

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan „Schubert Quartier“ Plan-Nr. A-2022-1B

Ziel des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger und Eigentümer plant auf dem Gelände die Entwicklung eines modernen Quartiers zum Wohnen und Arbeiten mit weiteren Dienstleistungseinrichtungen sowie ein Hotel.

Art und Weise, wie die Umweltbelange und das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligungen berücksichtigt wurden

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Jahr 2022 fand eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche statt. Im Vorfeld wurden Brutvögel, Fledermäuse und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling als relevante Tierartgruppen identifiziert. Genutzte Fassaden, Bruthöhlen und Großnester konnten bei der Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Kleinnester können im äußeren Kronenraum der Gehölze innerhalb des Plangebietes vorzufinden sein. Die Funktion dieser Fortpflanzungsstätten kann im räumlichen Umfeld jedoch weiterhin erfüllt werden.

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie Habitate von Reptilien konnten im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, war eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht nötig.

Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 statt. Es wurden keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft abgegeben.

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart begrüßte die vorgesehene Nachverdichtung ausdrücklich und erhob aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Zudem wurde auf die Anforderungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasser, insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung von Starkregenereignissen, hingewiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Da sich das Plangebiet außerhalb hochwassergefährdeter Flächen befindet und Untersuchungen zu Starkregenereignissen darauf folgend in der Begründung dargestellt wurden, ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf.



Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wies auf die geologischen und geotechnischen Verhältnisse im Plangebiet hin. Hervorgehoben wurden mögliche Baugrundrisiken durch den Gipskeuper, lokale Auffüllungen, quell- und schrumpffähige Böden sowie potenzielle Verkarstungserscheinungen. Darüber hinaus wurden Hinweise zum Umgang mit Oberflächenwasser und zu erforderlichen Baugrunduntersuchungen gegeben. Zudem wurde auf mögliche zementangreifende Grundwässer hingewiesen. Die Anmerkungen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen und damit bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde sah keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Konflikte und begrüßte die Innenentwicklung sowie die Nachverdichtung zur Schonung von Flächen im Außenbereich. Angeregt wurden eine ausreichende Eingrünung des Quartiers, die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung sowie die Nutzung von Dachflächen für Begrünung und Photovoltaik. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und insektenfreundlicher Beleuchtung aufgenommen. Zudem liegen artenschutzrechtliche Untersuchungen ohne Hinweise auf Konflikte vor.

Die Untere Immissionsschutzbehörde machte ihre Zustimmung von den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung abhängig. Im weiteren Verfahren wurde eine Schalluntersuchung durchgeführt, die teilweise Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte feststellte. Darauf aufbauend wurden entsprechende Lärmschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden konnte.

Die Stadtwerke gaben Hinweise zur Strom-, Wasser-, Gas-, Wärme- und Breitbandversorgung des Quartiers. Insbesondere wurde auf die Notwendigkeit einer Trafostation, die Ausbildung von Ringsystemen für die Wasser- und Gasversorgung sowie auf die Möglichkeiten der Breitbanderschließung hingewiesen. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die technische Erschließung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken, und die erforderlichen Versorgungsanlagen können innerhalb des Plangebiets realisiert werden.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung der **Öffentlichkeit** in der Zeit vom 02.03.2026 bis 02.04.2026 vorgestellt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Die berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden am 02.03.2026 über die **Auslegung** benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.04.2026 aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart wies auf die Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung, insbesondere des Bundesraumordnungsplans Hochwasser, des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Heilbronn-Franken hin. Zudem

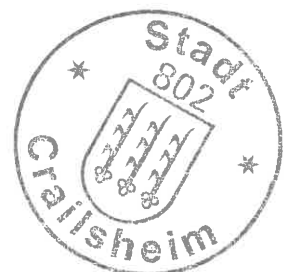


wurde angeregt, die aktuelle Raumnutzungskarte zu verwenden und die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Hinblick auf mögliche Agglomerationseffekte zu überprüfen. Ferner wurden ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere zu streng geschützten Reptilienarten, gefordert. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Begründung wurde hinsichtlich der raumordnerischen Grundlagen aktualisiert. Eine raumbedeutsame Einzelhandelsagglomeration wurde aufgrund der Lage und Struktur des Quartiers als unwahrscheinlich bewertet, was auch die Sichtweise des Regionalverbands darstellt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde überarbeitet und konkretisiert; Hinweise auf streng geschützte Reptilienarten konnten nicht festgestellt werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gab Hinweise zu den geologischen, bodenkundlichen, ingenieurgeologischen und hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet. Insbesondere wurde auf den anstehenden Gipskeuper, mögliche Verkarstungserscheinungen, besondere Anforderungen an Baugrund und Versickerung sowie auf den sparsamen Umgang mit Boden hingewiesen. Darüber hinaus wurden Hinweise zu Grundwasserverhältnissen und geothermischen Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die relevanten geotechnischen Hinweise sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans beziehungsweise wurden in die Planunterlagen übernommen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wies darauf hin, dass die in der Begründung verwendete Darstellung des Regionalplans aktualisiert werden müsse, da sich die Festlegungen zur Einzelhandelsentwicklung zwischenzeitlich geändert haben. Zugleich wurde festgestellt, dass die Entstehung einer raumbedeutsamen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet als unwahrscheinlich angesehen wird. Die Anregung wurde berücksichtigt und die Begründung entsprechend aktualisiert.

Die unterschiedlichen Behörden des Landratsamts Schwäbisch Hall äußerten sich wie folgt: Die Untere Naturschutzbehörde regte ergänzende Untersuchungen zu streng geschützten Reptilienarten an. Zudem wurden Hinweise zum Artenschutz, zur Vermeidung von Vogelschlag, zur insektenfreundlichen Beleuchtung, zur Dachbegrünung sowie zur Schaffung von Nisthilfen gegeben. Ferner wurde eine möglichst naturnahe Regenwasserbewirtschaftung gewünscht und auf mögliche Starkregengefahren hingewiesen. Das Amt für Mobilität regte zusätzliche Fahrradabstellanlagen, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie die Berücksichtigung von Radverkehrsbelangen während der Bauphase an. Darüber hinaus wurden Hinweise zur ÖPNV-Erschließung gegeben. Die Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde überarbeitet, die Starkregenproblematik in der Begründung behandelt und der Vorhabenträger entsprechend informiert. Die Entwässerung im Trennsystem wurde geprüft; eine vollständige Umsetzung wurde aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen als nicht wirtschaftlich bewertet, jedoch wird das Bauvorhaben selbst bereits für eine spätere Trennsystemanbindung vorbereitet. Weitere Hinweise wurden zur Kenntnis genommen beziehungsweise an die zuständigen Stellen weitergeleitet.



Die Stadtwerke nahmen zur Strom-, Wasser-, Wärme- und Breitbandversorgung Stellung. Sie verwiesen insbesondere auf die notwendige Trafostation, die Erschließung der Versorgungsleitungen, die Löschwasserversorgung sowie die Möglichkeit einer Glasfaseranbindung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die technische Erschließung wird im Rahmen der weiteren Projektumsetzung zwischen Vorhabenträger und Stadtwerken abgestimmt.

Die Telekom erhob keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung, wies jedoch auf bestehende Telekommunikationsanlagen sowie auf Anforderungen für Rückbau, Erschließung, Leitungsführung und Koordination der Bauausführung hin. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der späteren Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

Im Rahmen der Stellungnahme des Kreisverkehrs Schwäbisch Hall wurde auf die bestehende ÖPNV-Erschließung des Quartiers über die nahegelegenen Bushaltestellen hingewiesen. Ergänzend wurde die Realisierung einer bislang nicht umgesetzten Bushaltestelle an der Goldbacher Straße angeregt. Der Hinweis wurde an die zuständige Stelle innerhalb der Stadtverwaltung weitergeleitet.

Das Gesundheitsamt erhob keine Einwendungen gegen die Planung. Positiv hervorgehoben wurde die vorgesehene Begrünung des Innenbereichs („Microforest“), die zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen kann. Zusätzlich wurde angeregt, für das bisher dort stattfindende Jugend-Basketballtraining einen geeigneten Ersatzstandort zu finden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Schubert Quartier“ Plan-Nr. A-2022-1B wurde vom Gemeinderat Crailsheim in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2026 als Satzung beschlossen.

