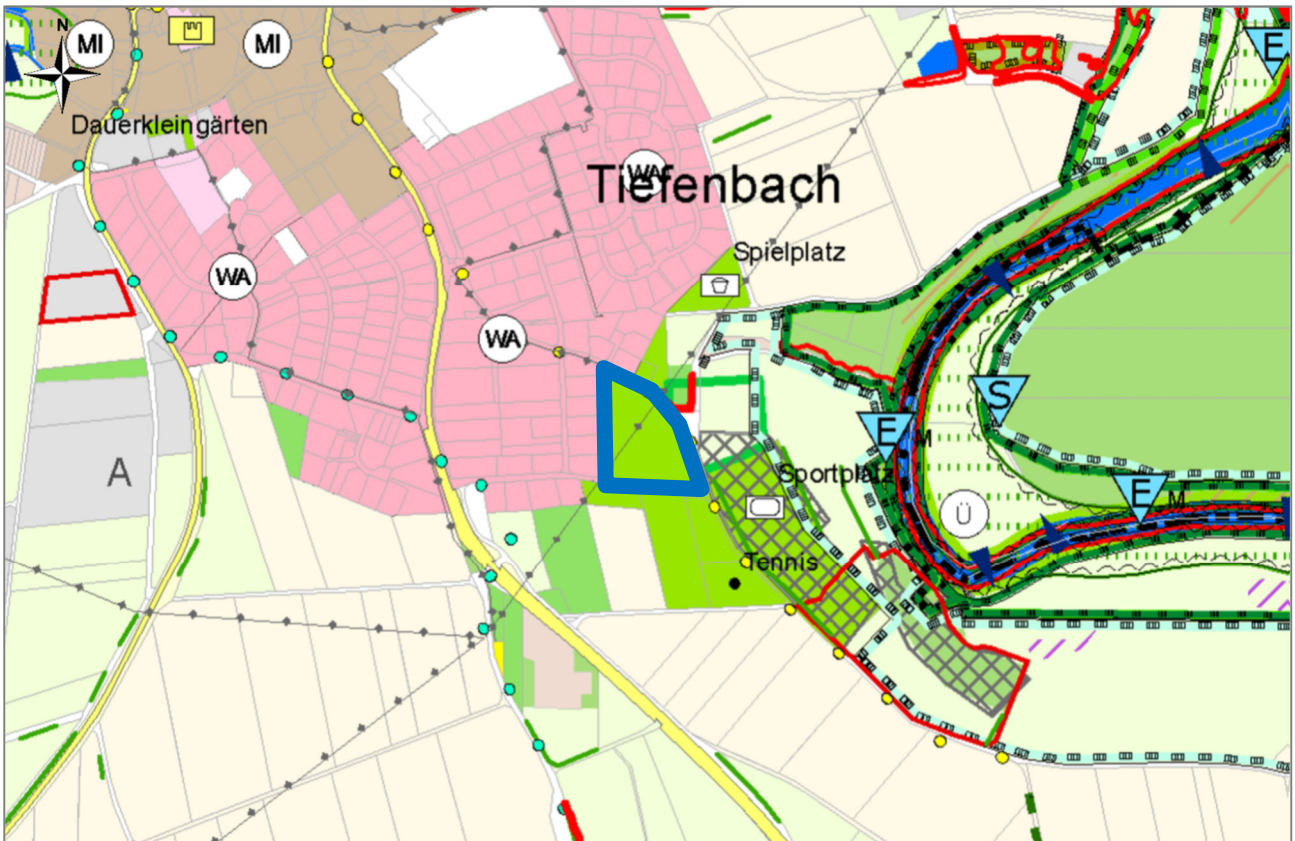


Abbildung 07: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Städtebauliches Konzept

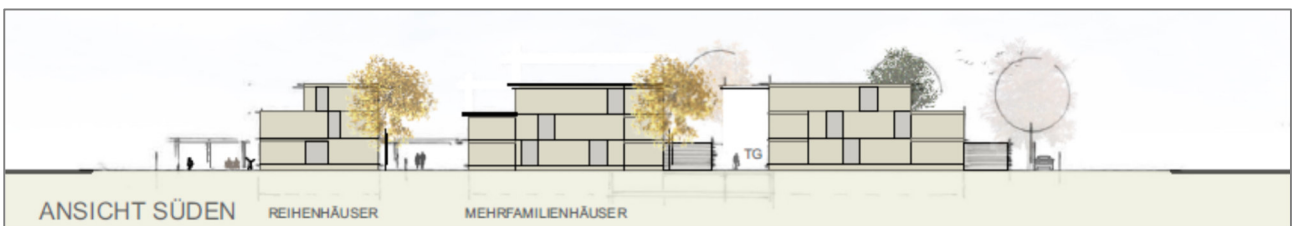


Abbildung 08: Schnitt durch den städtebaulichen Entwurf, Quelle: Investor, unmaßstäblich

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. Dem Übergang zur Bestandsbebauung im Westen des Plangebiets (Tannenweg) soll mit einer gestaffelten Bebauung begegnet werden.



CRAILSHEIM

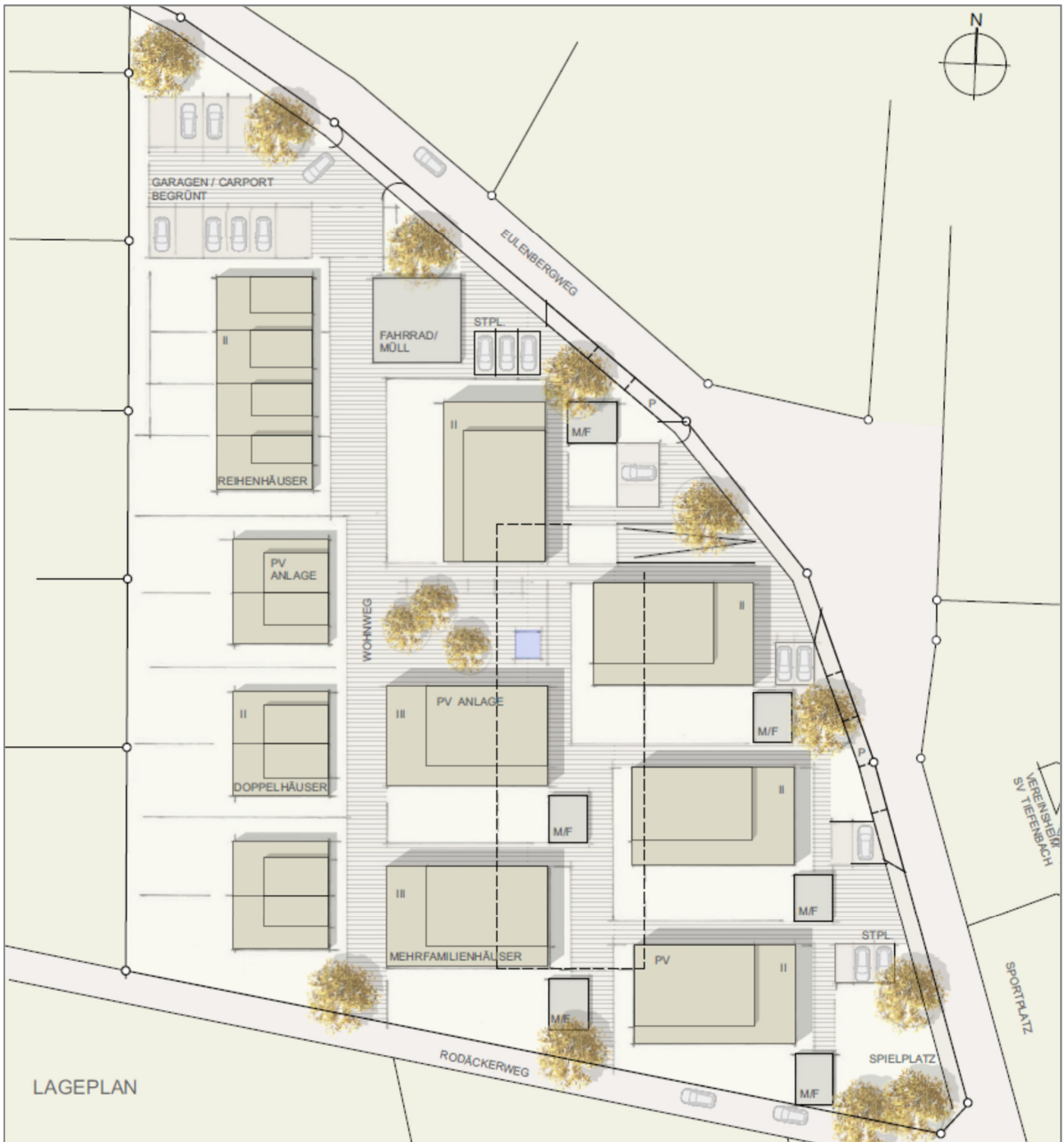


Abbildung 09: Städtebaulichen Entwurf,
Quelle: Investor, unmaßstäblich

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets kann, von der Kirchberger Straße kommend, über den Eulenbergrweg erfolgen.



CRAILSHEIM

Die Verlängerung des Rodäckerwegs zwischen dem Wohnhaus Tannenweg 21 und dem Sportgelände des Sportvereins Tiefenbach 1948 e.V. ist aktuell als Wirtschaftsweg ausgebaut. Im Zuge der Wohnbebauung auf Flurstück 462 soll ein Ausbau des Wirtschaftswegs erfolgen sodass dieser ebenfalls für die Erschließung des Baugebiets genutzt werden kann. Die Details der Erschließung müssen im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Wohnbebauung (Firma Grimm Ingenieure, 73479 Ellwangen, vom 17.01.2023) eingeholt.

Freiraum und Begrünung

Ein Freiraumkonzept besteht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht. Es wird bei Konkretisierung der Nutzungsansprüche parallel erarbeitet.

Lärmimmissionen

Es werden Lärmimmissionen durch den östlich des Plangebiets gelegenen Sportplatz erwartet. Um die Auswirkungen auf das Plangebiet abschätzen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

Altlasten / Baugrund

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt noch werden Altlasten vermutet.

Kampfmittel

Eine Kampfmitteluntersuchung wird im weiteren Verfahren beauftragt.

Umweltbelange

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Flächen.

Das Biotop „Feldhecke E Tiefenbach“, Biotopnummer 168261270192, befindet sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs. Eine Gefährdung des Biotops durch die geplante Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

Artenschutz



CRAILSHEIM

Zur Abschätzung des Umfangs der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt (Firma Gekoplan, 74420 Oberrot, Datum 23.11.2022). Im Rahmen der Relevanzprüfung wurde eine mögliche Betroffenheit von bodenbrütenden Vögeln im Eingriffsbereich ermittelt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung ist durchzuführen. Die Untersuchungen finden zwischen Anfang April und Ende Juli 2023 statt.

Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist, zur Abschätzung der Umweltauswirkungen, im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 01.03.2023

.....
Andreas Groß M. Eng.