

Bebauungsplan „Am Erlenbach“ Nr. A-2022-3B

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Stand: Behördenbeteiligung (Anschreiben vom 24.07.2023, Frist bis 01.09.2023)

	Träger öffentlicher Belange	Stellung. vom	Hinweise
01	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21	10.08.2023	Hinweis
02	Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr	01.09.2023	Hinweis
03	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Abteilung 9 Geologie	16.08.2023	Hinweis
04	Regionalverband Heilbronn-Franken	18.08.2023	Hinweis / kwB
05	Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt	23.08.2023	Hinweis
06	Netze BW GmbH	04.08.2023	kwB
07	Stadtwerke Crailsheim GmbH	02.11.2023	Hinweis
08	Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH	09.08.2023	kwB
09	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe	07.08.2023	nein
10	Zweckverband Nordostwasserversorgung Crailsheim	07.08.2023	nein
11	terranets bw GmbH	24.07.2023	kwB
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	23.08.2023	Hinweis
13	unitymedia Kabel BW	23.08.2023	nein
14	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH	07.08.2023	nein
15	Gemeindeverwaltung Frankenhardt Rathaus Gründelhardt		
16	Gemeindeverwaltung Satteldorf		
17	Gemeindeverwaltung Stimpfach	24.07.2023	nein
18	Gemeindeverwaltung Kreßberg	25.07.2023	nein
19	Stadtverwaltung Ilshofen		
20	Stadtverwaltung Kirchberg/Jagst		
21	Stadtverwaltung Vellberg	02.08.2023	nein

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich

Öffentliche Auslegung vom 24.07.2023 bis 01.09.2023

	Bürgerstellungnahmen	Stellung. vom	Hinweise
22	Bürger	07.08.2023	Hinweis
23	Bürger	09.08.2023	Hinweis
24	Bürger	24.08.2023	Hinweis
25	Bürger	27.08.2023	Hinweis

Hinweis:

Aus Datenschutzgründen dürfen personenbezogene Daten wie z.B. Namen, Adressen nicht weitergegeben werden.

1.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 10.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Raumordnung Aufgrund des frühen Stands der Planung ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung nicht möglich. Wir weisen gleichwohl darauf hin, dass die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen sind. Im Übrigen bestehen derzeit aus unser Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

2.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen

Stellungnahme vom 01.09.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die Stadt Crailsheim plant die Ausweisung eines Wohngebiets entlang der Bundesstraße kurz nördlich des Knotenpunktes B 290/ L 2218 (Dr. Bareilles-Straße). Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Informationen zur geplanten verkehrlichen Erschließung. Auf Grund dessen kann von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Baureferat Ost, keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Hierfür sind entsprechende Informationen und Unterlagen zur geplanten Erschließung vorzulegen.</p> <p>Dem o.g. Bebauungsplan kann von hier aus eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Bundesstraße frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt werden.</p> <p>Auf Grundlage dieser Detailpläne müssen ggf. Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Bundesstraße abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Gemeinde zu tragen.</p> <p>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</p> <p>Wenn eine Erschließung von der B 290 aus geplant ist, sind die erforderlichen Sichtfelder in die Bundesstraße im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und eigentumsrechtlich zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße bzw. Erschließungsstraße/ Zufahrt gelten.</p>	<p>Die hier formulierten Auflagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings keine Anbindung an die Bundesstraße geplant. Ein entsprechendes Ausfahrtverbot wird im Bebauungsplan (Planteil) festgesetzt.</p> <p>Es wurde ein entsprechendes Lärmschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnis als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen sind.</p>

3.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 16.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Empfehlungen wurden in den Textteil als Hinweis unter Punkt G eingefügt.</p>

<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p>	<p>Das Plangebiet weist eine Größe von 4000 m² auf. Es wird daher die zitierte Fläche, auf die § 2 Abs. 3 des LBodSchAG bezieht, nicht erreicht.</p>
<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	<p>Die Hinweise wurden im Textteil unter Punkt E eingearbeitet.</p>

4.1 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 18.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir begrüßen die geplante Nachverdichtung im Innenbereich, die zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Es ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen; wir gehen daher davon aus, dass das raumordnerische Ziel gemäß Plansatz 2.4.0 mit einer Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha für das Mittelzentrum Crailsheim eingehalten wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5.1 Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt

Stellungnahme vom 23.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Innenverdichtung von Siedlungsflächen und die Schaffung von Wohnraum wird begrüßt. Nach Angaben der Relevanzprüfung kann auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden, da keine Habitats für planungsrelevanten Arten vorhanden sind. Eine Eingrünung und Erhaltung von Grünflächen und Gehölzen ist wünschenswert. Ebenfalls ist die Bebauung an die Angaben im Klimagutachten anzupassen. Dies dient zur Erhaltung eines günstigen Lokalklimas für die Einwohner, insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Hitzebelastung innerhalb der Städte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Planunterlagen wurden die Inhalte des Klimagutachtens so weit wie möglich berücksichtigt.</p>
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (B23553_SIS_01 vom 29.06.2023) erstellt. Die Prognose hatte zum Ziel die Straßenverkehrsgeräusche und die Gewerbe-geräusche zu erfassen und Möglichkeiten zu Schutz vor diesen zu formulieren.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes wird angeregt, die unter Punkt 9 der o.g. Geräuschimmissionsprognose formulierten textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der unter Punkt 9 der Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik formulierten Vorschläge, keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wurde in den Textteil unter Punkt L übernommen.</p>

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:

Bodenschutz

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten.

Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen.

Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

Die Hinweise wurden im Textteil unter Punkt F eingearbeitet

Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 40.3 abzustimmen. Auch eine vorübergehende Grundwasserableitung für die Dauer der Bauzeit bedarf der Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen, Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt FB 40.3 zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge

Die Hinweise wurden im Textteil unter Punkt E eingearbeitet

<p>des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.</p> <p>Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.</p>	
<p><u>Entwässerung</u> Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadloße Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Eine Versickerung hat, aufgrund immer weiter fallenden Grundwasserständen, hier absoluten Vorrang. Die kleinräumige Wasserbilanz ist zu beachten und insbesondere oberirdische offene Elemente der zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung in die Planung zu integrieren. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Oberflächengewässer</u> Die Fläche liegt in keinem gesetzlich geschützten Überschwemmungsgebiet. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. <u>Hinweis:</u> Gemäß der Simulation der Starkregengefahrenkarte, im Zuge des Projekts „Starkregenrisikomanagement Crailsheim“, kann es in einigen Bereichen des Bauleitplans bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu Überflutungstiefen von bis zu 100 cm und teilweise zu Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1 m/s kommen (siehe Karte: 8127014_UT_AUS_V_16 & 8127014_FG_AUS_V_16 SRRM Crailsheim des Ingenieurbüros CDM Smith Consult GmbH).</p>	

<p>Wir bitten Sie darum, potentielle Bauherren in diesen Bereichen frühzeitig über die Starkregengefährdung zu informieren. Bauvorhaben in diesen Bereichen sollten starkregensicher bzw. an Starkregen angepasst ausgeführt werden. Strategien aus dem Hochwasserschutz können auch für die Starkregenfürsorge herangezogen werden. Dazu wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes verwiesen.</p> <p>Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass durch Bodenbewegungen im Planungsbereich der vorhandene Pufferraum (Senke) im Starkregenfall verloren geht. Dadurch entstehende negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft müssen ausgeschlossen werden. Für eine Gefährdungsabschätzung empfehlen wir eine partielle Neusimulation/Bewertung der Starkregenverteilung durchzuführen.</p>	<p>Die Information wurde entsprechend als Hinweis in den Textteil (Punkt C) des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Eine Neuberechnung nach Bodenbewegungen und eine Anpassung des Kartenmaterials wird wo nötig generell durchgeführt. Nach Rücksprache mit dem federführenden internen Ressort ist eine solche Neuberechnung an dieser Stelle sinnvoll und wird angedacht.</p>
<p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u></p> <p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche um zu nutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p>	<p>Da das Verfahren nach § 13 a durchgeführt wird, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Ebenso sind keine Habitats für Tierarten vorhanden. Somit wird keine potentiell flächenverbrauchende CEF-Maßnahme notwendig. Agrarstrukturelle Belange sind daher nicht betroffen.</p>

Amt für Mobilität

Wir haben den Bebauungsplan zusammen mit den Firmen StadtBus Crailsheim und Friedrich Müller Omnibusunternehmen geprüft, die den ÖPNV in diesem Bereich betreiben.

Aus unserer Sicht sind die bestehenden Haltestellen ausreichend.

Nächstgelegene Haltestelle mit ca. 300 Metern Entfernung ist die Haltestelle „Ellwanger Straße“, mit einer guten Bedienung im Linien- und RufBus-Verkehr.

→ Das Amt für Mobilität schließt sich der Stellungnahme der KreisVerkehr GmbH an.

Radkoordination:

Auf der Südseite der Crailsheimer Straße ist ein Geh- und Radweg geplant.

Wir bitten darum abzuklären, ob für den Bau eines Geh- und Radweges weitere Flächen aus dem Baugrundstück erworben werden müssen. Auch falls dort Längsparkplätze entstehen sollen, könnte das mit den notwendigen Abstandstreifen zu einem Radweg eng werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wurde eine Fläche zur benötigten Abböschung des geplanten Radweges gemäß den dafür vorliegenden Planungen festgesetzt. Längsparkplätze o.ä. sind dort nicht zulässig.

7.1 Stadtwerke Crailsheim GmbH

Stellungnahme vom 02.11.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Stromversorgung:</u></p> <p>Die Stromversorgung im geplanten Bereich wird von der Ellwanger-Straße und Geschwister-Scholl-Straße niederspannungsseitig erschlossen werden. An den Erschließungsstraßen bzw. Kreuzungen sind im Zuge der Ausbauplanung Standorte für Schaltschränke vorzuhalten. Bei einer energieintensiven Bebauung muss an einer geeigneten Stelle ein Grundstück für eine Trafostation eingeplant werden, wobei die Festlegung des Standorts erst nach einer detaillierten Planung erfolgen kann.</p> <p>Die Einspeisung von selbsterzeugter elektrischer Energie ist begrenzt möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken ist zwingend erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Wasserversorgung:</u></p> <p>Die Erschließung mit Trinkwasser kann über der sich in der Ellwanger-Straße und Geschwister-Scholl-Straße befindlichen Hauptversorgungsleitungen DN 200 und DN 100 erfolgen.</p> <p>Bezüglich des Feuerlöschwesens werden die Forderungen nach DVGW-Arbeitsblatt W- 405 eingehalten.</p> <p>Der vorherrschende statische Versorgungsdruck beträgt im Mittel ca. 5.2 bar</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Gasversorgung:</u></p> <p>Eine Erschließung mit Gas ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Wärmeversorgung</u></p> <p>Ein Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz ist nicht möglich.</p> <p>Die Integration eines CO₂-neutralen Wärme- bzw. Energieversorgungskonzeptes in die städtebauliche Rahmenplanung wird empfohlen. Die Stadtwerke können dies im Rahmen einer Beauftragung erarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Breitbanderschließung</u></p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von den Stadtwerken Crailsheim mit Glasfaser angeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

12.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 23.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

22.1 Bürgerstellungnahme

Stellungnahme vom 07.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>nach dem sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Am Erlenbach“ Nr. A-2022-3B soll der Bereich westlich der Ellwanger Straße zwischen den Gebäuden Geschwister-Scholl-Straße 78 und den derzeit sich im Bau befindlichen Wohngebäuden an der Ellwanger Straße mit einer weiteren Wohnbebauung überplant werden.</p> <p>Bereits 1982 wurde im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (FNP) als eines der Oberziele festgelegt, dass die Talauen (Jagstau und ihre Zuflüsse) von Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind um die Abflussbahnen der Kaltluft zu sichern (HT vom 09. Juni oder Juli 1982).</p> <p>In der Sitzungsvorlage (SiVo) 333/92 vom 10.09.1992 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Welscher Brunnen, Erweiterung“ Nr. 95.1 ist aufgeführt, dass der Landschaftsplan zum FNP hier eine „klimatologische Vorrangfläche“ beschreibt, die als „auszubauender und erhaltenswerter innerstädtischer Grünbereich“ dargestellt ist und diese Freifläche als Verbindung zur einzigartigen Jagstau offenzuhalten ist.</p> <p>Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange teilt das Landratsamt (LRA) -Untere Naturschutzbehörde“ in seiner Stellungnahme vom 07.03.1996 mit, „die bereits vorgebrachten massiven Bedenken werden aufrechterhalten. Es werde zwar eingeräumt, dass der Kaltluftabfluss durch die Bebauung Kreuzberg und Gewerbegebiet Süd-Ost bereits behindert sei. Der vorhandene klimatologisch ungünstige Zustand sollte allerdings nicht mehr weiter verschlechtert werden“.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans „Welscher Brunnen, Erweiterung“ Nr. 95.1 zum Satzungsbeschluss wird wohl eingeräumt, dass durch die dort vorgesehene Bebauung lediglich geringe negative Folgen im Bereich der bodennahen Luftschichten entstehen würden. Über die im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen würde sich der erwärmte Luftstrom zumindest teilweise wieder abkühlen.</p>	

Im Hohenloher Tagblatt (HT) vom 25.09.1996 wird berichtet, dass entgegen der Aufforderung des LRA als Untere Naturschutzbehörde gegenüber der Stadt, das Vorhaben aufzugeben, der Grünkorridor zwischen Ingersheim und der Stadt zugebaut werden solle, obwohl es sich um eine „klimatologische Vorrangfläche“ handle, die im Landschaftsplan zum FNP als „auszubauender und erhaltenswerter innerstädtische Grünbereich“ ausgewiesen sei.

Während die Stadt argumentiere, dass die negative Beeinflussung der „Kaltluftströme“ in diesem Bereich bereits mit der Ausweisung des Baugebietes „Kreuzberg IV“ getroffen worden sei, argumentiere das Umweltzentrum, dass gerade wegen der Massierung von Wohn- und Gewerbegebieten möglichst viele kleinklimatische Ausgleichsflächen erhalten werden müssten.

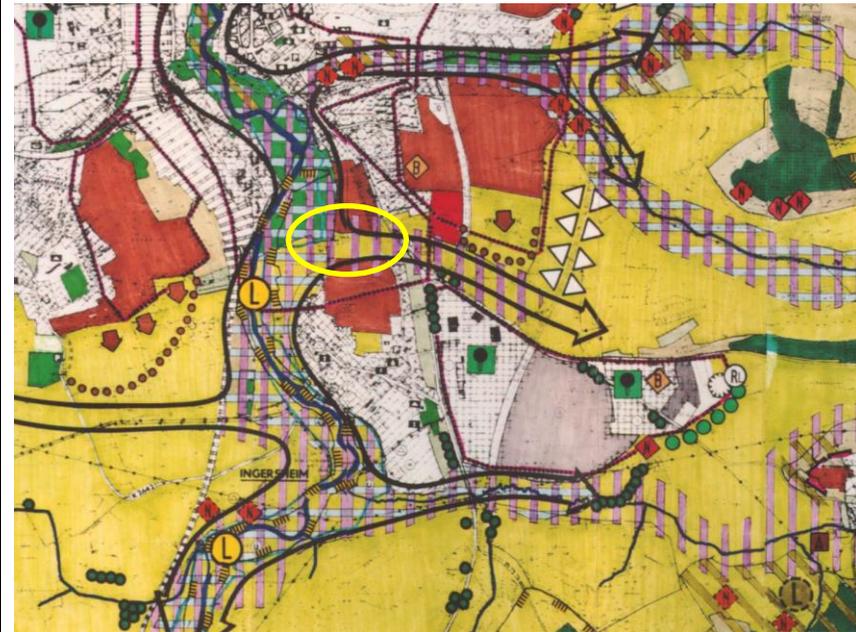
Der sich nun im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Am Erlenbach“ Nr. A-2022-3B und die vorgesehene Wohnbebauung „Orchidee 4“ (HT vom 08.03.2023) würde diesem Vorhaben entgegenstehen.

Nach der vorläufigen Begründung zum Bebauungsplan ist diese zu ändernde Fläche im aktuellen Landschaftsplan als Mischgebiets- und Grünfläche dargestellt.

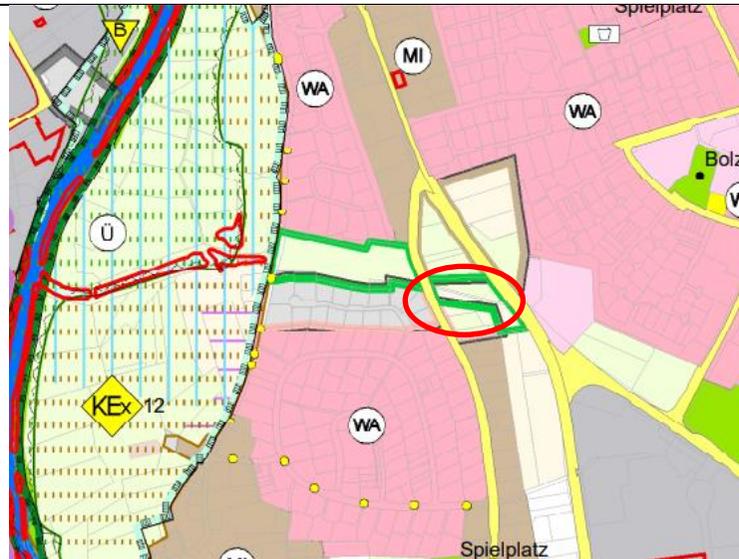
Auch wenn seitens der Verwaltung mehrfach geäußert wurde, es gebe keine Kaltluftschneise (mehr) und keine entsprechende Festsetzung, so fehlt hierzu eine ausreichende Begründung, die stichhaltig und nachvollziehbar belegt, dass diese „Kaltluftschneise“ zwischenzeitlich obsolet wäre.

Weder in der vorläufigen Begründung zum BPl „Am Erlenbach“ vom 01.02.2023 noch in der Sitzungsvorlage Nr. 2023/087 zum Aufstellungsbeschluss wurde der Wegfall der Kaltluftschneise begründet. Erst nachdem in der Gemeinderats-Sitzung zum Aufstellungsbeschluss am 30.03.2023 aus den Reihen des Gemeinderats diese Kaltluftschneise thematisiert wurde, wurde ein Gutachten über die „Analyse des Lokalklimas“ in Auftrag gegeben.

Die genannten Ausführungen zu den Nennungen der Kaltluftschneise z.B. in den Bebauungsplanunterlagen sind korrekt, allerdings wurden diese mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2011 nicht mehr dargestellt. Die Fortschreibungen von Landschaftsplänen sind dabei mehrere Jahre andauernde Verfahren, die von beauftragten Fachbüros ausgeführt werden. Die im finalen Plan dargestellten Flächen sind daher Ergebnis eines intensiven Prozesses.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1981: Darstellung der damaligen Bebauung mit der entsprechenden zu schützenden Kaltluftbahn (Darstellung als schwarzer Pfeil)



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2011

Als Informationsquelle wurde der aktuell gültige Landschaftsplan herangezogen, der entsprechend keine Ausweisung einer Kaltluftschneise aufweist.

Das Heranziehen von Unterlagen, deren Begründung sich wie im vorliegenden Fall auf städtebauliche Begebenheiten beziehen, die 27 Jahren zurückliegen, ist oftmals schwerlich möglich, da sich zum Beispiel Bebauung und Freiflächen maßgeblich geändert haben. Zu erkennen ist dies auch in den abgebildeten Ausschnitten aus den Landschaftsplänen. Kaltluftschneisen werden dabei von Bebauung direkt beeinflusst.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dem entsprechend auf eine Erwähnung der Kaltluftschneise verzichtet, da das zu Grunde liegende Fachmaterial (sprich der Landschaftsplan) keine entsprechende Ausweisung vorweist. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung wurde entsprechend die Kaltluftschneise thematisiert, worauf hin die Verwaltung ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben hat. Somit wurde auf die vorgebrachten

Anregungen direkt reagiert. Das Gutachten lag dann auch zum Zeitpunkt der Beteiligungen vor und konnte somit auch u.a. in die Stellungnahmen der Fachbehörden einfließen.

Dieses Gutachten vom 07.07.2023 trifft u.a. folgende Aussagen [Angaben in Klammern beziehen sich auf die Seitenzahlen im Gutachten]:

„Crailsheim werde voraussichtlich durch Kaltluftabflüsse aus Süden entlang der Jagst her belüftet. Im Bereich des Plangebiets wären besonders die Jagstauen von Bedeutung für die Kaltluftströmung [Seite 7, oben]. Diese Strömung wäre bodennah jedoch eher sehr schwach ausgeprägt, nehme jedoch mit der Höhe über Grund zu [Seite 7, unten].

Die hohe Versiegelung des Gewerbegebiets südöstlich des Plangebiets bedinge eine hohe thermische Belastung. Dies sei auch nördlich des Plangebiets zu beobachten, wo ebenfalls gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad vorzufinden sei. Aufgrund der Siedlungsnähe und geringem Baumbestand weise das Plangebiet und die Luftleitbahn westlich der Ellwanger Straße eine erhöhte thermische Belastung auf [Seite 10].

Aktuell weise das Plangebiet keine Bebauung und keine flächenhafte dichte Vegetation auf. Eine mögliche bodennahe Strömung könne das Plangebiet (*derzeit*) relativ ungehindert überströmen.

Die geplante Bebauung stelle (*daher*) ein potenzielles Strömungshindernis dar. Die Bauhöhe des geplanten Wohngebäudes liege mit ca. 15 m über der durchschnittlichen Bauhöhe des südlichen Wohngebiets. Nördlich erreichten die

einzelnen Gebäude auf den benachbarten Grundstücksflächen ebenfalls Höhen bis 14 m, wie z.B. auf dem Gelände der Samariter Stiftung [Seite 12, unten].

Ströme Kaltluft aus dem Bereich der Jagstniederung über die Luftleitbahn nach Norden hin, so stelle die geplante Bebauung ein Hindernis für diese Kaltluftströmung dar [Seite 13, oben].

Für einen guten thermischen Komfort an heißen Tagen wären daher großflächige versiegelte und vegetationslose Flächen zu vermeiden.

Durch die Planung würden zusätzliche Flächen versiegelt. Dadurch erhöhe sich die thermische Belastung im Plangebiet.

Die geplanten Baumpflanzungen würden (*wohl*) durch Schattenwurf tagsüber Zonen mit geringen thermischen Belastungen schaffen, zu bedenken sei jedoch, dass heute gepflanzte Bäume erst in ca. 20 Jahren wirklich klimawirksam würden [Seite 13, Mitte].“

Die hier genannten Zitate sind entsprechend im Gutachten zu finden. Weiterhin finden sich dort folgende Aussagen:

- „Es ist gut zu sehen, dass die Ost-West ausgerichtete Luftleitbahn, in welcher das Plangebiet liegt, nur von geringer Relevanz für die Durchlüftung der Wohngebiete durch Kaltluftabfluss aus dem Osten ist.“ (Seite 11)
- „Aufgrund der geringen Windgeschwindigkeit unter 0,5 m/s und einer geringen Volumenstromdichte des Kaltluftstroms (unter 15m³/(m/s)) auf dem Plangebiet selbst und auch innerhalb der Wohnbebauung von Kreuzberg weist der Kaltluftstrom in der Luftleitbahn nur ein geringes Durchlüftungspotential auf.“ (Seite 11)
- „Die für den Bereich der Stadt Crailsheim ausschlaggebenden Kaltluftabflüsse entlang der Jagst werden nicht beeinträchtigt.“ (Seite 15)

Das Gutachten zeigt somit keine Kaltluftströme auf, die einer generellen Bebauung entgegenpricht.

Als Fazit dieses Gutachtens lässt sich somit festhalten, je höher das geplante Gebäude wird, um so mehr wird der Kaltluftabfluss beeinträchtigt.

Der Antrag der GRÜNEN im Gemeinderat auf Aufstockung um ein weiteres Stockwerk wirkt sich daher kontraproduktiv aus. Dies in einer Zeit, in der fast täglich in den Nachrichten die Einhaltung der Klimaschutzziele angemahnt wird. Dies geht wohl an den verantwortlichen Gremien der Stadt Crailsheim vorbei. Da hilft auch kein temporärer „Wald“ auf dem Berliner Platz.

Außerdem befinden sich in der im Gutachten dargestellten Luftleitbahn [Seite 7, Abb. 4-2] nicht die erwähnten ca. 15 m hohen Gebäude der Wohnanlage Ellwanger Straße Nr. 79, 81, 83 und 85 mit der Samariter Stiftung, sondern wesentlich niedrigere Gebäude mit einem zweistöckigen Wohnhaus und der Straßenmeisterei, die dazu noch östlich der Hangkante der Ellwanger Straße liegen und den jetzigen Kaltluftabfluss weit weniger beeinträchtigen.

Diese Gebäude waren bereits lange vor der Thematisierung einer „Kaltluftschneise“ vorhanden und haben diese Schneise scheinbar nicht wesentlich beeinträchtigt.

Diese Gebäude würden durch den geplanten hohen Riegelbau [Seite 6, Abb. 3-1 und Abb. 3-2] völlig überdeckt. Erst durch diesen geplanten Neubau käme es wohl zu der im Gutachten beschriebenen Beeinträchtigung (siehe Foto 10-2).



Foto 10-2

Nach Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist es wohl naheliegend, dass auch die Fläche westlich der Geschwister-Scholl-Straße und östlich des Ingersheimer Weges einer Bebauung zugeführt werden wird.

Das o.g. Zitat von Seite 15 zeigt, dass die primären Luftströme unbeeinträchtigt bleiben.

Eine Aussage von Auswirkungen durch die Errichtung von Gebäuden in der Vergangenheit kann ohne gutachterliche Grundlage von Seiten der Verwaltung nicht getätigt werden. Maßgeblich ist die Aussage des Gutachtens hinsichtlich der generellen Ausweisung von Wohnbebauung.

Stellplatzproblematik

Schon jetzt werden die öffentlichen Stellplätze entlang der Geschwister-Scholl-Straße durch Anwohner der Wohnanlage Ellwanger Straße 79, 81, 83 und 85 derart belegt, dass Besucher der Wohnanlage Geschwister-Scholl-Straße 78 insbesondere abends und an Wochenenden kaum freie Stellplätze vorfinden.

Gemäß HT vom 08.03.2023 beabsichtigt der Investor wohl 1,5 Stellplätze/WE vorzustehen, inwieweit dieses Mehr an notwendigen Stellplätzen auch tatsächlich hergestellt wird, ist bislang noch offen. Insbesondere dann, wenn wie im Gemeinderat beschlossen, ein zusätzliches Geschoss realisiert werden kann.

Hierzu wird bereits jetzt im Bebauungsplanverfahren auf dieses kommende Problem hingewiesen.

Aus diesem Grund wird für das spätere Baugenehmigungsverfahren beantragt, die Angrenzerbenachrichtigung auf die „sonstigen Nachbarn“ auszuweiten und die Eigentümer der Wohnanlage Geschwister-Scholl-Straße 78 mit einzubeziehen.

Diese fakultative Benachrichtigung der „sonstigen Nachbarn“ (§ 55 Abs. 1 Satz 3 Landesbauordnung BW) steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Für einen fehlerfreien Ermessensgebrauch muss daher die Gemeinde von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung entsprechenden Weise Gebrauch machen. Nicht nur die Angrenzer, sondern auch die möglicherweise in ihren Belangen berührten „sonstigen Nachbarn“ sollen damit rechtzeitig vom Vorhaben Kenntnis erlangen, damit sie ihre Interessen wahren können.

Dies führt dazu, dass die Gemeinde entsprechend den konkreten Umständen des Einzelfalls, namentlich nach dem Grad der Berührtheit die „sonstigen Nachbarn“ beteiligen muss. Maßgeblich sind insoweit vor allem Auswirkungen des Bauvorhabens sowie die Lage der betreffenden Nachbargrundstücke. Wenn etwa zwischen Baugrundstück und Nachbargrundstück nur ein schmaler Weg, ein Grünstreifen oder ein ähnlich unbebautes Grundstück von geringer Breite liegt, wird man von einer Benachrichtigungspflicht ausgehen müssen, da der „sonstige Nachbar“ in ähnlicher Weise wie ein unmittelbarer Angrenzer von dem Vorhaben berührt sein kann.

Im vorliegenden Fall ist der trennende Grundstücksstreifen lediglich ca. 5 m breit.

Bei der Wohnanlage Geschwister-Scholl-Straße 78 handelt es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft. Verwalter ist die Baugenossenschaft Crailsheim.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Antrag im Baugenehmigungsverfahren beteiligt zu werden, wurde an die entsprechenden Stellen im Haus weitergeleitet.

23.1 Bürgerstimmungnahme

Stellungnahme vom 09.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>u Am als Anwohnerin der Geschwister-Scholl-Strasse möchte ich hier meine Bedenken zum geplanten Wohnprojekt „Am Erlenbach“ äußern. Natürlich ist Wohnraum wichtig und an dieser Stelle sicherlich auch sinnvoll. Allerdings sollte bei der Planung unbedingt auf die Parksituation der Anwohner/neuen Bewohner geachtet werden. Schon jetzt werden Geschu.-Scholl-Str. und angrenzende Straßen (Adlerstraße) unverhältnismäßig zugesperrt und ich frage mich, wie dieses mögliche Problem angegangen werden will, wenn noch mehr Anwohner hinzukommen.</p>	

<p>mehr Anw... Bitte stellen Sie deshalb bei der Planung eine Lösung für dieses potenzielle Problem sicher - evtl. mit Parkverboten für bestimmte Bereiche.</p>	<p>Parkverbote stellen ordnungsrechtliche Maßnahmen dar, die nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens sind. Die Anregung wird dennoch entsprechend an die zuständige Stelle im Haus weitergeleitet.</p>
---	---

24.1 Bürgerstellungnahme

Stellungnahme vom 24.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Möchte schriftlich mit heutigem Datum Einspruch einlegen. Der Bebauungsplan heißt so schön“Am Erlenbach“.</p> <p>Wurden wasserrechtlich, alle Genehmigungen und Vorschriften eingehalten.</p> <p>Im Wasserrecht gibt es ein 25 jähriges und 50 jähriges Hochwasser etc. Wurde das berücksichtigt?</p> <p>Der Bachlauf sollte nicht in eine Röhre gezwängt werden , sonder weiterhin in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben. Wenn er im Moment eventuell auch kein Wasser führt.</p> <p>In der Bebauung muß ein gebührender Abstand gewährt bleiben.</p>	<p>Der Bebauungsplan greift nicht in bestehende Oberflächengewässer ein. Der genannte Erlenbach befindet sich nicht im Plangebiet, sondern verläuft an dessen Grenze.</p> <p>Im Plangebiet ist keine Gefährdung durch Hochwasser zu erwarten, entsprechendes Kartenmaterial wurde dahingehen vorab geprüft.</p>

25.1 Bürgerstellungnahme

Stellungnahme vom 27.08.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zu dem vorgesehen Bebauungsplan „Am Erlensee“ möchten wir uns wie folgt äußern und folgende Bedenken einbringen:</p> <p>Als wir unsere Wohnung 2011 kauften wurde erwähnt, dass die Flächen vom Ingersheimer Weg über die Geschwister Scholl Str. bis Ellwanger Str. nicht bebaut werden, da diese als „grüne Lunge“ galten. Es sollte der Belüftung und dem Luftaustausch des Kreuzberg dienen. Diese Meinung hörten wir auch von anderen Bewohnern in dieser Umgebung.</p> <p>Die Riegelbebauung mit ca. 14 m hohen Gebäuden wirkt sich bestimmt negativ auf die Luftströmung aus.</p> <p>Bedenken möchten wir auch über die zukünftige Verkehrslage der Geschwister Scholl Straße / Ellwanger Straße äußern:</p> <p>Erfahrungsgemäß reichen bei solch großen Bauprojekten die Park-/ Stellflächen nicht aus, so dass die Bewohner bzw. Besucher z.T. auf der Straße parken, wie es heute schon im oberen Teil der Geschwister Scholl Straße und Adler Straße der Fall ist. Die Geschwister Scholl Straße wird dadurch zur Parkstraße. Ein Befahren dieser Straße im Begegnungsverkehr ist dadurch erschwert bzw. unmöglich</p> <p>(Busverkehr, Entsorgungsfahrzeuge etc). Ebenso wird das Einfahren von der Geschwister Scholl Straße in die Ellwanger Straße ein Lotteriespiel, da die Ellwanger Straße von der Einmündung Hammersbachweg bis Kreuzung Dr. Barailles Straße zu manchen Tageszeiten gestaut ist. Sollte der Verkehr im Hammersbachweg zunehmen und das Neubaugebiet Friends Living bezogen sein, kann man sich ausrechnen, wie es in der Ellwanger Straße dann zukünftig verkehrsmäßig zugeht. Es wird das zweite Roßfeld.</p>	<p>Um mögliche negativen Auswirkungen auf bestehende Luftströme abschätzen zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt, das mit den Bebauungsplanunterlagen einsehbar ist. Folgende Stellen des Gutachtens behandeln jeweils die Auswirkungen des Vorhabens auf die angesprochenen Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Es ist gut zu sehen, dass die Ost-West ausgerichtete Luftleitbahn, in welcher das Plangebiet liegt, nur von geringer Relevanz für die Durchlüftung der Wohngebiete durch Kaltluftabfluss aus dem Osten ist.“ (Seite 11) • „Aufgrund der geringen Windgeschwindigkeit unter 0,5 m/s und einer geringen Volumenstromdichte des Kaltluftstroms (unter 15m³/(m/s)) auf dem Plangebiet selbst und auch innerhalb der Wohnbebauung von Kreuzberg weist der Kaltluftstrom in der Luftleitbahn nur ein geringes Durchlüftungspotential auf. (Seite 11) • „Die für den Bereich der Stadt Crailsheim ausschlaggebenden Kaltluftabflüsse entlang der Jagst werden nicht beeinträchtigt“. (Seite 15) <p>Die vorliegende Straßenbreite von 5,50 m ist für einen Begegnungsverkehr PKW-PKW ausreichend. Gemäß der „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“ ist hierfür eine Straßenbreite von 4,75m (Seite 27) notwendig. Busverkehr gibt es aktuell im Planbereich seit der Einstellung der Linie 54 nicht mehr. Durch das Neubauprojekt des DRK im Fliegerhorst wird die Unterbringung der DRK-Einsatzfahrzeuge in der Adlerstraße verlegt. Dadurch kommt es in diesem Bereich durch eine Verringerung des Parkdrucks.</p>

	<p>Im Allgemeinen sind in dem Gebiet im Sinne der Verkehrsberuhigung neben einer 30er Zone einseitige Pflanzinseln angelegt worden. Sprich es ist zu einem gewissen Grad durchaus gewollt, dass die Durchfahrt für LKW, Transporter etc. nur mit geringerer Geschwindigkeit möglich ist, sodass hier keine allgemeine Durchfahrtsstraße als Alternativroute zur Ellwanger Straße entsteht.</p>
--	--