

**Begründung
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Am Schönebürgstadion I“
Nr. A-2020-2B**

Stand: 01.09.2021

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Schönebürgstadion I" im Planbereich Nr. A-2020-2B

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht.....	3
1.	Einleitung.....	3
1.1	Anlass des Aufstellungsverfahrens.....	3
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
1.3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.5	Bestehende Bebauungspläne	10
2.	Städtebauliches Konzept.....	11
2.1	Verkehrskonzept	14
2.2	Energie- / Klimaschutzkonzept	14
2.3	Grün- / Freiraumkonzept.....	14
2.4	Konzept der Regenwasserbewirtschaftung	15
3.	Planinhalt und Festsetzungen.....	16
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	16
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr	18
3.3	Natur und Umwelt.....	18
3.4	Klima- und Immissionsschutz.....	18
4.	Flächenbilanz und Bedarfsnachweis.....	20
5.	Auswirkungen der Planung.....	23
5.1	Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"	23
5.2	Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden".....	23
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	25
	Abfällen und Abwässern"	25
5.11	Belange der "Erneuerbaren Energien"	25
6.	Kosten und Finanzierung.....	26
7.	Maßnahmen zur Durchführung.....	27
7.1	Ver- und Entsorgung.....	27
7.2	Durchführung der Erschließung.....	27
7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	28
Teil B	Umweltbericht	29

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Das Aufstellungsverfahren dient der konkreten Umsetzung der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung, die Bestandteil des Stadtentwicklungsplans (STEP) ist. Darin ist neben einer verstärkten Innenentwicklung auch Wohnen an siedlungsarrondierenden Flächen eingeplant. Weiterhin ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

Die Grünfläche entlang der Schönebürgstraße bietet die Möglichkeit zentrumsnah Gewerbe- und Wohneinheiten zu schaffen. Daher strebt die Stadt Crailsheim die bauliche Entwicklung der Plangebietsfläche an.

Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb des Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“ und dient der Umsetzung der, 2019 beschlossenen, Masterplanung „Östliche Innenstadt“.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2020 prognostiziert eine positive Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Crailsheim bis in das Jahr 2035¹. Um die damit verbundene Nachfrage nach Bauland zu decken, ist die Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich.

Ferner wurde im Zuge der *18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen* (rechtskräftig seit amtlicher Bekanntmachung am 26.02.2021), ein aktueller Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die Stadt Crailsheim ermittelt.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel den Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauplätzen im Stadtgebiet teilweise zu decken (siehe Kapitel 4, Flächenbilanz und Bedarfsnachweis). Er sieht eine Nachverdichtung der Grünfläche vor und knüpft an bestehende Infrastruktur an.

Um eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes sicherzustellen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Zweck des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt (siehe Kapitel 2, Städtebauliches Konzept, und Kapitel 3, Planinhalt und Festsetzungen).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB auf Grundlage einer konkreten Investorenplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren entwickelt.

¹ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg (2020): Bedarfsanalyse für Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

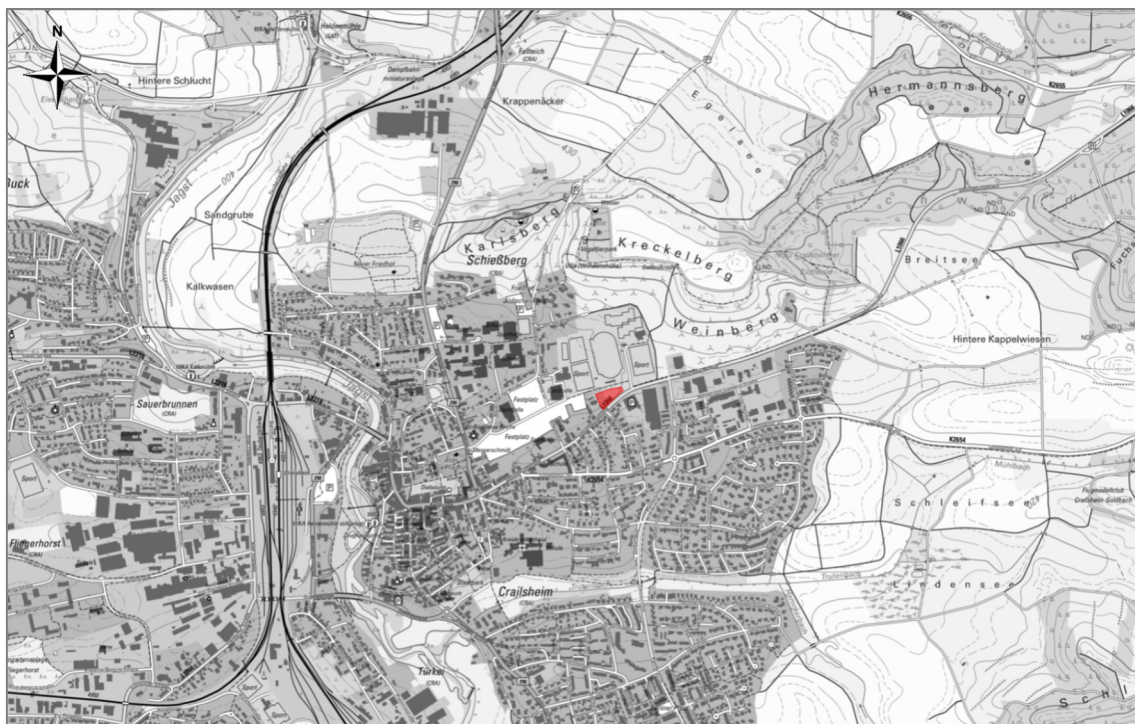


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, topographische Karte, unmaßstäblich

Das geplante Baugebiet „Am Schönebürgstadion I“ befindet sich östlich des Volksfestplatzes, zwischen Schönebürgstraße und Schönebürgstadion. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,35 ha.

Das Plangebiet wird als Grünfläche gärtnerisch genutzt. Ausgenommen von Gartenhäusern und Holzunterständen befindet sich kein Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets. Die Grünfläche wird von einem dichten Strauch- und Baumbestand umgeben und ist von Süden nach Osten leicht abschüssig.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die nördlich angrenzende Parkierungsfläche des Schönebürgstadions, welche über den Erschließungsweg zum Vereinsheim des TSV Crailsheim an die Schönebürgstraße angebunden ist.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abgrenzungsplan vom 05.08.2020, Aufstellungsbeschluss gefasst am 01.10.2020) wurde an die konkrete Investorenplanung geringfügig angepasst. Der überarbeitete Abgrenzungsplan trägt das Plandatum 01.09.2021.

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1082/3, 1197 und 1205, jeweils auf der Gemarkung Crailsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Abgrenzungsplan vom 01.09.2021 mit schwarzem unterbrochenem Band umgrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Parkierungsfläche des Schönebürgstadions,
- im Osten durch den Erschließungsweg zum Vereinsheim des TSV Crailsheim (Schönebürgstraße 79, Flurstück Nr. 1205),
- im Süden durch die Schönebürgstraße (Landstraße 1066) mit dahinter anschließendem allgemeinem Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie
- im Westen durch die Flurstücke Nr. 1198/1 (Zufahrt und Parkierungsflächen für Flst. Nr. 1198/4) und Nr. 1198/4 (Mehrgenerationenwohnhaus Schönebürgstraße 61), auf deren Flächen parallel der Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“, Nr. A-2020-3B entwickelt wird.



Abbildung 2: Luftbild



Abbildung 3: Drohnenaufnahme

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

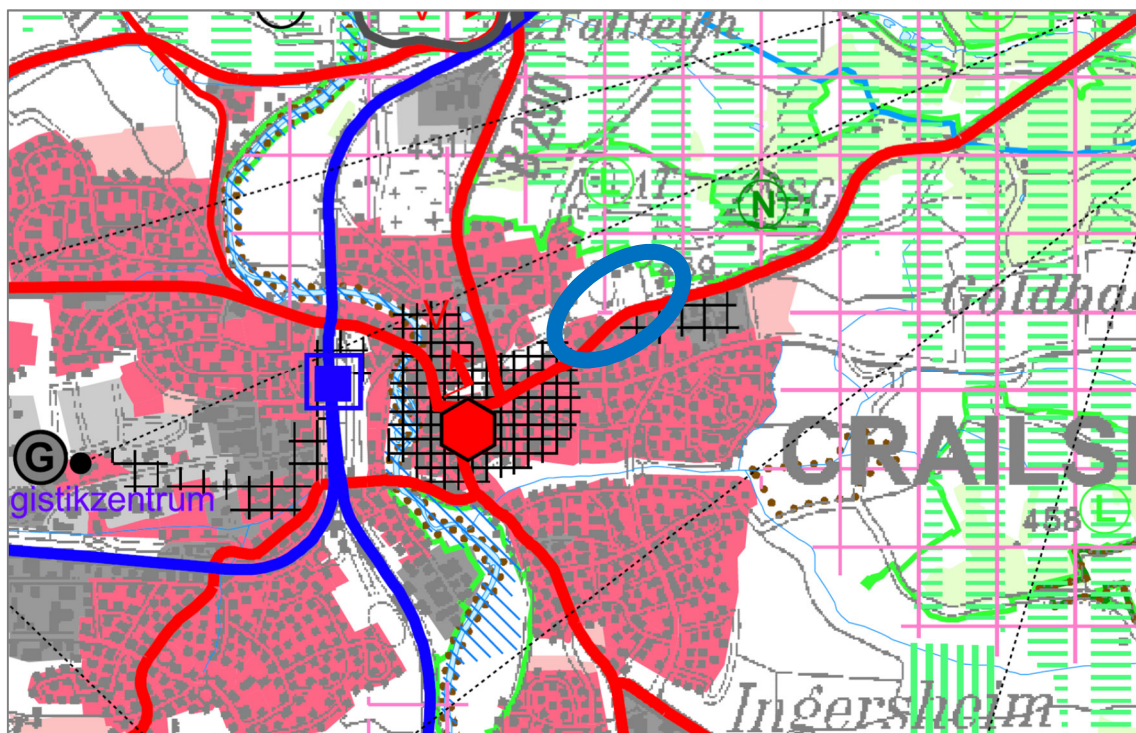


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

Die Stadt Crailsheim ist im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades und ihrem Bedeutungsüberschuss mit zentralen Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche Bedeutung. Die Stadt liegt darüber hinaus innerhalb der Landes- und Regionalen Entwicklungsachsen

- (Bretten) – Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtwangen)
- und
- (Ellwangen) – Crailsheim – Bad Mergentheim – Taubertbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

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.

Das Plangebiet grenzt an eine „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ sowie eine „Straße für den überregionalen Verkehr“ an. Das Plangebiet selbst ist als „Gebiet für Erholung“ ausgewiesen“.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Mit Schreiben vom 18.11.2020 stufte der Regionalverband das Vorhaben als nicht regionalbedeutsam ein.

Flächennutzungsplan

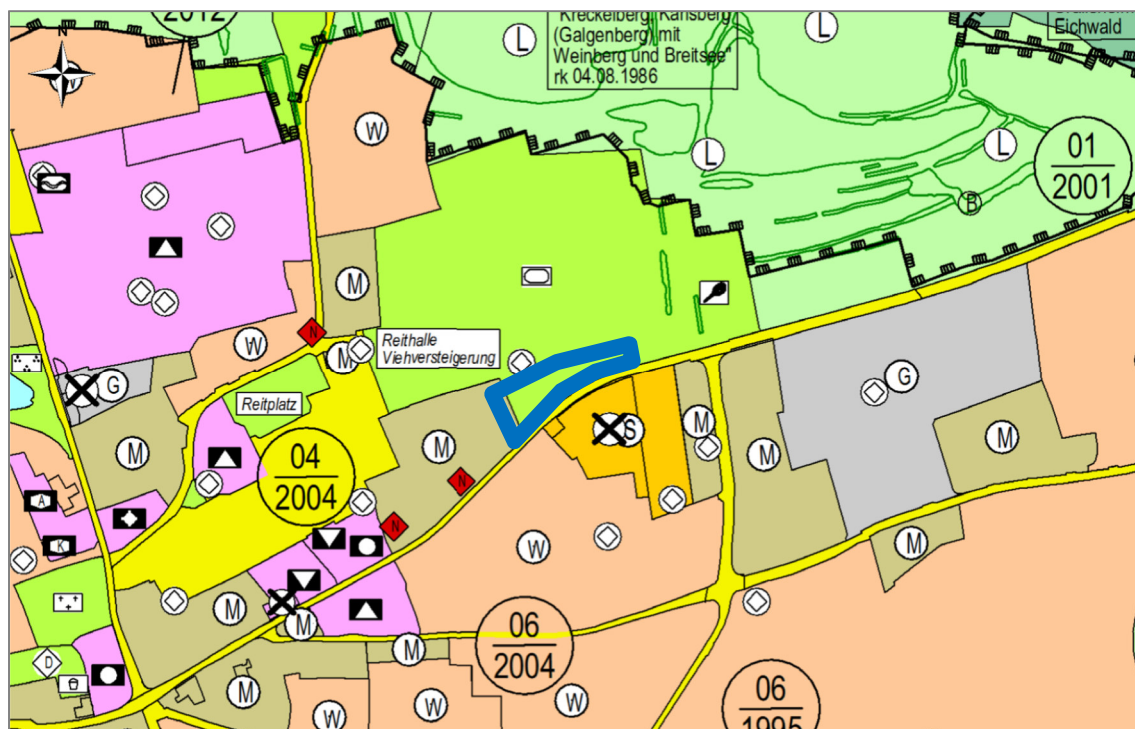


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) vom 01.10.1993 als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Tennisplatz sowie gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin ist eine Umformstation nördlich des Plangebiets verortet.

Das Plangebiet grenzt

- im Norden und Osten an eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Tennisplatz,
- im Süden an eine Hauptverkehrsstraße mit dahinter anschließender Sonderbaufläche und Wohnbaufläche sowie
- im Westen an eine gemischte Baufläche an.

Die geplante bauliche Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise ab. Diesbezüglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und die Darstellung der Gesamtfläche als gemischte Baufläche erforderlich.

Landschaftsplan

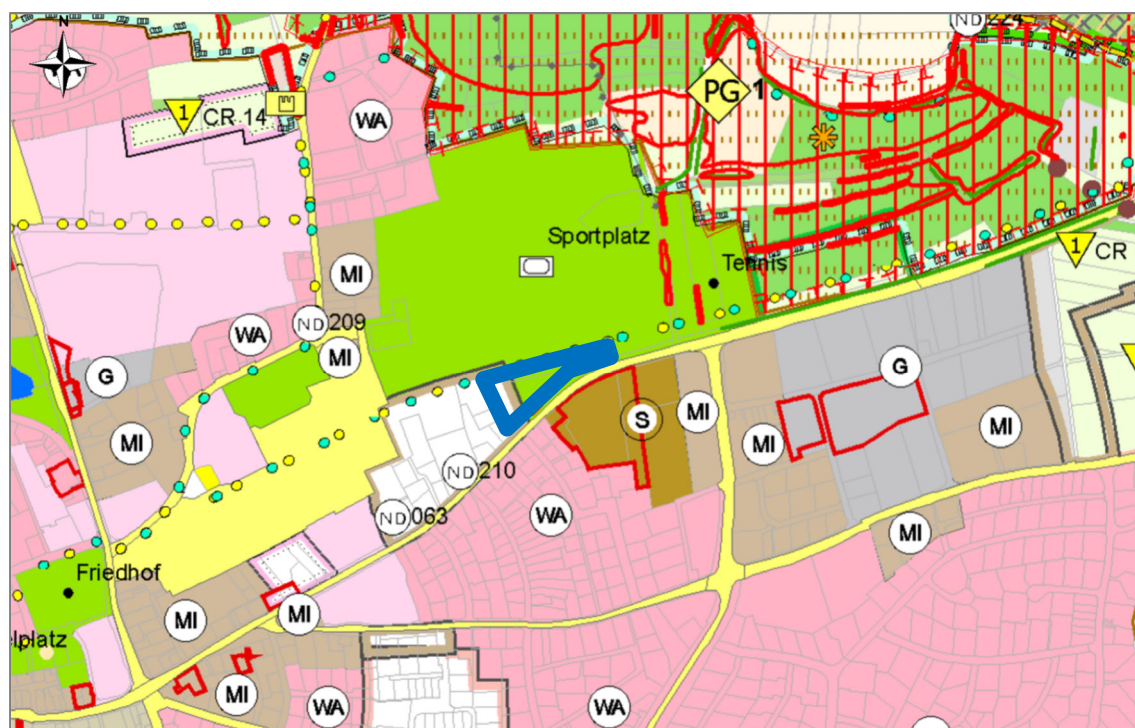


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LP, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als öffentliche Grünfläche und geplante Siedlungsfläche - Mischgebiet - dargestellt.

Zusätzlich sind ein Biotop im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie entlang der nördlichen Gebietsgrenze ein Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

Sanierungsgebiet und Masterplan „Östliche Innenstadt“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Abgrenzungsbereichs des 2016 durch den Gemeinderat der Stadt Crailsheim, förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“. Innerhalb des Sanierungsgebiets wurden städtebauliche und funktionale Mängel, Konflikte und Missstände ermittelt, welche mittels Sanierungszielen aufgearbeitet wurden.

Als maßgebliches Neuordnungskonzept wurde am 12.12.2019 der Masterplan „Östliche Innenstadt“ vom Gemeinderat beschlossen. Die Sanierungsziele wurden per Ratsbeschluss am 24.06.2020 fortgeschrieben und konkretisiert.

Der Masterplan „Östliche Innenstadt“ sieht neben der Neugestaltung und Sanierung des Festplatzes insbesondere eine Neuordnung der angrenzenden Flächen vor.



Abbildung 7: Masterplan „Östliche Innenstadt“, unmaßstäblich

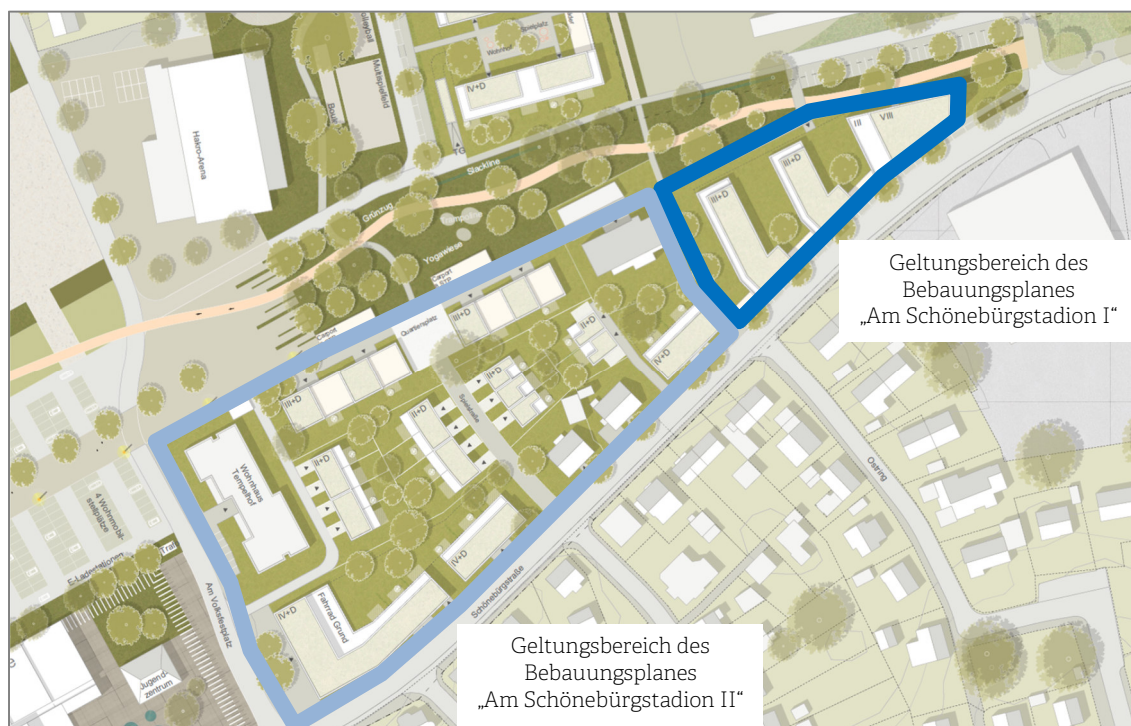


Abbildung 8: Masterplan „Östliche Innenstadt“, Ausschnitt Bebauungspläne „Am Schöneburgstadion I“ und „Am Schöneburgstadion II“, unmaßstäblich

Das Baugebiet „Am Schönebürgstadion I“ befindet sich im Osten des Sanierungsgebietes. Der Masterplan sieht eine Bebauung des Gebietes mit drei Gebäuden in nord-süd Ausrichtung vor (nähere Ausführungen zum städtebaulichen Konzept unter Kapitel 4).

Der Masterplan sieht weiterhin

- im Norden des Plangebiets eine Grünfläche, welche künftig das Plangebiet mit dem Festplatz verbindet soll,
- im Osten einen Platzbereich, welcher die Möglichkeit bietet, den Stadteingang neu zu gestalten, sowie
- im Westen den Planbereich des geplanten Bebauungsplans „Am Schönebürgstadion II“, vor.

Der Masterplan schreibt neben allgemeinen Sanierungszielen differenzierte Ziele für einzelne Teilabschnitte innerhalb des Sanierungsgebietes fest.

Für den Bereich der geplanten Bebauungspläne „Am Schönebürgstadion I“ und „Am Schönebürgstadion II“ wurde folgende Zielsetzung definiert:

„Das Quartier soll nachverdichtet werden und Raumkanten zu dem nördlich angrenzenden Grünzug und der südlich verlaufenden Schönebürgstraße bilden. [...] In Richtung Osten läuft das Quartier spitz zu. Dort soll ein dominantes Auftaktgebäude vorgesehen werden, das die Stadteinfahrt nach Crailsheim darstellt.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A-2020-2B „Am Schönebürgstadion I“ kann diese städtebauliche Zielsetzung umgesetzt werden.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Es existieren bislang kein Bebauungspläne.

2. Städtebauliches Konzept



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf vom 17.12.2020, unmaßstäblich



Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf vom 17.12.2020, unmaßstäblich



Abbildung 11: Visualisierung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage sowie der verkehrstechnisch günstigen Anbindung prädestiniert für eine bauliche Nachverdichtung. Zusätzliche Relevanz gewinnt der Standort bezogen auf seine Position am Stadteingang. Mittels einer Neubebauung kann ein städtebauliches Pendant zur bestehenden Bebauung südlich der Schönebürgstraße geschaffen und somit der Stadteingang neu betont werden.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Masterplanung „Östliche Innenstadt“. Die grundlegenden Entwurfsgedanken bezüglich Gebäudestellung, Geschossigkeit und Erschließung wurden aufgegriffen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung des Plangebiets mit drei mehrgeschossigen Gebäuden in nord-süd Ausrichtung vor. Mittels Verbindungsbaukörpern (Fahrradabstellanlagen) auf der Südseite der Gebäude können, zur Schönebürgstraße abgeschlossene Innenhöfe, welche sich in Richtung des geplanten Grüngürtels im Norden öffnen, entstehen.

Eine besondere Prägnanz, aufgrund seiner Kubatur und Höhen, weist entsprechend der Zielsetzung des Masterplans („dominantes Auftaktgebäude“), das nördlich gelegene achtgeschossige Gebäude auf (siehe Kapitel 1.4 Übergeordnete Planung). Die Überlegung, den Stadteingang mittels eines markanten Gebäudes zu betonen, wurde bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu den Masterplanentwürfen „Östliche Innenstadt“ Ende 2018 – Anfang 2019 von der Bürgerschaft positiv hervorgehoben.

Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung vorgesehen. Die Anbindung des Baugebiets an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Nordseite der Gebäude.

Im Zuge der Masterplanung „Östliche Innenstadt“ sollen die, an das Plangebiet angrenzenden Bereiche, ebenfalls umgestaltet werden. Das „Grüne Band“ im Norden und der Platzbereich im Osten des Plangebiet wirken sich positiv auf das geplante Baugebiet aus. Die Bereiche können von den künftigen Quartiersbewohnern und Beschäftigten für die Freizeitgestaltung genutzt werden.

2.1 Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird über die bestehende, nördlich gelegene, Parkfläche des Schönebürgstadions an den Erschließungsweg zum Vereinsheim des TSV Crailsheim (Schönebürgstraße 79) angebunden.

Im Plangebiet selbst werden keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Masterplan „Östliche Innenstadt“

Die an das Plangebiet angrenzende Parkfläche des Schönebürgstadions ist Teil einer Grünfläche, welche als „Grünes Band“, künftig den Stadtraum mit dem Landschaftsraum verbinden soll (Sanierungsziel). Im Zuge der Umsetzung ist der Rückbau der bestehenden Parkfläche, die Anlage von Grünflächen sowie der Bau von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Die Anbindung des Baugebiets an das öffentliche Straßennetz muss im Rahmen der Grünflächenplanung berücksichtigt und sichergestellt werden.

Mit einer Umsetzung der Masterplanung im Bereich des „Grünen Bandes“ ist jedoch frühestens ab dem Jahr 2025 zu rechnen.

2.2 Energie- / Klimaschutzkonzept

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut bzw. als Gehfläche, Spielfläche oder Terrasse ausgebildet sind, zu bepflanzen bzw. zu begrünen. Weiterhin sind Flachdächer zu begrünen sowie Bäume zu pflanzen. Diese Maßnahmen können zu einer Vermeidung von Hitzestaus, einer Verbesserung des Mikroklimas sowie der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers beitragen.

Die Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist möglich.

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

2.3 Grün- / Freiraumkonzept

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

Der Bebauungsplan setzt den Entwurfsgedanken des verdichteten Wohnungsbaus um. Demzufolge wird auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche (unter 0,4 ha) eine große Anzahl an Wohneinheiten (über 50 WE) geschaffen. Umgesetzt wird dies mittels eines zulässigen Versiegelungsgrades von 90 Prozent sowie maximalen Gebäudehöhen von 13,0 m und 25,0 m. Ausgeglichen wird der dicht bebaute Bereich durch die Sicherung größerer, zusammenhängender Freiflächen in räumlicher Nähe des Plangebiets, in diesem Falle dem nördlich angrenzenden „Grünen Band“ des Masterplans „Östliche Innenstadt“.

Masterplan „Östliche Innenstadt“

Die nördlich an das Baugebiet angrenzende Grünfläche kann von den künftigen Quartiersbewohnern für die wohnortnahe Erholung genutzt werden. Der Masterplan sieht als Nutzung der Fläche Freizeitaktivitäten, wie beispielsweise Yoga, Volleyball oder Streetball, vor (Sanierungsziel).

2.4 Konzept der Regenwasserbewirtschaftung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

Die Speicherung von Niederschlagswasser in privaten Zisternen u.a. zur Gartenbewässerung ist möglich, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund wird von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung) Abstand genommen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 6a BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.2) als urbanes Gebiet -MU- ausgewiesen. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten (z.B. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Wettbüros ebenso Diskotheken, Betriebe mit Sexdarbietung und Stripteaselokale) und Tankstellen, sowie die allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch sie zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehrs dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwiderlaufen. Weiterhin bedingen Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten milieubedingte Unruhe. Tankstellen fügen sich zudem aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung nicht in die geplante Gebietsstruktur ein. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüber hinaus in vielen Gebieten der Stadt zweckdienlicher und planungsrechtlich zulässig.

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind, unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB, im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe und den ausgewiesenen Baufenstern begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des unter Kapitel 2 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes und somit der konkreten Investorenplanung. Weiterhin ermöglichen die Festsetzungen einen geringen erweiterten Spielraum.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind, mit einem geringen erweiterten Spielraum, auf den städtebaulichen Entwurf angepasst. Überdies wurden entlang der Schönebürgstraße Baulinien festgesetzt.

Die vierten Gebäudegeschosse (oberste Geschosse) in den Gebieten MU 2 und MU 3 sowie die Geschosse fünf bis acht im Gebiet MU 1, sind auf der Westseite der Gebäude, entsprechend den Markierungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, zurückzusetzen. Dies ermöglicht eine verträgliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets.

Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche für oberirdische Anlagen ist in den Gebieten

- MU 1 auf 450 m²,
- MU 2 auf 400 m² und
- MU3 auf 500 m²

beschränkt. Dies entspricht dem geplanten Vorhaben mit einem geringen erweiterten Spielraum.

Grundflächenzahl

Zusätzlich ist für den Bau von Tiefgaragen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen eine maximal zulässige GRZ von 0,9 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl weicht von den Vorgaben des § 17 Abs. 4 BauNVO zur GRZ in urbanen Gebieten (GRZ 0,8) ab. Begründet werden kann diese Abweichung mit der Schaffung größerer, zusammenhängender Freiflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplanes, nördlich, im sogenannten „Grünen Band“ des Masterplans „Östliche Innenstadt“. Das „Grüne Band“ ermöglicht einen Ausgleich der stark verdichteten Bereiche.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzung erfolgt über maximal zulässige Gebäudehöhen (GH).

Die Gebäudehöhen sind im Gebiet MU 1 auf 25,0 m sowie in den Gebieten MU 2 und MU 3 auf 13,0 m beschränkt. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 25,0 m im Gebiet MU 1 ermöglicht eine Akzentuierung des Stadteingangs im Osten. Die Gebäudehöhen in den Gebieten MU 2 und MU 3 orientieren sich an der Bestandsbebauung im Westen.

Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Die EFH ist in Abhängigkeit von der Höhe der angrenzenden Schönebürgstraße festgesetzt. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,50 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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 I“, Nr. A-2020-2B formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Es befinden sich keine öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Baugebiets.

Das Baugebiet wird über die Nordseite an die bestehende Parkfläche des Schönebürgstadions (Flurstück Nr. 1205, Gemarkung Crailsheim) und somit an den Erschließungsweg zum Vereinsheim des TSV Crailsheim (Schönebürgstraße 79) und die Schönebürgstraße angebunden. Dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 1197 wird bis zum Zeitpunkt des Rückbaus der Parkfläche ein entsprechendes Zufahrtsrecht über Flurstück 1205 eingeräumt. Die Anbindung des Baugebiets an das öffentliche Straßennetz ist im Rahmen der Grünflächenplanung sicherzustellen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen („Tg“) zulässig. Offene Stellplätze sind allgemein zulässig. Die Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlage genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken, zu bepflanzen bzw. zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.

3.3 Natur und Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baumpflanzungen festgesetzt. Zusätzlich ist auf privaten Grundstücken für je angefangene 1.000 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Gepflanzte Bäume auf festgesetzten Standorten können hierauf nicht angerechnet werden.

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein- und Kiesflächen zählen nicht als Grünflächen.

Flachdächer und die geschlossenen Wände von Fahrradabstellanlagen sind in den Innenhöfen zu begrünen.

3.4 Klima- und Immissionsschutz

Klimaschutz

Versiegelungsflächen für Stellplätze oder Zufahrten sollen durch Rasengittersteine oder Schotterterrassen minimiert werden. Baumpflanzungen und Dachbegrünung tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei. Dachbegrünung federt zusätzlich Regenspitzen ab.

Immissionsschutz

Einen zentralen Aspekt bei der Umsetzung des Baugebiets stellt der Lärmschutz dar.

Aufgrund der, auf das Plangebiet einwirkenden, Sportanlagen- und Gewerbelärmimmissionen sowie Verkehrsräuschimmissionen werden die

zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten. Zum Schutz vor Geräuschemissionen sind daher geeignete Schallschutzvorkehrungen wie beispielsweise

- Doppelfassaden,
- verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien oder Wintergärten),
- besondere Fensterkonstruktionen oder
- in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen

zu treffen.

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

Die konkreten Maßnahmen sowie deren Wirksamkeit sind im Rahmen des Bauantrags darzustellen bzw. nachzuweisen.

Auf die Geräuschemissionsprognose des Büros rwBauphysik vom 28.06.2021 wird verwiesen.

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Geltungsbereich gesamt davon	0,35 ha	100 %
Wohnbaufläche einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätze u. Grünflächen	0,35 ha	100 %
Öffentliche Erschließung Einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze	-	-
Öffentliche Grünflächen Einschl. Retentionsfläche	-	-

Zahl der Wohneinheiten	54 WE
Zahl der Einwohner (WE *2,1)	113 EW

Hochrechnung

WE/ha	154 WE/ha
EW/ha (WE *2,1)	323 EW/ha

Hinweis: Da der Geltungsbereich keine Erschließungsflächen und ähnliches umfasst, lassen sich die Werte nicht mit anderen Bebauungsplänen vergleichen.

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Der Zielwert der Bruttowohndichte wird im Baugebiet „Am Schönebürgstadion I“ mit 323 EW/ha deutlich überschritten. Damit kann auf der vergleichsweise kleinen Fläche eine verhältnismäßig große Anzahl an Wohneinheiten geschaffen werden.

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.

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

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:

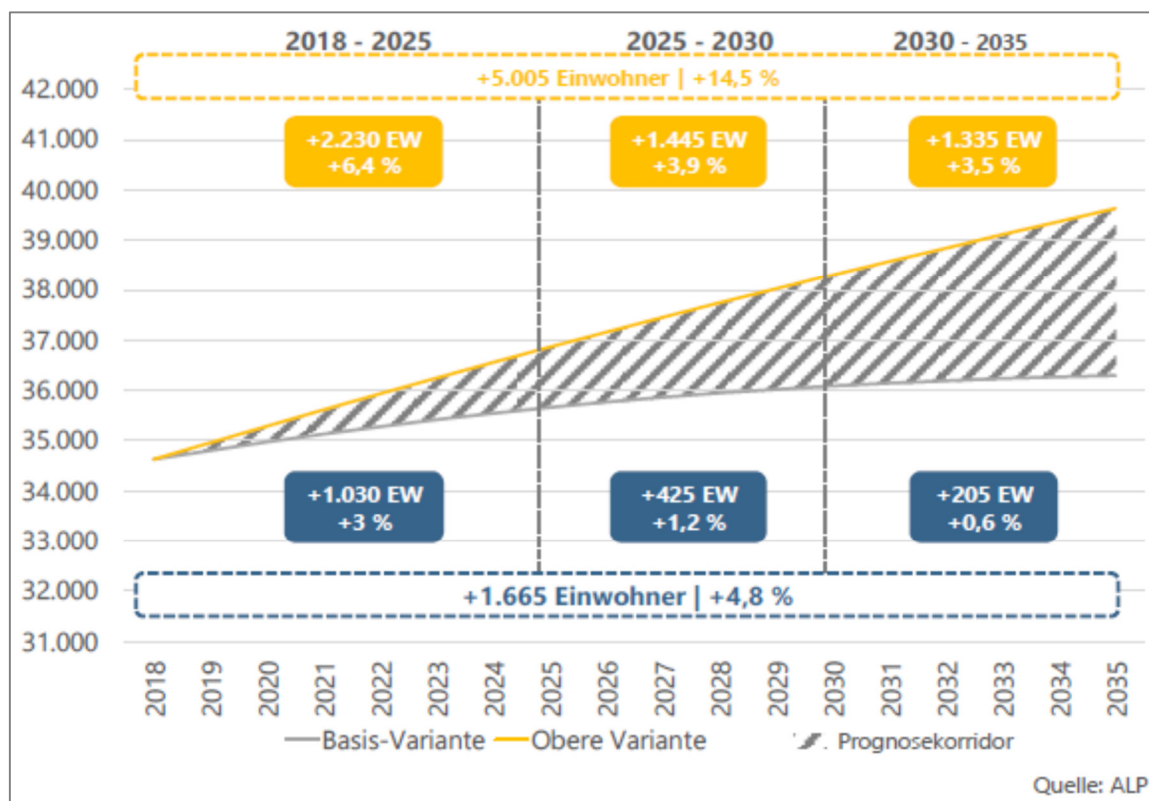


Abbildung 12: Haushaltsprognose

Folglich besteht Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum.

Generell gilt bei der Crailsheimer Baulandentwicklung die Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Hierzu sind mit dem städtischen Förderprogramm „Innen vor Außen“ und den erarbeiteten Neuordnungskonzepten bereits zahlreiche unterstützende Maßnahmen erarbeitet. Die Stadt Crailsheim führt aktiv die Ansprache von Eigentümern hierfür in Frage kommender Grundstücke durch. Nachverdichtungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt, sobald sie städtebaulich verträglich sind. Trotz der Bemühungen kann der städtische Wohnraumbedarf jedoch nur langsam und teilweise über die Innenentwicklung abgedeckt werden. Eine Auswertung der Crailsheimer Neuordnungskonzepte ergab eine jährliche Umsetzungsquote von nur 1,2% der 394 vorgeschlagenen Maßnahmen. Eine Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen, wie im vorliegenden Fall, ist daher erforderlich.

Überdies sind die in den letzten Jahren aufgestellten Wohn-Bebauungspläne bereits nahezu vollständig bebaut bzw. vermarktet.

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

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs befinden sich folglich mehrere Wohnbaugebiete auf Außenbereichsflächen in der Planung bzw. in der Umsetzung. Diese sind in der Regel durch eine Bauverpflichtung gebunden. Nachfolgend aufgeführte Baugebiete werden bzw. wurden seit 2018 entwickelt: Nicht dargestellt sind Bebauungspläne, für die in den letzten Jahren ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, die jedoch derzeit ruhen (bspw. „Südlich Wasserturm“).

Bebauungsplan	Satzungs- beschluss (geplant)	Wohneinheiten bzw. Haushalte	Innen- entwicklung
Nördlich Aubergstraße	2018	56	
Sauerbrunnen, 5. Änderung	2018	109	
Wolfsacker	2018	70	
Friedenstraße	2019	38	
Heckenbühl	2019	64	
Hummelsberg	2019	44	
Mittelpfadäcker	2019	20	
Gaildorfer Straße	2020	125	X
Grundwegsiedlung	2020	357	
Östliches Brühl	2020	59	
Schillingshalde	2020	8	
Westlich Sandgrubenstraße	2020	30	
Am Schönebürgstadion I	2021	55	
Am Schönebürgstadion II	2021	75	
Ellwanger Straße - Dr.-Bareilles-Straße	2021	94	X
Langäckerstraße	2021	46	
Rotäcker	2021	110	

Gesamt: 1.360

Die derzeitige Wohnbauentwicklung von geschätzten 1.360 Wohneinheiten befindet sich innerhalb des Prognosekorridors bis zum Jahr 2035 von 935 bis 2.210 Haushalten.

Überdies wurde im Rahmen der 18. Änderung des *Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen* (rechtskräftig seit amtlicher Bekanntmachung am 26.02.2021), der Bedarf zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Crailsheim ermittelt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"

Das Plangebiet wurde als Fettwiese mittleren Standorts mit Streuobstbestand und Garten kartiert. Es befinden sich Einzelbäume, Baumgruppen und Feldhecken innerhalb des Plangebiets. Weiterhin nehmen eine Garage, kleinere Schuppen sowie daran anschließende versiegelte Bereiche eine Fläche von ca. 100 m² ein. Die Gartenbereiche mit Gehölzbestand besitzen eine mittlere, die Streuobst- und die Heckenbereiche eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Für den Biotopverbund ist das Plangebiet nicht von Bedeutung.

Mit der Umsetzung der Planung wird die bestehende Freifläche vollständig umgestaltet. Dies geht mit einem Verlust der bestehenden Habitate einher. Auf einem untergeordneten Teilbereich des Plangebiets ist die Anlage von Grünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit geplant (unter 500 m²). Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 74.616 Ökopunkten wird in Form von flächenexternen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Weiterhin befinden sich keine Schutzgebiete noch geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets. Noch werden Schutzgebiete oder Biotope außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

In speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse 2021 von Büro Gekoplan, Oberrot, untersucht. Im Ergebnis konnten weit verbreitete und häufige Brutvogelarten, im Plangebiet und dem näheren Umfeld, nachgewiesen werden. Weiterhin konnte eine Nutzung des Plangebiets als Jagdgebiet von Fledermäusen sowie potentielle Tagesquartiere für Fledermäuse ermittelt werden. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zwei Fledermausspaltkästen aufzuhängen.

5.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die von quartären Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Die Fläche ist geringfügig mit Gartengebäuden und einer Garage bebaut und wird aktuell kleingärtnerisch genutzt.

Die Bebauung des Gebiets führt zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. Allgemein ist Boden gegenüber Versiegelung durch den Totalverlust der Bodenfunktionen betroffen und somit als hoch empfindlich einzustufen.

Weiterhin sind keine Altlastenstandorte innerhalb des Plangebiets bekannt, noch werden Altlastenflächen außerhalb des Plangebiets durch die Planung berührt.

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 noch im näheren Umfeld.

Durch die Bebauung des Gebiets werden Flächen neu versiegelt, damit wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Darüber hinaus werden auf den versiegelten Flächen Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden unterbunden bzw. eingeschränkt. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate sinkt die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser von gering auf sehr gering.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet nicht aus.

5.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"

Freiflächen besitzen eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Überdies besitzt die Fläche mit Streuobstbestand und den Heckenstrukturen eine Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Mit der Bebauung des Geltungsbereichs geht luftfilternder Gehölzbestand verloren. Schädliche Emissionen sind nicht in relevanter Größe zu erwarten.

5.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Hohenloher-Haller-Ebene“. Die Fläche kann der Stadtkulisse im Übergangsbereich zum Offenland zugeordnet werden. Die große und dichte Feldhecke grenzt die nördlich gelegenen Sportflächen von der Schönebürgstraße ab.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, noch werden Landschaftsschutzgebiete außerhalb des Plangebiets durch die Planung beeinträchtigt.

Durch die Bebauung des Plangebiets gehen Gehölz- und Grünflächen verloren. Aufgrund der Zuordnung der Fläche zum innerstädtischen Bereich, verschiebt sich die Stadtgrenze jedoch nicht weiter in das Offenland.

5.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"

Es treten Wechselwirkungen zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

Durch die Umnutzung der Garten- und Gehölzflächen in überwiegend versiegelte Flächen wird das Mikroklima stark beeinflusst.

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"

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an Freiflächen, Wohn- und Gewerbebebauung. Die Fläche ist durch Gehölze strukturiert, jedoch nicht öffentlich zugänglich. Die Feldhecken grenzen die nördlich gelegenen Sportflächen von der Schönebürgstraße ab.

Durch die Umnutzung des Plangebiets gehen den Anwohnern Grünstrukturen verloren. Der Bau von Wohnraum wirkt sich bei entsprechender Gestaltung jedoch gleichzeitig positiv aus. Durch die veränderte Nutzung ändert sich die Wertigkeit des Schutzgutes nicht.

Es wirken Sportanlagen- und Gewerbelärmimmissionen sowie Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet ein. Die einwirkenden Immissionen wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose vom Büro rwBauphysik, Schwäbisch Hall, vom 28.06.2021 untersucht. Im Ergebnis wurde die Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) ermittelt.

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, noch werden Kultur- und Sachgüter außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

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

Zum aktuellen Zeitpunkt gehen keine Emissionen vom Plangebiet aus.

Weiterhin sind durch die Bebauung des Gebiets keine Geräuschemissionen oberhalb der Grenzwerte der TA Lärm noch Geruchsemissionen zu erwarten. Die im Gebiet anfallenden Abfälle werden durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt, die anfallenden Abwässer der städtischen Kanalisation zugeführt.

5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Das Plangebiet wird aktuell nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energie genutzt. Dies wird mit Umsetzung der Planung ermöglicht.

6. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklungskosten werden durch einen privaten Investor getragen.

Es werden weder öffentliche Verkehrsflächen noch Grünanlagen hergestellt.

7. Maßnahmen zur Durchführung

7.1 Ver- und Entsorgung

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

Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Das Planungsgebiet kann durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Strom, Trinkwasser und Gas versorgt werden.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an das städtische Abwassernetz zur Crailsheimer Kläranlage.

Abfall und Müllentsorgung

Schönebürgstraße und der Erschließungsweg zum Vereinsheim des TSV Crailsheim (Schönebürgstraße 79) sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Es bestehen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge.

Die Anforderungen der Abfall und Müllentsorgung sind bei der Umgestaltung des Parkplatzes des Schönebürgstadions zu beachten.

Leitungsinfrastruktur

Es verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom durch die Flurstück Nr. 1197 und 1205. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich. Die neu zu bebauenden Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem (Investor) bzw. städtischen Eigentum. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Im Februar 2021 wurde eine multitemporale Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

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

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung zieht Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Boden nach sich. Die Bewertung der Eingriffe wurde im Umweltbericht des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 14.08.2021 vorgenommen. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 74.616 Ökopunkten ermittelt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird in Form von flächenexternen Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Crailsheim ausgeglichen. Bei der zugeordneten Maßnahme handelt es sich um Ausgleichsmaßnahme Nr. 2021_CR_1-2, „Feuchtwiese am Trutenbach“. Die Maßnahme sieht die Entwicklung einer Nasswiese durch Nutzungsextensivierung und die Entwicklung einer Fettwiese zur Magerwiese vor.

Weiterhin wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Büro Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 31.07.2021 die Erfordernis zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umfasst das Anbringen zweier Fledermausspalkästen. Diese Maßnahme wird ebenfalls durch die Stadt Crailsheim umgesetzt.

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

Der Investor hat sich im städtebaulichen Vertrag vom 10.08.2020 zur Übernahme der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, den gemäß § 2a BauGB erforderlichen, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion I“, Nr. A-2020-2B, des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 14.08.2021, wird verwiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 01.09.2021

.....
Andreas Groß M. Eng.