

Begründung
zum Bebauungsplan

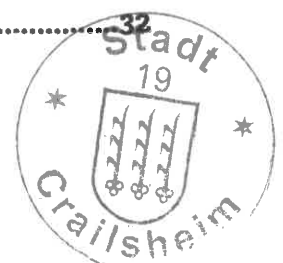
**„Am Schönebürgstadion II“
Nr. A-2020-3B**

Stand: 12.02.2024

Begründung zum Bebauungsplan "Am Schönebürgstadion II" im Planbereich Nr. A-2020-3B

Inhaltsverzeichnis

Teil A Planungsbericht	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens	3
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	4
1.4 Übergeordnete Planungen	5
2. Städtebauliches Konzept	9
2.1 Baulich-räumliches Konzept	9
2.2 Verkehrskonzept	11
2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept	12
2.4 Grün- und Freiflächenkonzept	12
2.5 Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung	12
3. Planinhalt und Festsetzungen	13
3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit	13
3.2 Bisherige Bebaubarkeit	15
3.3 Erschließungsflächen und Verkehr	15
3.4 Natur, Umwelt und Klima	16
3.5 Immissionsschutz	16
4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis	22
5. Auswirkungen der Planung	23
5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“	23
5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“	24
5.3 Belange des Schutzguts „Wasser“	24
5.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“	24
5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“	24
5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“	24
5.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“	25
5.8 Belange des Schutzguts „Mensch“	25
5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"	25
5.10 Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"	26
5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"	26
6. Kosten und Finanzierung	26
7. Maßnahmen und Durchführung	27
7.1 Ver- und Entsorgung	27
7.2 Durchführung der Erschließung	27
7.3 Ausgleichsmaßnahmen	28
Anhang Teil A	29
Teil B Umweltbericht	32



Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B soll für das Plangebiet die städtebauliche Zielsetzung des Masterplans „Östliche Innenstadt“, welcher gleichzeitig das Neuordnungskonzept des Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“ darstellt, umgesetzt bzw. verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

Sowohl in übergeordneter als auch in kleinräumlicher Sicht soll durch eine Nachverdichtung Wohnraum in Innenstadtnähe entwickelt werden, ohne dabei die Freiraumbezüge und die Festplatzgestaltung außer Acht zu lassen. Der Bebauungsplan soll so für eine verbindliche, geordnete städtebauliche Entwicklung sorgen und als Teilstück von mehreren, das Gesamtgebiet in vielerlei Hinsicht deutlich aufwerten (z.B. in Bezug auf die künftige Nutzung, in Bezug auf die Freiraumqualität etc.).

Hintergrund dieser Zielsetzung ist im wesentlichen Maß u.a. die hohe Nachfrage gerade auch nach infrastrukturell gut angebundenen Wohnraumlagen, wie die „Bedarfsanalyse von Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim“ von Anfang 2020 zeigte. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt haben eine positive Bevölkerungsentwicklung ermöglicht und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch Wanderungsgewinne getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Alters- und Zielgruppen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Dementsprechend ist das Ziel der Stadt Crailsheim insbesondere über eine verstärkte Innenentwicklung in zentralen und gut angebundenen Lagen vermehrt neuen Wohnraum zu schaffen. Bestandteil hiervon ist der Einbezug von Bestandswohngebäuden und die Abstimmung mit den privaten Eigentümern. Über erweiterte Baumöglichkeiten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich umgesetzt werden sollen, werden Anreize für private Investitionen geschaffen. Dies kann durch das Einbringen städtischer Flächen zusätzlich unterstützt werden.

Die Zielsetzung einer verstärkten Nachverdichtung für das Plangebiet „Am Schönebürgstadion II“ wurde als Teil des Sanierungsgebiets bzw. des Masterplans „Östliche Innenstadt“ schon seit 2018 breit diskutiert. Dabei wurde auch die Bürgerschaft intensiv eingebunden, die nicht nur quantitativ über die Benotung der Planansätze Einfluss nehmen konnte, sondern auch qualitative Aspekte der Planungen positiv wie negativ hervorheben konnte. Ergebnis war die Entwicklung des finalen Masterplans, der im Dezember 2019 vom Gemeinderat als maßgebliches Neuordnungskonzept beschlossen wurde.

Auf Basis des finalen Masterplans fasste der Gemeinderat der Stadt Crailsheim in seiner Sitzung am 24.06.2020 einen Beschluss über die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele. Dabei wurden neben allgemeinen Sanierungszielen auch für einzelne Teilabschnitte differenzierte Ziele formuliert. Für die Teilbereiche „Schönebürgstraße I+II“, die nun den Bebauungsplänen „Am Schönebürgstadion I+II“ entsprechen wurde folgende Zielsetzung definiert: „Das Quartier soll nachverdichtet werden und Raumkanten zu dem nördlich angrenzenden Grünzug und der südlich verlaufenden Schönebürgstraße bilden. Die Bestandsgebäude werden soweit wie möglich aufgenommen und integriert [...]“



Diese Zielsetzung findet sich im städtebaulichen Konzept wieder (siehe Kapitel 2). Weiterhin sind die Planungen der beiden angrenzenden Bebauungspläne „Am Schönebürgstadion I+II“ eng aufeinander abgestimmt.

Das Plangebiet „Am Schönebürgstadion II“ soll entsprechend der Zielsetzung aus dem Masterplan für Wohnen und Dienstleistungen genutzt werden. Es wird daher eine Baugebietsnutzung festgesetzt, die diesem Ziel entspricht, gleichzeitig aber auch die bisherige Bestandsnutzung weiterhin ermöglicht (siehe Kapitel 3.1).

Am 07.04.2022 fasste der Gemeinderat der Stadt Crailsheim den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf. Auf Antrag wurde der Bebauungsplan inhaltlich nochmals überarbeitet. Statt der Möglichkeit größerer Stellplatzanlagen im Innenbereich vorzusehen (u.a. war ein „Carporthof“ im Innenbereich geplant), wurde nun eine größere zusammenhängende Grünfläche als gemeinschaftliche Grün-, Freizeit- oder Erholungsfläche festgesetzt und oberirdische Stellplatzflächen deutlich reduziert.

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Diese Möglichkeit eröffnet sich, wenn ein Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zur Grundlage hat (§ 13a Abs. 1 BauGB). Darüber hinaus darf die Größe der Grundfläche – wenn keine überschlägige Umweltprüfung durchgeführt wird – nur weniger als 20.000 m² betragen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Daher wurde auch der angrenzende Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion I“ Nr. A-2020-2B mitberücksichtigt. Bei Einbezug der künftigen Bebauungsplanentwicklungen (insbesondere Umfeld (ehemalige Planung) Stadthalle, Im Wasserstall II), deren Umsetzbarkeit zwar noch nicht abschließend geklärt ist, wobei aber durchaus von einem engen sachlich-räumlichen Zusammenhang auszugehen ist, wird die Größe der Grundfläche voraussichtlich 20.000 m² übersteigen. Daher wird das Verfahren im „Regelverfahren“ fortgeführt. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits, eine Umweltprüfung wurde erstellt (siehe Teil B).

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion“ Nr. A-2020-3B umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha und befindet sich im Osten des Volksfestplatzes zwischen Schönebürgstraße und Hakro-Arena. Die Abgrenzung des Bebauungsplans orientiert sich nur zum Teil an den bestehenden Flurstücksgrenzen, insbesondere im Norden greift die Abgrenzung bereits die vorgesehene Neuordnung entsprechend des Masterplans „Östliche Innenstadt“ auf. Die Fläche in der Gemarkung Crailsheim beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1198/1, 1198/2, 1198/3, 1198/4, 1201/1, 1202/2, 1202/3, 1202/5, 1203, 1203/1, 1205/3, 1205/4, 1205/5 und 1210/1 sowie Teilflächen der Grundstücke 1197, 1199/1, 1202/1, 1204/6, 1205/0 und 1082/3.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die auslaufenden Versiegelungsflächen des Festplatzes bzw. der daran anknüpfenden Grünflächen,
- im Süden durch die Schönebürgstraße (Landesstraße 1066),
- im Westen durch das Gelände mit Jugendzentrum (alte Gewerbeschule) und noch bestehender Jahnhalle und
- im Osten durch das „Dreiecksgrundstück“ mit der Flurstücksnummer 1197, auf deren Fläche parallel der Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion I“ Nr. A-2020-2B entwickelt wird.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bestandsbauten, die sich zu den Erschließungsstraßen „Am Volksfestplatz“ sowie „Schönebürgstraße“ orientieren und folgende Adressen aufweisen: 19

- Am Volksfestplatz 2
- Am Volksfestplatz 4
- Schönebürgstraße 45
- Schönebürgstraße 45/1
- Schönebürgstraße 47
- Schönebürgstraße 53
- Schönebürgstraße 55
- Schönebürgstraße 57
- Schönebürgstraße 61

Einige Gebäude gehen auf die erstmalige Bebauung entlang der Schönebürgstraße zurück und entstanden zwischen den Jahren 1874 und 1908 als typischer Hinweis auf das Bauen am Stadteingang (Schönebürgstraße 45, 53 und 57). Daneben entstanden aber auch mehrere Gebäude erst in den letzten Jahren: das Fahrradgeschäft, Am Volksfestplatz 2, 2009, das Wohnhaus für Menschen mit Behinderung, Am Volksfestplatz 4, 2006 sowie das Mehrgenerationenhaus, Schönebürgstraße 61, 2014.

Das Plangebiet ist grundsätzlich von einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt. Ergänzt wird es von weiteren Nebenanlagen (Schuppen) sowie dem erwähnten Fahrradgeschäft.

Weist das Gebiet entlang der Erschließungsstraßen noch eine gewisse Struktur auf, verliert sich diese vor allem in den rückwärtigen, innenliegenden Bereichen. Hier grenzen bestehende Grünstrukturen an, die teils als Wiese und teils als Gartengrundstück genutzt werden.

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Siedlungsentwicklung soll entsprechend der Grundsätze und Ziele des Regionalplans in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Dementsprechend hat die Stadt die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung unter anderem auch mit Flächen für das Wohnen über den Eigenbedarf hinaus wahrzunehmen.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ rot dargestellt. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind weiß markiert und somit nicht weiter definiert.

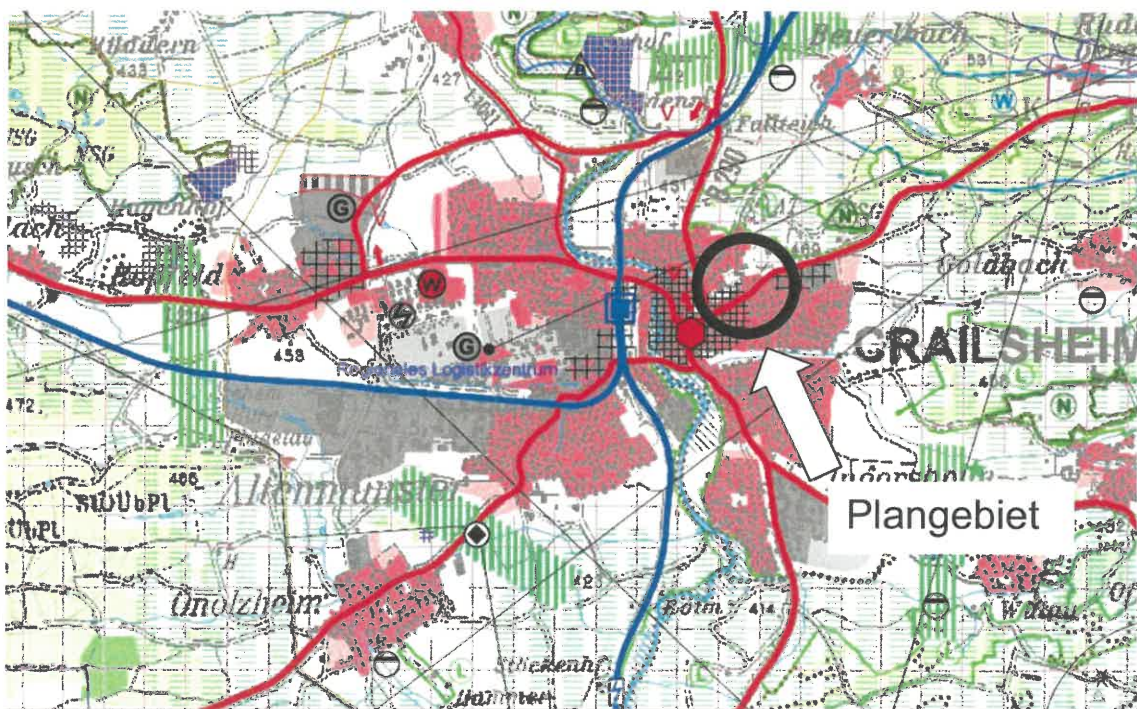


Abbildung 1: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken



Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist der überwiegende Teil der Plangebietsfläche als „Gemischte Baufläche“ (M) braun dargestellt. Im nordwestlichen Bereich ist ein kleines Teilstück gelb als „Verkehrsfläche“ dargestellt. Von den beiden eingetragenen Naturdenkmalen (als N auf roter Raute im Plan dargestellt) existiert heute nur noch der Mostbirnenbaum an der Schönebürgstraße.

Der Bebauungsplan entwickelt sich entsprechend der vorgesehenen Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) aus dem Flächennutzungsplan. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

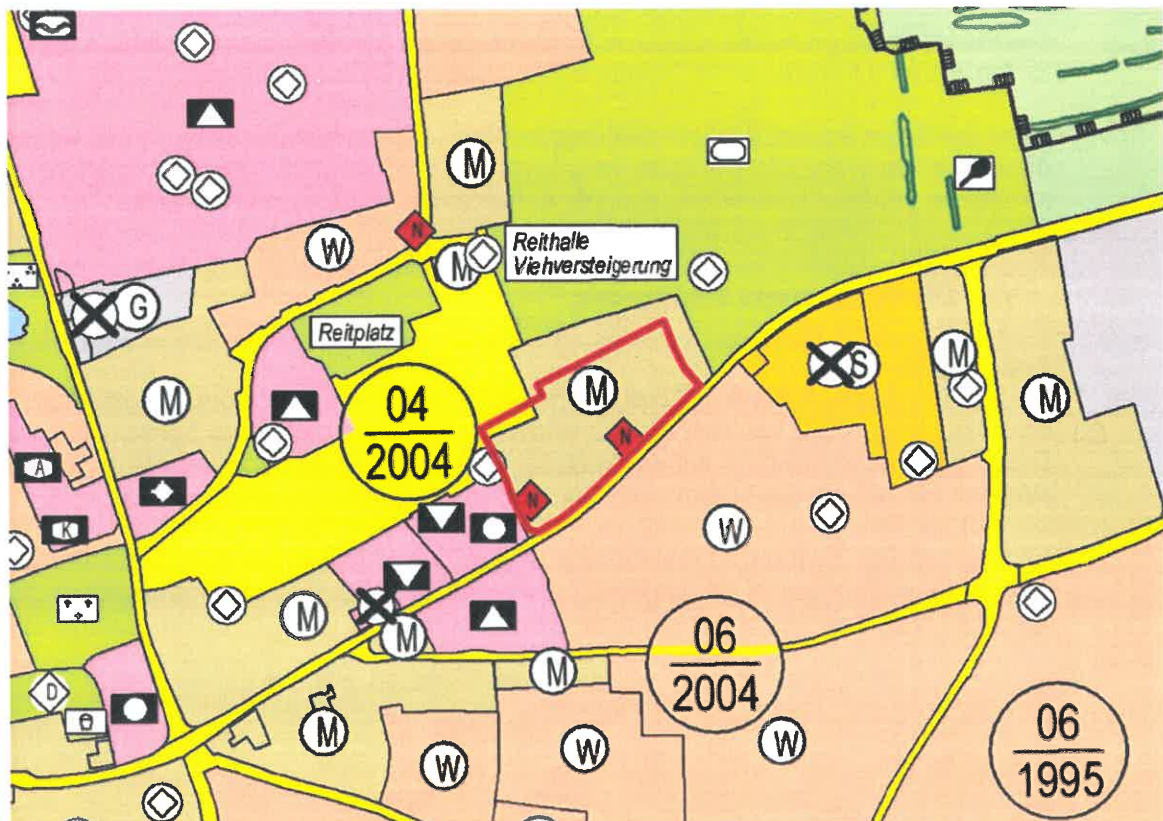


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

Bebauungsplan

Die Fläche befindet sich überwiegend im bisher unbeplanten Innenbereich. Lediglich ein westlicher Teilbereich befindet sich im Abgrenzungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 209 „Kernstadt“, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus aber keine qualifizierten Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet.



Landschaftsplan

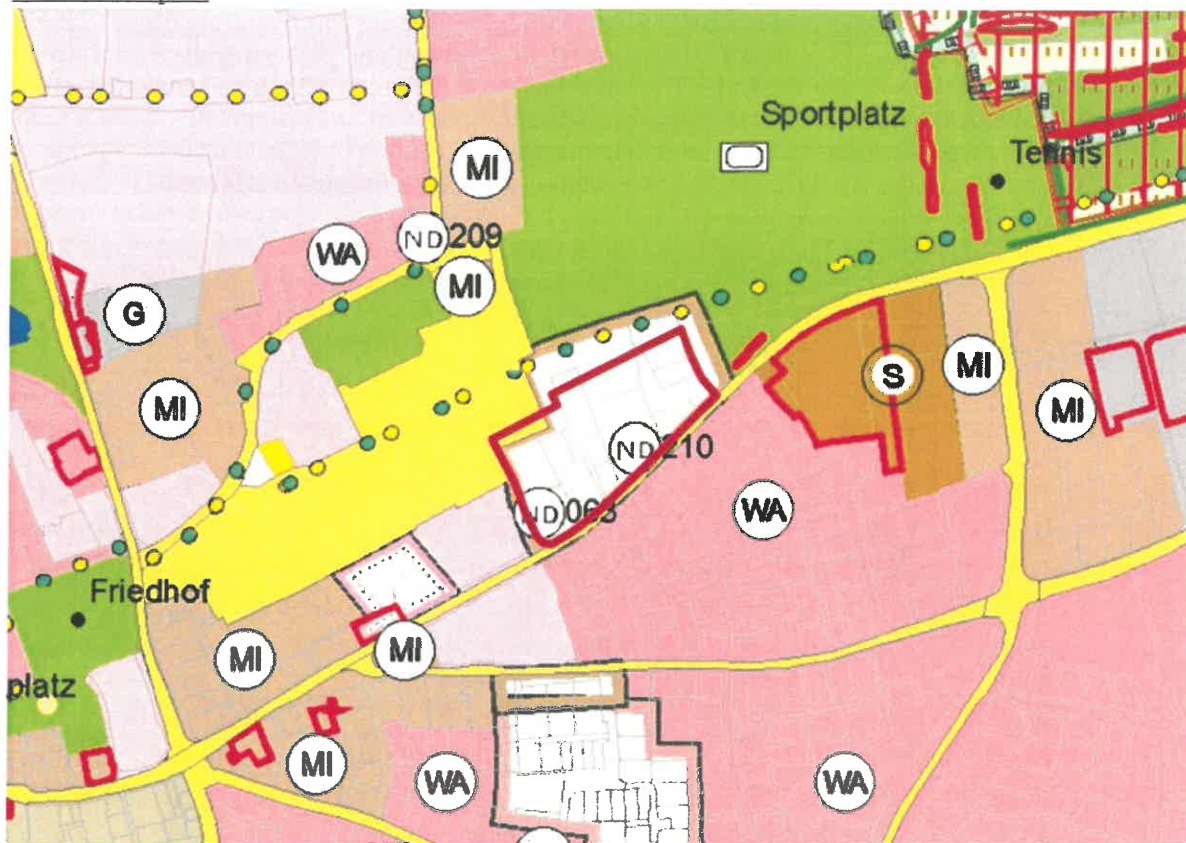


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

Der Landschaftsplan stellt keine weiteren, über den Flächennutzungsplan hinausgehende, relevanten Informationen dar. Einzig ist in Ergänzung nördlich des Plangebiets ein „Rad- und Wanderweg“ als gelb-türkisene Punktlinie eingezeichnet.



Masterplan „Östliche Innenstadt“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Abgrenzungsbereichs des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“. Neben der Neugestaltung und Sanierung des Festplatzes sollen insbesondere die angrenzenden Flächen neu geordnet werden. Als maßgebliches Neuordnungskonzept wurde hierzu der Masterplan „Östliche Innenstadt“ vom Gemeinderat am 12.12.2019 beschlossen. Die daraus abgeleiteten Sanierungsziele wurden in Kapitel 1.3 bereits genannt und sind Grundlage für die konkretisierte Planung des Bebauungsplanverfahrens.



Abbildung 4: Masterplan "Östliche Innenstadt" mit markiertem Plangebiet „Am Schönebürgstadion II“

Über das Sanierungsgebiet werden Anreize zur Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden geschaffen soweit ihre Lage den Sanierungszielen entspricht.

Das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ wird als „klassisches“ Verfahren durchgeführt. Gegen Ende des Sanierungszeitraums ist gutachterlich zu ermitteln, ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen vorliegen. Ggf. ist dann ein Ausgleichsbetrag zu erheben.



2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf vom 19.01.2024

Das Plangebiet soll zusammen mit dem angrenzenden Wohngebiet „Am Schönebürgstadion I“ als zusammenhängender Block entwickelt werden. Hierzu ist eine straßenseitige Bebauung entlang der Schönebürgstraße und eine rückwärtige Bebauung zwischen den Bestandsgebäuden „Am Volksfestplatz 4“ und „Schönebürgstraße 61“ vorgesehen. Dadurch entstehen einheitliche Raumkanten, die sowohl im vorderen Bereich den Straßenraum der Schönebürgstraße als auch im rückwärtigen Bereich den Freiraum in Verlängerung des Festplatzes städtebaulich fassen. Es entstehen klar abgetrennte Räume unterschiedlicher Nutzungen.

Im Innenbereich wird das Baugebiet durch die neue Erschließungsstraße gegliedert. Sie knüpft im Süden an der Adelheidstraße an und setzt den Bogen in nördlicher Richtung zu dem künftigen Grünzug fort. Für die Innenbereichsfläche westlich der inneren Erschließungsstraße sind ergänzend zu den äußeren Rändern zwei weitere Baufenster in Querrichtung festgesetzt. Im östlichen Innenbereich wurde hingegen gegenüber der ursprünglichen Masterplanung auf eine kleinteilige Bebauung verzichtet (der Innenbereich verjüngt sich in östlicher Richtung), um im Gegenzug für die nördliche Bebauung eine entsprechend höhere Dichte zu realisieren. Stattdessen ist im Innenbereich eine gemeinschaftliche Grün-, Freizeit- oder Erholungsfläche vorgesehen. Durch den Verzicht von Hauptanlagen wirkt der Innenbereich in seiner räumlichen Wahrnehmung als großer, in Teilen untergliederte „Innenhof“.

Durch die Anordnung und Abstände der Baufenster untereinander soll eine angemessene Nachverdichtung bei gleichzeitiger Berücksichtigung künftiger privater Freiraumflächen ermöglicht werden. Die bestehenden Strukturen werden so weit wie möglich in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Entsprechend der baulich-räumlichen Zielkonzeption werden die Bestandsgebäude

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| ▪ Am Volksfestplatz 2 | ▪ Schönebürgstraße 55 |
| ▪ Am Volksfestplatz 4 | ▪ Schönebürgstraße 57 |
| ▪ Schönebürgstraße 45 | ▪ Schönebürgstraße 61 |
| ▪ Schönebürgstraße 53 | ▪ Schönebürgstraße 61 |

in die Planung integriert. Die Gebäude Schönebürgstraße 45/1, Schönebürgstraße 47 und Schönebürgstraße 55 befinden sich hingegen teilweise oder vollständig außerhalb von den festgesetzten Baufenstern (= nicht überbaubare Grundstücksfläche). Für diese Gebäude besteht jedoch Bestandsschutz. Dieser erlaubt den Erhalt, die Instandsetzung und die fortgesetzte Nutzung einer genehmigten bzw. solchen baulichen Anlage, die nach ihrer Errichtung für eine gewisse Zeit den materiellen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entsprochen hat. Unter anderem bei einem kompletten Abriss und Neubau des Gebäudes an gleicher Stelle erlischt jedoch der Bestandsschutz, sodass der Neubau den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen muss.

Für die Gebäude Schönebürgstraße 45/1 und Schönebürgstraße 55 bestehen kurz- bis mittelfristige Zeitperspektiven: das Gebäude Schönebürgstraße 55 soll kurzfristig abgerissen und zusammen mit weiteren angrenzenden Flächen als Gesamtmaßnahme von einem Bauprojektentwickler nach Maßgabe des Bebauungsplans umgesetzt werden. Hierzu fanden im Vorfeld intensive Abstimmungsgespräche statt. Das Gebäude 45/1 befindet sich in städtischem Besitz und soll ebenfalls zur Umsetzung des B-Plans und aufgrund des baulichen Zustands kurz- bis mittelfristig abgerissen werden.

Entlang der Schönebürgstraße soll eine einheitliche Raumkante entstehen bzw. fortgeführt werden. Die Schönebürgstraße prägt als eine der Hauptausfallstraßen in Ost-West-Richtung das städtebauliche Bild Crailsheims. Sie stellt in diesem Bereich (um so mehr mit der Entwicklung des angrenzenden Baugebiets „Am Schönebürgstadion I“) den Auftakt zur Kernstadt Crailsheims dar. Durch den geschwungenen Straßenverlauf befinden sich die Gebäude im Plangebiet entlang der Schönebürgstraße an der Nordseite der Außenkurve des Straßenraums und führen damit die Verkehrsteilnehmer visuell in Richtung Kern-/Innenstadt. Zur Sicherung und Fortführung der einheitlichen Raumkante werden daher in diesem Bereich Baulinien festgesetzt (siehe Kap. 3.1).

Im Innenbereich des westlichen Teilbereichs besteht für den örtlichen Fahrradhändler die Möglichkeit den Betrieb bei Bedarf zu erweitern, sich aber dennoch in die umliegende Bebauung einzufügen. Weitere Verkaufs-, Werkstatt- oder Lagerräume entsprechen der vorgesehenen Gebietstypik eines Urbanen Gebiets. Eine kombinierte Wohnnutzung ist dabei gleichermaßen möglich wie erwünscht, um das Ziel einesutzungsgemischten Gebiets zu verfolgen.

Die vorgesehene Höhenentwicklung des Gebiets orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung, setzt aber insbesondere an der Kreuzung Am Volksfestplatz/Schönebürgstraße auch neue Akzente. Die Geschossigkeit variiert zwischen 2 und 4 Vollgeschossen, die maximale Gebäudehöhe zwischen 7 und 15 m. Unter Berücksichtigung der nach Norden um ca. 2 m abfallenden Topografie ergibt sich eine relativ einheitliche, harmonische Höhenentwicklung.

Die angrenzende Volksfestnutzung bleibt durch die Planung mit Ausnahme des Riesenradstandorts weitestgehend unberührt und wurde bereits im Vorfeld mit dem Ressort Soziales & Kultur abgestimmt. Es wird lediglich in Teilen auf eine Wiesenfläche zugegriffen, die bislang untergeordnet durch das Volksfest bzw. das angegliederte Ausstellungsgelände genutzt wurde. Zuletzt befand sich dort während des Volksfestes 2019 die Miniaturdampfbahn. Die künftige



Abgrenzung und Abzäunung des Volksfestgeländes könnte entlang der vorgesehenen Bebauungsplanabgrenzung verlaufen (auf Höhe der rückwärtigen Kante der geplanten Carports) und somit eine geeignete Trennung zwischen den geschützten privaten Bereichen und den öffentlichen Festbereichen erzielt werden. Während des Volksfestes besteht im Süden über die temporäre Zu- und Ausfahrt die Möglichkeit die Gebäude anzufahren.

Für den Standort des Riesenrads ist nach Abstimmung mit dem Ressort Soziales & Kultur eine Verschiebung in Richtung Westen um ca. 18 m vorgesehen, um wie vorgeschlagen die rückwärtige Bebauung zwischen dem Wohnheim der Beschützenden Werkstätte (Am Volksfestplatz 4) und dem Mehrgenerationenwohnen (Schönebürgstraße 61) zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde die im Masterplan vorgesehene Bebauung in ihrer Längenausformung im aktuellen Rechtsplanentwurf verkürzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Riesenrad wie bisher mittig zu der aktuellen und geplanten Festplatzachse angeordnet werden kann. Der geplante neue Standort des Riesenrads kann zusammen mit der angrenzenden städtebaulichen Planung dem Anhang entnommen werden. Grundsätzlich ist der Standort des Riesenrads aber auch mit der geplanten Bebauung insofern flexibel, dass dieser noch auf einige wenige Meter, insbesondere in Richtung Norden unter Bezugnahme auf die neu gestaltete Mittelachse des Festplatzes, angepasst werden kann.

2.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet soll von Norden über die neue Verbindungsstraße zwischen Schönebürgstraße und Beuerlbacher Straße erschlossen werden. Die ursprünglich im Masterplan vorgesehene direkte Erschließung über die Schönebürgstraße wird nicht mehr weiterverfolgt. Vielmehr soll der Verkehr über die neue Verbindungsstraße auf den bestehenden Knotenpunkt Am Volksfestplatz/Schönebürgstraße gelenkt werden. Hierdurch wird ein direktes Nebeneinander zweier Knotenpunkte, die als „X-Kreuzung“ ausgebildet sind, vermieden (Entfernung zum Knotenpunkt Am Volksfestplatz/Schönebürgstraße würde nur ca. 100 m betragen). Der Verkehr kann somit besser gebündelt und effizienter auf die Schönebürgstraße geführt werden.

Die nördliche Erschließungsstraße weist eine Regelbreite von 6,0 m auf. Damit ist sowohl ein Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gewährleistet als auch die Anordnung von Senkrechstellplätzen (Carportstellplätze) möglich. Eine Stichstraße erschließt den Innenbereich und geht in einen Fuß- und Radweg Richtung Schönebürg- und Adelheidstraße über. Somit ist eine direkte Anbindung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen Schönebürgstraße/Adelheidstraße und dem nördlich angrenzenden Grünzug sichergestellt. Der Fuß- und Radweg kann gleichzeitig aufgrund seiner geplanten Breite von 3,50 m als temporäre Zu- und Ausfahrt genutzt werden. Insbesondere während des Volksfestes ist eine Zu- und Abfahrt über die nördliche Erschließungsstraße nicht möglich. Um die Anfahrbarkeit der Gebäude insbesondere für Einsatzfahrzeuge dennoch zu gewährleisten, ist eine südliche Zufahrt notwendig. Auch im Rahmen des künftig angepassten Sicherheitskonzepts des Volksfestes kann die Erschließungsstraße mit Verbindungsweg als Flucht- und Rettungsweg miteinbezogen werden. Eine zeitlich beschränkte Zu- und Abfahrt kann beispielsweise über herausnehmbare oder versenkbare Poller sichergestellt werden.

Im nördlichen Bereich ist ein „Quartierplatz“ geplant, der sich im Wesentlichen aus einer Aufweitung des Verkehrsraums definiert, eine zentrale Verkehrsverteilungsfunktion aufweist und sich in Richtung des geplanten nördlichen Grünzugs öffnet. Gestalterisch soll sich der Platz von den daran anknüpfenden Erschließungsstraßen abheben und sich an der Materialität des Festplatzbereichs anlehnen.

Für den ruhenden Pkw-Verkehr ist der Großteil der neu zu schaffenden Stellplätze in Form von Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Entsprechend sind Tiefgaragen im Sinne einer möglichst flexiblen Umsetzung im Gesamtgebiet allgemein zulässig. Lediglich im untergeordneten Maße sind neben den Bestandsflächen auch neu geplante oberirdische Stellplätze vorgesehen.



Größere Stellplatzfläche sind nur dort festgesetzt, wo sie sich an den Bestand orientieren oder eine Gewerbenutzung möglich ist. Als nördlicher Abschluss sind entsprechend des Masterplan-konzepts ausschließlich Carports mit Nebenanlagen vorgesehen. Als bauliche Elemente grenzen sie die unterschiedlichen Nutzungen (Grünzug vs. Wohnbaunutzung) voneinander ab und dienen begünstigend während des Volksfestes als eine natürliche Abschirmung der unterschiedlichen Bereiche. Nach innen soll sich Carportanlage öffnen und dort nicht als Wand wahrgenommen werden (wie dies bspw. bei Garagen der Fall wäre). Die maßgeblichen Flächen mit dieser Festsetzung sind von den öffentlichen Bereichen aus sehr präsent sind und weisen eine entsprechende Raumwirkung auf (vor allem wenn man von der Erschließungsstraße von Westen kommend in das Gebiet fährt).

2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Nahverdichtungsquartier, welches zu einer verstärkten Flächenversiegelung führt. Aus diesem Grund werden in den örtlichen Bauvorschriften zum Ausgleich für alle Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Hierdurch lässt sich das Mikroklima positiv beeinflussen. Gleichzeitig sind im Innenbereich nach erneuter Überarbeitung der Planung (siehe Kap. 1.2) nun großflächige Grünbereiche vorgesehen. Durch den Ausgleich von Temperaturextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung lassen sich einige ökologische Vorteile erzielen. Darüber hinaus kann durch eine verzögerte Abgabe des Überschusswassers öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.

Photovoltaikanlagen sind in dem Baugebiet auf den Flachdächern der Gebäude grundsätzlich möglich und auch bei gleichzeitiger Flachdachbegrünung integrierbar.

Den Anforderungen der E-Mobilität soll bei der Versorgung mit Strom entsprochen werden.

2.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht die Durchgrünung des Quartiers mittels Dachbegrünung und privaten Gartenbereichen vor. Ergänzt werden diese Flächen mit Baumpflanzungen.

Im Kern beruht die Zielsetzung jedoch auf der Nachverdichtung des Plangebiets. Durch die Verdichtung in den Randbereichen des Quartiers können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnraumversorgung geschaffen und kleinräumliche, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

In der Gesamtbetrachtung reduziert sich jedoch der Anteil der Grün- und Freiflächen, womit vielfältige Auswirkungen einhergehen (siehe Kap. 5), die allerdings als nur sehr geringfügig eingeschätzt werden können. Mit des im Zuge der Masterplanung „Östliche Innenstadt“ nördlich angrenzend geplanten Grünzugs wird zudem eine direkte Grünanbindung des Gebiets mit verschiedenen Funktionen sichergestellt (Naherholungsfunktion, Luftaustauschfunktion etc.).

2.5 Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Um eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sicherzustellen sind je 100 m² Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 1 m³ herzustellen. Es dürfen je 100 m² Dachfläche 0,6 l/s abgeleitet werden. Hierdurch wird eine Entlastung der Abwasseranlagen sichergestellt.

Aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund werden keine Festsetzungen technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung) vorgesehen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.2) als Urbanes Gebiet -MU- ausgewiesen. Damit werden im innerstädtischen Bereich gemischte Nutzungen mit einer Dominanz der Wohnnutzung sowie eine höhere, städtebaulich erwünschte, Dichte ermöglicht. Es werden Vergnügungsstätten, Tankstellen und Bordelle sowie bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Der verstärkte An- und Abfahrtsverkehr (Tankstellen) und die mielibedingte Unruhe (Bordelle, Vergnügungsstätten) wirken sich negativ auf das zulässige Wohnen aus. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüber hinaus in vielen Gebieten der Stadt zweckdienlicher und planungsrechtlich zulässig.

Zur Sicherung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion sind zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Sortimente basieren auf der „Crailsheimer Liste“ des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2010.

Für das Gebiet MU5 sind oberhalb einer Gebäudehöhe von 7,0 m nur Wohnungen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass sich eine mögliche ausschließliche Gewerbenutzung in diesem Gebiet in die umliegende geplante Wohnnutzung einfügt. Gewerbliche Gebäude weisen aufgrund ihrer Funktion üblicherweise weitaus weniger gliedernde und aufgelockerte Fassaden auf als Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass eine sonst zulässige 12 m hohe Gewerbebebauung umgesetzt werden könnte, die von umliegenden Wohngebäuden als „Wand“ wahrgenommen werden könnte. Gleichzeitig wird für eine potenzielle Gewerbenutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m ein ausreichend großer Spielraum gewährleistet. Gleichzeitig ist aber eine Kombination mit einer Wohnnutzung möglich und wünschenswert.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Fortführung der Siedlungsstruktur und die Gewährleistung, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe und Geschosshöhe für die geplanten Gebäude sowie den ausgewiesenen Baufenstern, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Zusammen mit der festgelegten Bauweise dienen die Festsetzungen der Umsetzung der o.g. Ziele und des unter Kap. 2 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sowie der Einbindung in die umgebenden Siedlungs- und Landschaftsbereiche. Es werden hierbei dennoch gut nutzbare Baukörper ermöglicht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien geregelt. Die Dimensionierung der Baufenster ermöglicht eine variable Ausgestaltung der Gebäude, dient gleichzeitig aber auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Entsprechend der städtebaulichen Zielkonzeption (siehe Kap. 2) wird somit eine straßenseitige Bebauung entlang der Schönebürgstraße und eine rückwärtige Bebauung mit der Bildung eines aufgelockerten Blockbereichs vorgesehen. Zur Schönebürgstraße sind darüber hinaus Baulinien festgesetzt, die eine einheitliche straßenbegleitende Raumkante sicherstellt.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 50 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Längenbeschränkung kommt insbesondere im südwestlichen Baufenster des Baugebiets zum Tragen. Die maximalen Gebäudelängen werden in den übrigen Bereichen durch die Baugrenzen determiniert und liegen unter der maximalen Länge von 50 m.



Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb 0,8. Hierdurch soll entsprechend der Gebietsausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) eine verstärkte Nachverdichtung ermöglicht werden.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Höhenfestsetzungen erfolgen sowohl über die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. § 2 Abs. 6 LBO, als auch über die Gebäudehöhen (GH). Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,5 m wird zugelassen, um einen hinreichenden Spielraum für die konkrete Umsetzung zu gewähren. Durch die Festsetzung einer EFH ist die Einbindung der geplanten Bebauung auch in Bezug auf die angrenzenden Siedlungsteile gewährleistet.

Die Geschossigkeit bzw. maximale Gebäudehöhe ist differenziert festgesetzt und trägt den städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung. Entlang der Schönebürgstraße und im Innenbereich sind überwiegend drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgelegt (MU 2). Dies sichert auf der einen Seite eine angemessene Nachverdichtung unter dem Aspekt der Höhenentwicklung, stellt aber auch auf der anderen Seite sicher, dass sich die Neubebauung in die gegenüberliegende, meist zweigeschossige Bebauung, einfügt.

Im südwestlichen Bereich ist wie im westlichen und nördlichen Bereich eine maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt (MU 1). Hierdurch soll städtebaulich die Kreuzungssituation der Schönebürgstraße/Am Volksfestplatz betont werden. Durch die vertikale Gliederung des Baufensters (das oberste Geschoss ist in Richtung Kreuzung um 3 m rückzuversetzen), wird gleichzeitig aber eine gewisse räumliche Aufweitung mit einem angemessenen Umgang der gegenüberliegenden Bebauung ermöglicht.

Trotz der differenzierten Geschossigkeit und Gebäudehöhe lässt sich unter Annahme einer maximalen Vollbebauung eine homogene Höhenentwicklung des Gesamtgebiets erzielen. Der Unterschied zwischen der festgesetzten Drei- und Viergeschossigkeit bzw. der maximalen Gebäudehöhe von 12 und 15 m wird durch das nach Norden abfallende Gelände in Teilen wieder ausgeglichen. Die nördlichen Baufenster liegen entsprechend ihrer EFH-Festsetzung ca. 2 m unter dem Baufenster-Niveau entlang der Schönebürgstraße. Der faktisch höchste Punkt einer potenziellen Bebauung liegt damit an der Kreuzung Schönebürgstraße/Am Volksfestplatz, was wie beschrieben auch städtebaulich gewünscht ist.

Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B unter den §§ 2 bis 10 formulierten Bestimmungen erforderlich.

Festgesetzt sind entsprechend Planeinschrieb Flachdächer mit einer Flachdachbegrünung. Durch die Festsetzung von Flachdächern soll die Entwicklung eines einheitlichen und harmonischen Gebiets sichergestellt werden. Dabei wurden insbesondere das östlich angrenzende Baugebiet „Am Schönebürgstadion I“ und die westlich und nördlichen künftigen Entwicklungsbereiche des Masterplangebiets „Östliche Innenstadt“ mitberücksichtigt. Sie sollen in der Gesamtbetrachtung ein einheitliches Stadtquartier mit entsprechender Dachausformung bilden. Die Bestandsgebäude innerhalb des Quartiers weisen demgegenüber teils unterschiedliche Dachformen auf (flach und stark geneigtes Satteldach, versetztes Pultdach, Flachdach). Im Sinne einer Harmonisierung wird diese Heterogenität im Rechtsplan nicht aufgegriffen. Dennoch genießen diese Gebäude Bestandsschutz. Gegenüber der angrenzenden Bebauung (südlich) außerhalb des Plangebiets bildet die Schönebürgstraße eine Zäsur.

Flachdächer sind aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen mit Dachbegrünung vorgesehen.



3.2 Bisherige Bebaubarkeit

Im Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Das bestehende Baurecht richtet sich damit nach § 34 BauGB, wobei die gedankliche Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in Verlängerung des Wohngebäudes Schönebürgstraße 61 bis zum Wohnheim Am Volksfestplatz 4 zu ziehen ist. Bezüglich der Art der Nutzung dominiert die Wohnnutzung im Bestand. Ausnahme bilden das Fahrradgeschäftshaus mit Verkaufsraum, Werkstatt und Lager (Am Volksfestplatz 2), die Gaststätte (Schönebürgstraße 45), die Shisha-Bar (Schönebürgstraße 47) sowie der Schuppen mit Werkstatt (Schönebürgstraße 55).

Die Grundstücke sind bislang überwiegend locker bebaut. Die höchsten Bestandsdichten sind entlang der Straße Am Volksfestplatz sowie an der Kreuzung Am Volksfestplatz/Schönebürgstraße mit einer GRZ um 0,4 zu verzeichnen. In den übrigen Bereichen variiert die GRZ zwischen 0,24 und 0,35. Das bislang nur straßenseitig bebaute, innergebietliche Flurstück 1201/1 weist sogar nur eine GRZ von 0,04 auf. Die Geschossigkeit der Gebäude liegt zwischen einem und drei Vollgeschossen, die Gebäudehöhen liegen zwischen ca. 8,10 m und 14,30 m.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden wesentliche Einschränkungen des derzeit möglichen Baurahmens nach § 34 BauGB innerhalb des Plangebiets vermieden. Neben einer überschlüssigen Betrachtung des bestehenden mit dem künftigen Baurecht wird dies nicht zuletzt unmittelbar aus dem „Gutachten über den durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes“ des Gutachterausschusses des Altkreises Crailsheim deutlich. Darin wurden für alle Flurstücke innerhalb des Plangebietes eine Bodenwertsteigerung ermittelt, die u.a. anhand der geplanten Gebietsänderung, dem Maß der baulichen Nutzung sowie des Erschließungszustandes quantifiziert wurde.

Zwar kann es in Einzelfällen durchaus zu geringfügigen Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen kommen. Allerdings ist ein unmittelbarer Direktvergleich der Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit nicht ohne weiteres möglich, da es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer umfassenden Bodenneuordnung kommt. Hintergrund der geplanten Bodenordnung ist zum einen die städtebauliche Zielsetzung, die bereits frühzeitig im Masterplan „Östliche Innenstadt“ definiert wurde und zum anderen die Notwendigkeit unterschiedliche Teilflächen gemeinsam zu betrachten, um eine geeignete Bebauung der Grundstücksflächen sicherzustellen. Daher wurden bereits frühzeitig Abstimmungsgespräche mit allen – im Sinne der o.g. Einschränkung genannten – relevanten aktuellen wie künftigen Eigentümern geführt, welche im Ergebnis zu der vorliegenden Planung führten. Insofern wurden die privaten Belange der Grundstückseigentümer umfassend berücksichtigt.

3.3 Erschließungsflächen und Verkehr

Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 6,0 m festgesetzt. Aufgrund des nur geringfügigen Anwohnerverkehrs und des nicht vorhandenen Durchgangsverkehrs ist ein separater Fuß- und Radweg nicht erforderlich. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegsrouten wird über die Mischverkehrsfläche geführt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen oder den Bauferstern möglich. Stellplätze sind entsprechend Planeinschrieb „St“ nur dort ausschließlich zulässig, wo sie sich zwischen Verkehrsraum und Bebauung befinden. Im nördlichen Bereich sind aus städtebaulichen Gründen ausschließlich Carports und Nebenanlagen zulässig.

Um dem Nachverdichtungsgedanken in Verbindung mit der entsprechenden der Gebietsausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) Folge zu leisten, sind auf den gesamten Grundstücksflächen Tiefgaragen allgemein zulässig.



Die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen der Entwässerung des Gebiets. Dieser Bereich darf nicht überbaut werden. Es dürfen keine Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) erfolgen, durch welche die Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet werden können. Im Einzelnen ist im Osten des Gebiets ein Leitungsrecht (LR 1) zu Gunsten der Stadt Crailsheim für den dort bereits in Süd-Nord-Richtung verlaufenden (Mischwasser)Kanal festgelegt. Dieses Leitungsrecht ist bereits dinglich in Form einer Dienstbarkeit in den jeweiligen Grundbüchern gesichert. Darüber hinaus ist ein Leitungsrecht (LR 2) zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Schönebürgstraße 57, Flurstück 1198/3 festgelegt. Diese Trasse dient der Entwässerung des entsprechenden Grundstücks und ordnet die bestehende Situation neu. Ein unmittelbarer Anschluss an einen Kanal in der Schönebürgstraße ist nicht ohne weiteres möglich, da im direkten südlichen Bereich des Gebäudes Schönebürgstraße 57 kein Kanal vorhanden ist. Die nun vorgesehene Trasse wurde bereits mit den Beteiligten abgestimmt und soll in der weiteren Folge ebenfalls dinglich gesichert werden.

3.4 Natur, Umwelt und Klima

Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal Nr. 81270140024 „Mostbirnenbaum an der Schönebürgstraße“. Im Zuge der Planung ist eine Beseitigung des Baumes vorgesehen (siehe Kapitel 5.9). Entsprechend findet der Baum keine weitere Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Flachdächer sind zu begrünen. Die Substratschichtstärke soll mindestens 10 cm betragen, um einen ausreichenden Bewuchs und Regenrückhaltefunktion zu gewährleisten.

Hierdurch lässt sich das Mikroklima positiv beeinflussen. Durch den Ausgleich von Temperaturextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung lassen sich einige ökologische Vorteile erzielen. Darüber hinaus kann durch eine verzögerte Abgabe des Überschusswassers öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.

Die als gemeinschaftliche Grün-, Freizeit-, Erholungsfläche gekennzeichnete Fläche im Innenbereich ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind als begehbare Grünanlage, die dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohner des Baugebiets dient, zu gestalten. Für die Flächen wird ein niedriger Versiegelungsgrad angestrebt, indem Nebenanlagen und versiegelte Flächen nur dann zulässig sind, wenn sie den festgesetzten Zwecken dienen. Sonstige Nebenanlagen oder versiegelte Flächen sind ausgeschlossen.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des nördlich gelegenen Sportbereichs, des im Westen stattfindenden Volksfestes sowie der in Ost-West-Richtung verlaufenden Schönebürgstraße. Die Sportanlagen des Schönebürgstadions besteht derzeit aus einem Kunstrasenplatz, einem Rasenplatz mit Tribüne (Stadion, einem Rasentrainingsplatz sowie aus verschiedenen Leichtathletikanlagen (Laufbahnen, Sprunggruben, Wurfanlagen usw.). Im Süden des Stadions befinden sich zwei PKW-Stellplatzanlagen mit ca. 68 und 24 Stellplätzen. Nördlich des Stadions befinden sich darüber hinaus einige Tennisplätze.

Grundlage der nachfolgend aufgeführten Ergebnisse ist die Geräuschemissionsprognose vom 12.11.2021, gefertigt von RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG. Die konkreten Berechnungs- und Rechtsgrundlagen können der Geräuschemissionsprognose entnommen werden.

3.5.1 Sportlärm- und Freizeitlärm

Durch das Volksfest kommt es im Plangebiet zu Beurteilungspegeln von bis zu 85 dB(A) im Nachtzeitraum. Es liegen im gesamten Plangebiet sehr deutliche Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie um bis zu 40 dB(A) für die Nacht vor. Aufgrund der Nähe des Volksfestes zu der geplanten Bebauung ist am Tag und in der Nacht



zusätzlich mit Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel zu rechnen. In besonders gelagerten Fällen kann eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein. Falls die Nachtzeit um 2 Stunden, also bis 24 Uhr, verschoben wird gilt ein Immissionsrichtwert von 70 dB(A). Auch dieser Richtwert wird in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Die Überschreitungen können in Sonderfällen gleichwohl zulässig sein, wenn sie die nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllen:

- Es liegt eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz / Akzeptanz vor.
- Die Durchführung ist auf wenige Tage begrenzt.

Eine hohe Standortgebundenheit ist bei besonderem örtlichem oder regionalem Bezug gegeben. Ebenso zählen dazu Feste von kommunaler Bedeutung. Von sozialer Adäquanz und Akzeptanz ist auszugehen, wenn die Veranstaltung eine soziale Funktion und Bedeutung hat.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob die zu erwartenden Immissionen unvermeidbar bzw. ob die Immissionen zumutbar sind.

Unvermeidbarkeit: Trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärm-minderungsmaßnahmen kann eine Überschreitung aufgrund der Umgebungsbedingungen und der Mindestversorgungspegel entsprechend VDI 3770 unvermeidbar sein. Dies trifft oft zu, wenn lokal geeignete Ausweichstandorte nicht zur Verfügung stehen.

Zumutbarkeit: Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist die Zumutbarkeit der Immissionen unter Berücksichtigung von Schutzwürdigkeit und Sensibilität des Einwirkungsbe-reichs. Folgende Punkte sind bei der Prüfung der Zumutbarkeit zu berücksichtigen:

- Sofern bei seltenen Veranstaltungen Überschreitungen des Beurteilungspegels vor den Fenstern im Freien von 70 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts zu erwarten sind, ist deren Zumutbarkeit explizit zu begründen.
- Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr sollten vermieden werden.
- In besonders gelagerten Fällen kann eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein.
- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen soll 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Geräuschspitzen sollen die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts einhalten.

In Bezug auf das Fränkische Volksfest ist von einer hohen Standortgebundenheit auszugehen. Das Fest hat sich mittlerweile mit seinen 250.000 – 400.000 jährlichen Besuchern zu einer kommunalen wie (über)regionalen Hauptattraktion entwickelt. Die Anfänge des Volksfestes reichen bis in das Jahr 1841 zurück. Mit der Gründung des „landwirtschaftlichen Bezirksvereins für das Oberamt Crailsheim“ wurde auch erstmalig ein landwirtschaftliches Fest gefeiert, das sich im Laufe der Jahre zu einem Volksfest entwickelte. Schon seit 1843 fand der eigentliche Hauptteil des Festes, die Viehprämierung, im Bereich des heutigen Festplatzes statt. Seitdem wird das Volksfest regelmäßig einmal im Jahr auf dem Festplatzgelände veranstaltet (es gibt nur wenige Jahre, an dem das Volksfest nicht stattfand). Das Volksfest ist damit bereits seit Jahrzehnten fester Bestandteil des Crailsheimer Veranstaltungskalenders. Über die Jahre haben sich zudem viele Veranstaltungen rund um das Volksfest entwickelt. In erster Linie ist dabei der Volksfest-umzug, der bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts veranstaltet wird und mit jährlich wechselnden Mottos durch die an den Volksfestplatz angrenzende Innenstadt führt, zu nennen. Als fester Bestandteil des Volksfestes sind an dem Umzug die Crailsheimer Schulen, das historisch gewachsene Gewerbe und die landwirtschaftlichen Betriebe eingebunden. Daneben sind auch die Fränkische Familie, die Crailsheimer Bürgerwache und die zahlreichen Crailsheimer Partnerstädte regelmäßige Teilnehmer des Umzugs. Aber auch die rund um das Fest angrenzenden Veranstaltungen auf dem Schweinmarktplatz, die Aktionen verschiedener umliegender Kneipen und Bars oder des südlich angrenzenden Jugendzentrums oder das Laufradrennen zeugen inzwischen von einer hohen Verflechtung zwischen Fest und Gesellschaft.



Entsprechend ist auch die soziale Adäquanz/Akzeptanz als sehr hoch einzuschätzen. Neben der Vielzahl der Beteiligung Crailsheimer Bürgerinnen und Bürger unterstreicht auch die oftmals genannte, jahreszeitliche Einteilung „vor dem Volksfest“ und „nach dem Volksfest“ und die Bezeichnung als „fünfte Jahreszeit“ die besondere soziale Bedeutung des Festes. Ein Symbol der festen Verwurzelung der Bevölkerung mit dem Volksfest stellt nicht zuletzt der Volksfestmontag dar. Dieser, für Auswärtige reguläre Werktag, ist für viele Crailsheimerinnen und Crailsheimer ein zusätzlicher Feiertag, an dem man „unter sich“ den letzten Volksfesttag gemeinsam begeht. Die besondere Rolle des Festes und seine Verwurzelung wird auch durch eine im Mai 2017 durchgeführte Befragung im Rahmen einer Zukunftsoffensive Stadt-/Citymarketing deutlich. Gefragt wurde unter anderem „was spontan einfällt, wenn Sie an Crailsheim denken?“. Bei einer Gesamtzahl von 1.639 Befragten war die mit Abstand häufigste Nennung das Volksfest (421 Nennungen)¹.

Die genannten historisch gewachsenen Verflechtungen haben über die Jahrzehnte den Feststandort am inzwischen innerstädtisch gelegenen Volksfestplatz gleichsam determiniert. Es besteht ein sehr großes öffentliches Interesse an dem jetzigen Volksfeststandort. Lokal geeignete Ausweichstandorte stehen nicht zur Verfügung, an denen das Fest gleichwertig durchführbar wäre. Aufgrund der Beschaffenheit des Festes mit seinen offenen Fahrgeschäften, der großen Anzahl an Besucherinnen und Besuchern und dem Festzeltbetrieb mit seiner begleitenden Musik bei gleichzeitig umgebender Wohnbebauung sind Störungen der Anwohnerinnen und Anwohner unvermeidbar.

Aufgrund der besonderen Bedeutung und Rolle des Volksfestes und der damit einhergehenden Einschätzung als Sonderfall, wird eine Verschiebung der Nachtzeit um zwei Stunden auf 24 Uhr und eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 70 dB (A) als zumutbar und zulässig eingestuft.

In Abwägung zwischen dem Schutz des Ruhebedürfnisses der Anwohnerinnen und Anwohner und dem Interesse zur Durchführung des Festes überwiegt das Interesse zur Durchführung des Volksfestes. Wie dargelegt, handelt es sich bei dem Crailsheimer Volksfest um ein Fest mit hohem historischem, kulturellem und gesellschaftlichem Gewicht, das an den bisherigen Standort weitestgehend gebunden ist. Bei dieser Abwägungsüberlegung und schlussendlichen Entscheidung spielt die Zumutbarkeit für die Anwohnerinnen und Anwohner eine große Rolle. Zugemutet wird nicht nur die Verschiebung der Nachtzeit um zwei Stunden auf 24 Uhr, sondern auch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 70 dB (A) um bis zu 15 dB (A) auf bis zu 85 dB (A). Aus Sicht der Stadt Crailsheim kann diese Zumutbarkeit gleichwohl aus der aufgeführten besonderen Rolle des Festes begründet werden. Diese besondere Rolle des Festes ergibt sich nicht zuletzt aus dem sehr begrenzten zeitlichen Rahmen, an dem das Fest stattfindet: an maximal vier Tagen im Jahr ist aus Sicht der Anwohnerinnen und Anwohner die Grenzwertüberschreitung hinzunehmen. Vergleichbare Festaktivitäten, die zu ähnlichen Grenzwertüberschreitungen führen könnten, finden auf dem Volksfestplatz nicht statt. Aus Gesprächen mit betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern im Rahmen der Masterplanung „Östliche Innenstadt“ wurde zudem ein weiterer Aspekt deutlich, der im Umgang mit den Festeinwirkungen eine Rolle spielt. Aufgrund des traditionell am dritten Wochenende im September stattfindenden Festes ist eine hohe Planbarkeit der Sondersituation möglich. Durch diese Regelmäßigkeit können schon frühzeitig Vorkehrungen zum Umgang mit dem Fest getroffen werden (Urlaubsbuchung, Einladen von Freunden etc.).

Gleichzeitig sind hinsichtlich der Durchführung des Volksfestes die technischen und organisatorischen Maßnahmen und Möglichkeiten zur Lärmreduzierung auszuschöpfen soweit sie den Charakter des Volksfestes nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus sollten Geräuschspitzen die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts eingehalten und Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr vermieden werden.

¹ Imakmomm AKADEMIE GmbH, Crailsheim/Stuttgart (2017): Zukunftsoffensive Stadt-/Citymarketing Crailsheim, Gesamtdokumentation



3.5.2 Verkehrslärm

Durch den Verkehr auf der Schönebürgstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Urbanes Gebiet (MU) am Tag und in der Nacht an den projektierten Gebäuden teilweise überschritten. An den geplanten südlichen Gebäuden wird an den straßenzugewandten Fassaden darüber hinaus auch die Schwelle einer etwaigen Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) in der Nacht überschritten.

3.5.3 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. der Freizeitlärmrichtlinie sowie der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die geplanten Wohngebäude vor störenden Sport- und Freizeitlärmgeräuschen bzw. Verkehrsrgeräuschen zu schützen. Wegen der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der beengten Platzverhältnisse sowie der Höhe der geplanten Gebäude scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus.

Grundrissorientierung

Störende Geräuscheinwirkungen können mit einer geeigneten Grundrissorientierung im Zuge von Neubauten vermieden werden. Schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 [9] (Aufenthaltsräume, Schlafzimmer, etc.) sollten möglichst auf den leisen Gebäudeseiten vorgesehen werden. In den lauten Bereichen sollten stattdessen nicht schutzwürdige Räume wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume, Badezimmer, etc. oder Laubengänge geplant werden. Freibereiche wie Terrassen und Balkone sollten ebenfalls auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten platziert werden.

Sport- und Freizeitlärm

An den von Überschreitungen zur Tagzeit betroffenen Fassadenbereiche sind offenbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch vor dem geöffneten Fenster und hinter der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert eingehalten wird.

An den von Überschreitungen zur Nachtzeit betroffenen Fassadenbereichen sind offenbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch

- entweder insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei (teil)geöffnetem Fenster zur Nachtzeit nicht überschritten wird
- oder vor dem geöffneten Fenster der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert mindestens eingehalten wird.

Für die o.g. Lärmschutzmaßnahmen ist im Hinblick auf das Volksfest der Richtwert für „seltene Ereignisse“ (70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht) heranzuziehen, damit ein Mindestschallschutz für die Anwohner gewährleistet ist.

Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau von $L_r = 65$ dB(A) durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen. Dies gilt nicht für den Volksfestbetrieb (siehe gesonderte Begründung Kap. 3.4.1).

Verkehrslärm

Als Kompensationsmaßnahme für die Überschreitungen der Orientierungswerte sind an den geplanten Häusern passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu realisieren: Bei der Errichtung der Gebäude sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend den Regelungen der DIN 4109 zu dimensionieren. Um die Grundstücksinteressenten bzw. Bauherrn auf diese Problematik hinzuweisen wird folgender Hinweis im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- Zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, Büroräume und Ähnliches vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Bestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Da an den straßenparallelen Fassaden Beurteilungspegel von über 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht vorliegen sind über die o.g. Maßnahmen hinaus spezielle Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe festgesetzt.

Lüftung

An denjenigen Gebäuden, an denen die Geräuschbelastung zur Nachtzeit über 45 dB (A) liegt, sollten in den Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter vorgesehen werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird. Für schutzwürdige Räume bei denen die Beurteilungspegel über 55 dB (A) am Tag liegen, sind ebenfalls fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Entsprechend diesen Ausführungen werden daher folgende Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans getroffen:

Zum Schutz vor Sportanlagen- und Freizeitlärm werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An Fassadenbereichen, die von Richtwertüberschreitungen betroffen sind, sind nur Grundrisse zulässig, die ausschließlich schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109 aufweisen, welche eine natürliche Belüftung jeweils von einer Raumseite ohne Richtwertüberschreitung ermöglichen.
- Ausnahmen sind in folgenden Fällen zulässig:
 - An den von Überschreitungen zur Tagzeit betroffenen Fassadenbereichen sind offenbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch vor dem geöffneten Fenster und hinter der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert eingehalten wird.
 - An den von Überschreitungen zur Nachtzeit betroffenen Fassadenbereichen sind offenbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch
 - Entweder insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A), bei (teil)geöffnetem Fenster zur Nachtzeit nicht überschritten wird
 - oder vor dem geöffneten Fenster der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert mindestens eingehalten wird.

- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau von $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen. Dies gilt nicht für den Volksfestbetrieb.

L2: Zum Schutz vor Verkehrsrgeräuschemissionen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An Fassadenbereichen, an denen gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel anstehen, sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die ausschließlich schutzwürdige Räume aufweisen, welche eine natürliche Belüftung jeweils von der lärmabgewandten Seite ermöglichen.
- Es sind die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das Schutzniveau von $< 70 \text{ dB (A)}$ tags bzw. $< 60 \text{ dB (A)}$ nachts (bzw. $65 \text{ dB (A)}/55 \text{ dB (A)}$) zu reduzieren.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau von $L_r = 65 \text{ dB (A)}$ durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen.

Darüber hinaus werden zum Schutz vor Verkehrsrgeräuschemissionen folgende grundsätzliche Festsetzungen getroffen, die über die als L2 markierten Flächen hinausgehen:

- In schutzbedürftigen Räumen, an welchen Beurteilungspegel über 55 dB (A) im Tageszeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- In Übernachtungsräumen, an welchen Beurteilungspegel über 45 dB (A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Geltungsbereich gesamt davon	1,67 ha	100 %
Fläche Urbanes Gebiet einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätzen und Grünflächen	1,54 ha	91 %
Öffentliche Erschließung einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze	0,12 ha	8 %
Öffentliche Grünflächen einschl. Retentionsfläche	0,01 ha	1 %

Zahl der Wohneinheiten	87 WE
Zahl der Einwohner (WE x 2,1)	182 EW

Bruttowohndichte	108 EW/ha
------------------	-----------

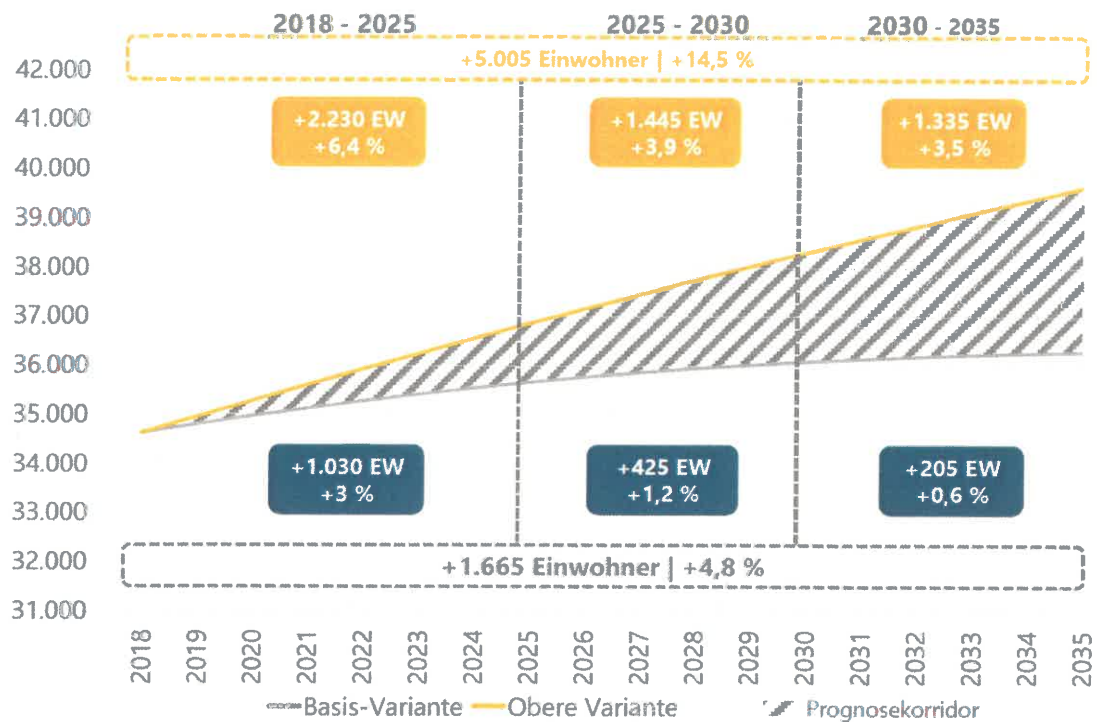
Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung² des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim, ausgehend von 34.130 Einwohnern, eine Zunahme von 739 Einwohnern (auf insgesamt 34.869 Einwohner) über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Diese Zahlen dürfen auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen jedoch hinterfragt werden. So überschreitet die Einwohnerzahl vom 31.12.2020 mit 34.881 Einwohnern bereits die für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von 34.468 (der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2032 prognostiziert). Begründet werden kann diese Entwicklung mit einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem entsprechenden Zuzug.

Zur Überprüfung der prognostizierten Zahlen von 2017 wurde, auch im Hinblick auf künftige Bauprojekte, 2019 eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigen den Bedarf³. So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.670 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, URL: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS127014>, Stand 20.01.2020

³ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg (2020): Bedarfsanalyse für Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim





Quelle: ALP

Abbildung 11: Haushaltsprognose

Es besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schönebürgstadion II“ sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten den derzeitigen Eigentümern angeboten werden, um die Flächeninanspruchnahme derzeitiger Außenbereichsflächen zu reduzieren.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Plangebiet sind verschiedene Biotoptypen vorhanden (Fettwiese, Pionier- und Ruderalvegetation, Feldhecke, Hecke aus nicht heimischen Straucharten, Baumgruppen und Einzelgehölze, Streuobstbestand sowie Grün- und Gartenflächen), die im Zuge der Planung weitestgehend entfallen. Geschützte Pflanzenarten wurden im Zusammenhang mit der Biotopaufnahme nicht festgestellt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotope und Lebensraumtypen. Für den Biotopverbund sind die Flächen nicht von Bedeutung.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung 2021 sind die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse untersucht worden. Das Plangebiet wurde in der Saison von Brutvögeln genutzt. Es wurden 10 verschiedene Brutvogelarten festgestellt. Alle im Plangebiet vorkommenden Arten sind weit verbreitet und häufig. Bei diesen Arten ist davon auszugehen, dass sie auch nach einer Umstrukturierung des Gebiets und der Bebauung einzelner Grünflächen wieder Brutplätze vorfinden.

Die Abrissgebäude sind zudem potentiell geeignet als Tagesquartier für Fledermäuse. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden daher zwei Spaltenkästen an geeigneter Stelle in der nahen Umgebung aufgehängt.

5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Es handelt sich bei der Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Im Plangebiet selbst wird ein Großteil der Flächen im Zuge der Bebauung versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Weiterhin sind keine Altlastenstandorte innerhalb des Untersuchungsgebiets bekannt.

5.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert. Ferner verlaufen keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser- und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Um eine Abfederung von Regenwasserspitzen zu erreichen, sind die Dächer als begrünte Flachdächer auszuführen. Hierdurch sollen verloren gegangene Bodenfunktionen ersatzweise erfüllt werden.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet nicht aus.

5.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“

Durch die Bebauung reduziert sich der Anteil der Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Diese besitzen eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Zudem gehen durch die Bebauung des Plangebiets luftfilternde Gehölzbestände verloren.

5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Zwar gehen durch die Bebauung innerörtliche Gehölz- und Grünflächen verloren. Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb der geschlossenen Bebauung, sodass sich die Bebauungsgrenze nicht weiter in das Offenland verschiebt. Die Belange des Schutzguts „Landschaft“ sind daher nicht berührt.

5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“

Durch die Umnutzung von Gehölz- und Grünflächen in versiegelte Flächen wird das Mikroklima stark beeinflusst. Dabei treten auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Wirkungsgefügen auf.



5.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete noch werden Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung berührt.

5.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Die bestehenden Gehölzstrukturen des Plangebiets werden verstärkt von dem nördlich verlaufenden Rad- und Wanderweg wahrgenommen. Durch den Entfall dürften die Auswirkungen auf die Naherholungsfunktion allerdings als sehr gering einzuschätzen sein, da die mit den Gehölzstrukturen belegten Flächen überwiegend nicht öffentlich zugänglich sind und den bestehenden Gebäudekomplexen zugeordnet sind.

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Es befindet sich das Naturdenkmal Nr. 81270140024 „Mostbirnenbaum an der Schönebürgstraße“ im Plangebiet. Dieses liegt mitten in der geplanten Erschließungs- und Zufahrtsachse des Plangebiets. Von der im Innenbereich geplanten Stichstraße ist eine südliche Anbindung in Form eines Fuß- und Radwegs in Richtung Schönebürg- und Adelheidstraße geplant. Somit soll eine direkte Verbindung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen Schönebürgstraße/Adelheidstraße und dem nördlich angrenzenden Grünzug sichergestellt werden. Der Fuß- und Radweg kann gleichzeitig, aufgrund seiner Breite von 3,50 m, als temporäre Zu- und Abfahrt genutzt werden. Speziell während des Volksfestes ist eine Zu- und Abfahrt über die nördliche Erschließungsstraße nicht möglich. Um die Anfahrbarkeit der Gebäude insbesondere für Einsatzfahrzeuge dennoch zu gewährleisten, ist eine südliche Zufahrt notwendig. Auch im Rahmen des künftig angepassten Sicherheitskonzepts des Volksfestes kann die Erschließungsstraße mit Verbindungsweg als Flucht- und Rettungsweg miteinbezogen werden. Neben der o.g. Funktion der Nord-Süd-Verbindung gliedert die Erschließungsstraße das Gebiet im Sinne des Zielkonzepts des Masterplans. Hierdurch kann eine funktionale Grundstücksaufteilung sichergestellt werden, die nicht nur die privaten Eigentumsinteressen angemessen berücksichtigt, sondern auch dem öffentlichen Ziel der Neuschaffung von Wohnraum gerecht wird. Im westlichen Teil des Plangebiets soll gleichzeitig auf Grundlage der Grundstücksneueordnung einem örtlichen Fahrradhändler die Möglichkeit zur Betriebserweiterung eröffnet werden.

Eine Verschiebung der Erschließungsstraße und des Verbindungswegs in Richtung Osten ist aufgrund der Bestandsstrukturen nicht möglich. Eine Verschiebung in Richtung Westen würde zu ungünstigen Grundstückssituationen führen. Im Innenbereich wäre aufgrund der dann zu beengten Platzverhältnisse eine Wohnbebauung bei gleichzeitig angedachter Betriebserweiterung des Fahrradhändlers nicht möglich. Im Norden müsste die nördliche Bebauungskante asymmetrisch und kleinteiliger angepasst werden. Eine direkte räumliche Weiterführung der Adelheidstraße wäre ebenfalls hinfällig.

Die Berücksichtigung des Baumes würde in Summe zu einer geringeren Dichte und weniger Wohneinheiten sowie zu einer verstärkten Abkehr des städtebaulichen Zielkonzepts Masterplan „Östliche Innenstadt“ führen. Daher wird eine Beseitigung des bestehenden Naturdenkmals als notwendig erachtet. Hierzu wurde eine externe naturschutzfachliche Bewertung des Naturdenkmals bei Dipl. Landschaftsplanerin Fr. Jüttner in Auftrag gegeben, aus der nachfolgend zitiert wird:

„Bei dem Naturdenkmal END 81270140024 handelt es sich um einen Mostbirnenbaum im Bereich Flurstückes 1201/1 innerhalb der Stadt Crailsheim, der 1974 als freistehendes Einzelgehölz in einer Wiese stockend auf Grund seiner Eigenart und aus naturgeschichtlichen Gründen unter Schutz gestellt wurde. Der Baum hatte zu diesem Zeitpunkt Höhe von ca. 15 m, einen



Stammdurchmesser in Brusthöhe von ca. 65 cm sowie einen Kronendurchmesser von 12 m. Aktuell ist der Baum Teil eines Streuobstbestandes, aus überwiegend älteren Obstgehölzen. Er weist 2021 ein Brusthöhendurchmesser von ca. 90 cm auf, eine Höhe von ca. 20 m sowie einen Kronendurchmesser von ca. 9 m. Der Baum ist vital, ohne größeren Totholzanteil im Kronenraum, der

Stamm neigt sich jedoch 20-25 Grad nach Westen hin. Höhlungen, die das Vorkommen von Höhlenbrütern oder das Vorkommen von Fledermäusen ermöglichen würden sind nicht im Stamm- und Astbereich enthalten. Der Einzelcharakter ist durch die Einbindung in den Streuobstbestand verloren gegangen.

Die gesamte Fläche wird im Rahmen der Bebauungsplanung „Schönebürgstadion II“ als Urbanes Gebiet überplant. Die Mostbirnenbaum stockt dabei im Bereich der geplanten Zufahrt zur Kreuzung Schönebürgstraße / Adelheidstraße.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird damit ein hochwertiges, altes, vitales Gehölz im Gehölzverbund überplant. Im Rahmen der speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2021 im Bereich des Birnbaumes jedoch nur Brutplätze und Reviere mäßig häufiger Vogelarten mit hoher Stetigkeit sowie häufige bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch festgestellt. Für diese Brutstätten kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

Aus naturdenkmalfachlicher Sicht fällt durch die Überplanung der naturgeschichtliche Aspekt des Naturdenkmals fort. Der Aspekt der Eigenart ist, da Teil des Streuobstbereiches nur noch in geringem Umfang gegeben.

In Abwägung des öffentlichen Interesses zur Schaffung neuen Wohnraums auf der einen Seite und der Beschaffenheit des Naturdenkmals auf der anderen Seite wird eine Beseitigung des bestehenden Naturdenkmals als verhältnismäßig erachtet. Daher wurde am 14.02.2022 ein Antrag auf Befreiung zur Beseitigung des bestehenden Naturdenkmals gestellt.

5.10 Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"

Im Plangebiet sind, der Bebauung entsprechende, durchschnittliche Lärm-, Licht- und Hitzeemissionen zu erwarten. Ein überdurchschnittlicher Emissionsaustrag ist nicht zu erwarten. Die im Gebiet anfallenden Abfälle können durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt, die anfallenden Abwässer der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet möglich und erwünscht.

6. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklungskosten werden im Wesentlichen durch den Grundstücksverkauf bzw. die Erhebung von Beiträgen refinanziert.

Die Folgekosten für die Entwässerungsanlagen werden über Gebühren refinanziert.

Für die Verkehrsflächen und Grünanlagen entstehen Folgekosten für Betrieb und Unterhaltung sowie für Wiederherstellung und Erneuerung. Als Richtwerte werden für

Verkehrsflächen 6,00 €/ m² pro Jahr* und für die Grünanlagen 0,75 €/ m² pro Jahr** angesetzt (entsprechend Ergebnissen Forschungsbericht „Innen vor Außen“).

Anlagenart	Kosten/ Jahr in € (gerundet)
Straßenverkehrsflächen	8.000 €
Öffentliche Grünflächen	100 €
Insgesamt	8.100 €

* Verkehrsflächen: Betrieb und Unterhaltung 2,40 €/m² pro Jahr und Wiederherstellung 3,60 €/m² pro Jahr

** Grünanlagen: Unterhaltung 0,15 €/m² pro Jahr und Wiederherstellung und Erneuerung 0,60 €/m² pro Jahr

7. Maßnahmen und Durchführung

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Strom- und Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Strom und Trinkwasser versorgt.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Entwässerung des Baugebiets soll im Mischsystem erfolgen.

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Für die Stichstraße soll es am südlichen Abschluss eine temporäre Ausfahrtsmöglichkeit (in Verlängerung des geplanten Fuß- und Radwegs) geben. Dies kann über versenkbare oder herausnehmbare Poller sichergestellt werden.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich. Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Im Januar 2021 wurde eine multitemporale Luftbildauswertung für das Plangebiet und den gesamten Festplatzbereich durchgeführt. Teile des Plangebiets liegen innerhalb des bombardierten Bereichs. Hier kann das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen.

Die Luftbildauswertung kann von Grundstückseigentümern oder Bauherren bei Bedarf eingesehen werden.



7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung zieht Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden nach sich. Die Bewertung der Eingriffe wurde anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 30.10.2021 vorgenommen. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 134.444 Ökopunkten ermittelt.

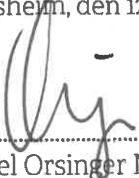
Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird in Form von flächenexternen Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Crailsheim ausgeglichen. Bei der zugeordneten Maßnahme handelt es sich um die Ausgleichsmaßnahme Nr. 2021_CR_1-1, „Schleifsee Umwandlung Acker in Grünland“. Die Maßnahme sieht die Umwandlung von 1,55 ha Ackerland in Mager-, Nass- und Fettwiesenbereiche sowie einen Tümpel mit einer Maßnahmenprognose von insgesamt 220.908 Ökopunkten vor, die anteilmäßig der Bebauungsplanung „Am Schönebürgstadion II“ zugeordnet wird.

Weiterhin wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Büro Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 16.08.2021 das Erfordernis zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umfasst das Anbringen zweier Fledermausspaltenkästen. Diese Maßnahme wird ebenfalls durch die Stadt Crailsheim umgesetzt.

Für den geplanten Entfall des als Naturdenkmal geschützten Birnbaumes ist außerdem ein Ausgleich in Form von fünf Ersatzbäumen vorgesehen.

Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwäbisch Hall, geschlossen.

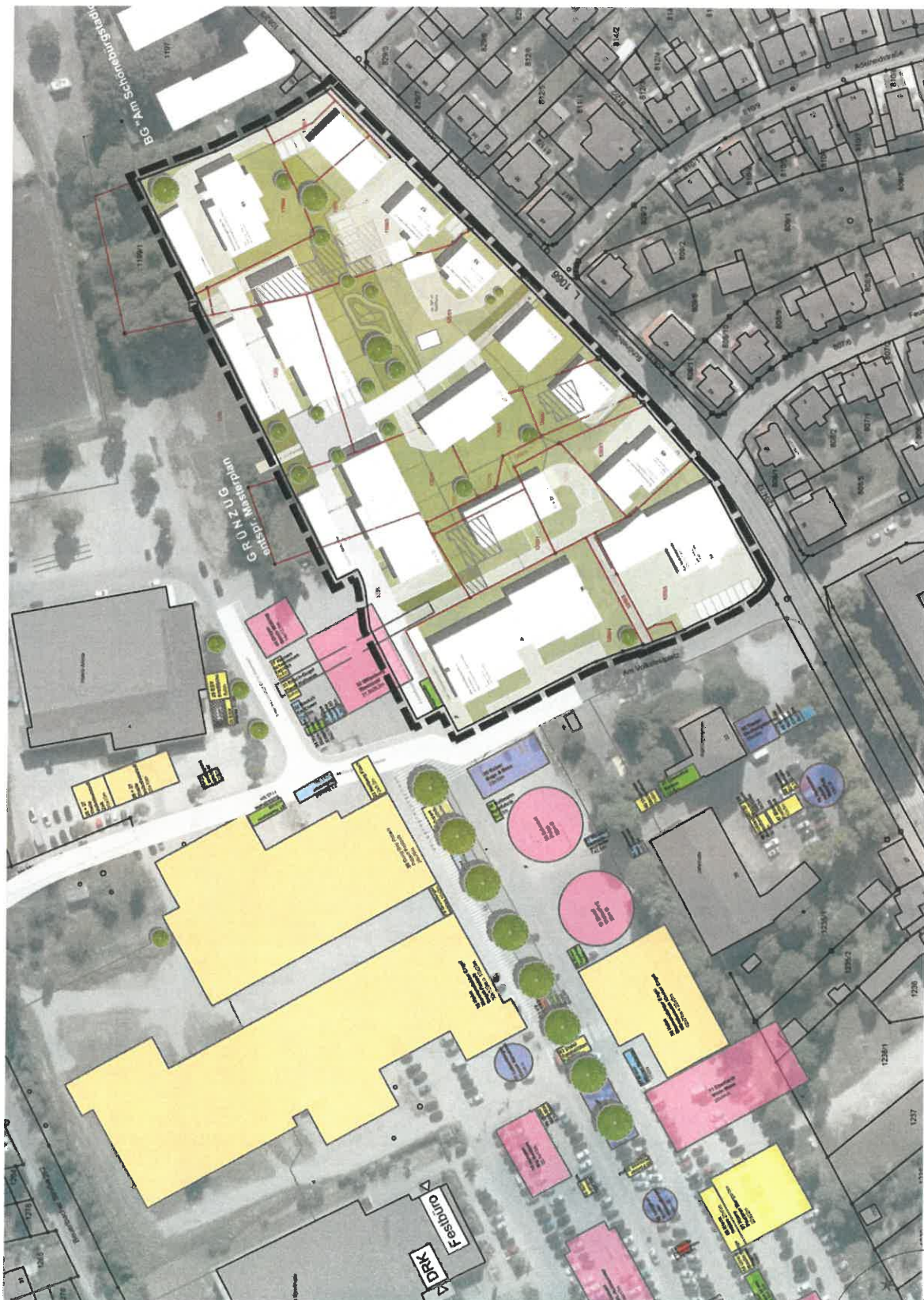
Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 12.02.2024


.....
Daniel Orsinger M.Sc.

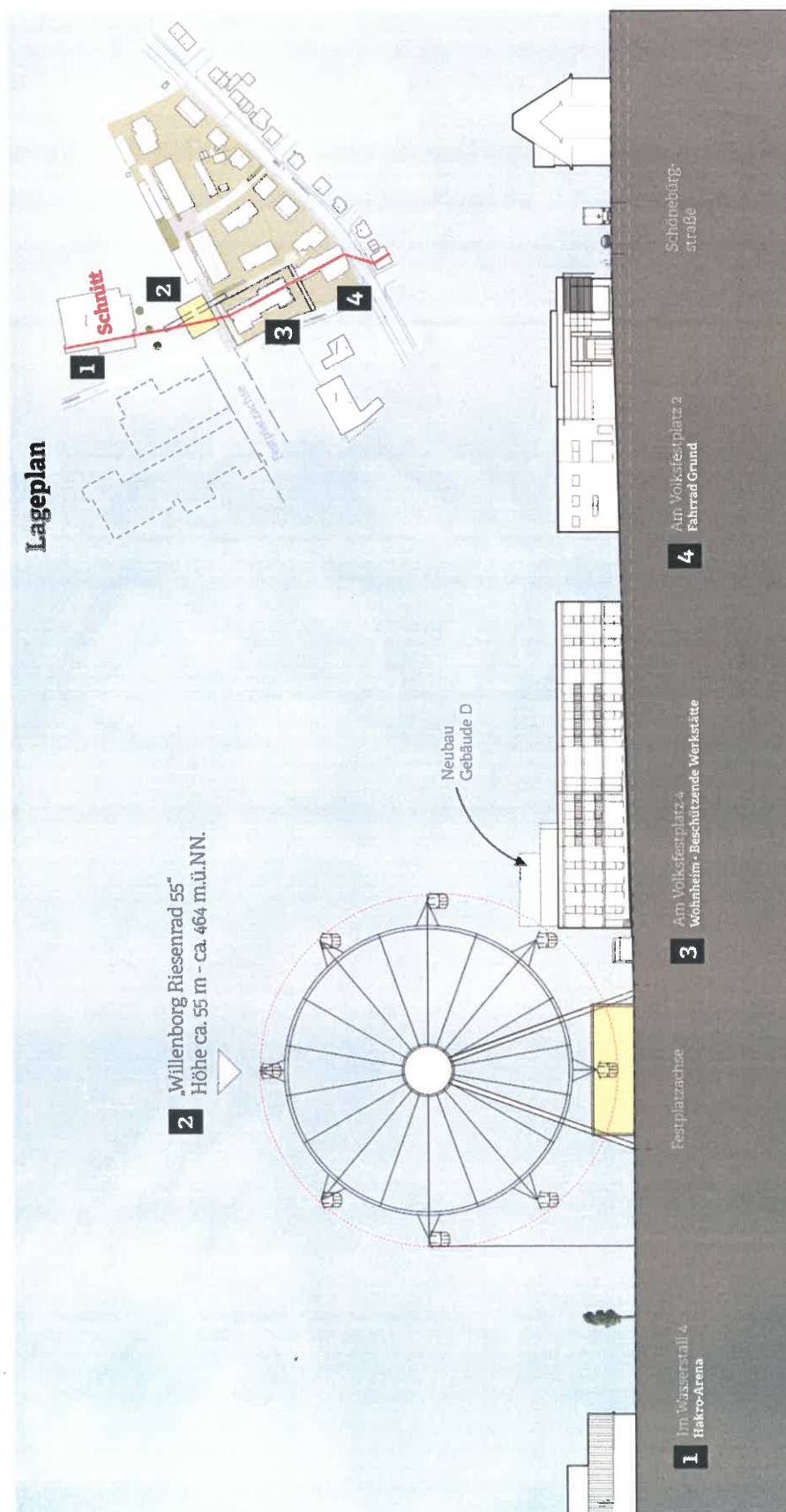


Anhang Teil A

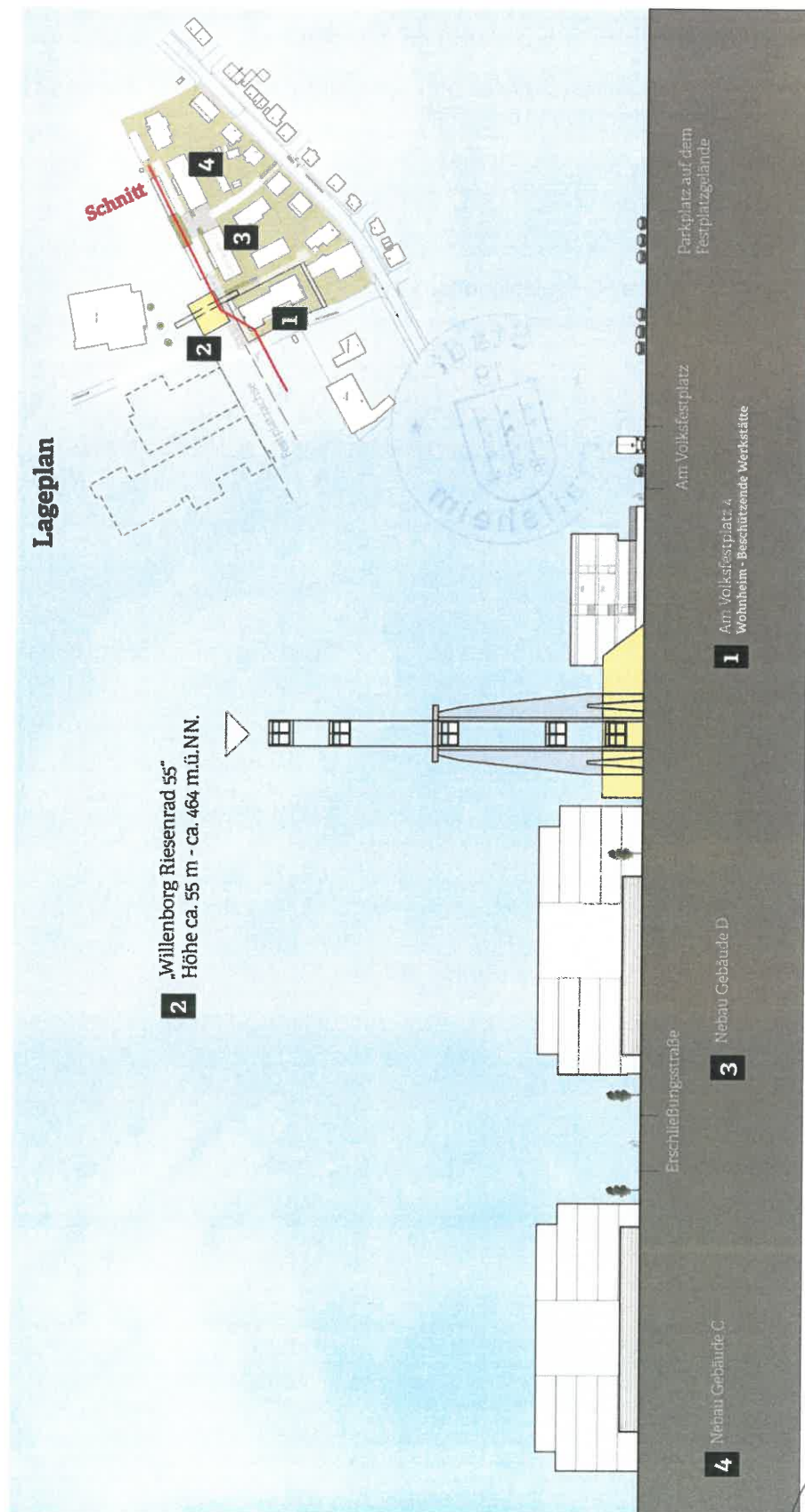
Städtebaulicher Entwurf mit angrenzender Volksfestnutzung (Schaustellerflächen)



Schnitt mit Darstellung der Bestandsbebauung/Neuplanung mit dem geplanten Riesenrad-standort Nord-Süd-Richtung



Schnitt mit Darstellung der Bestandsbebauung/Neuplanung mit dem geplanten Riesenrad-standort West-Ost-Richtung



Teil B Umweltbericht

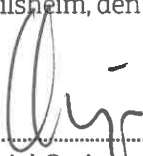
Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B von GE-KOPLAN, Marhördt 15, 74420 Oberrot, 03.03.2022 wird hingewiesen.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B als separater (unselbständiger) Teil der Begründung beigelegt.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung

Crailsheim, den 12.02.2024


.....
Daniel Orsinger M.Sc.

