



CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Grundwegsiedlung“ Nr. 252

Stand: 20.01.2020

Begründung zum Bebauungsplan "Grundwegsiedlung" im Planbereich Nr. 252

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	3
1.	Einleitung:	3
1.1	Anlass des Aufstellungsverfahrens	3
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	3
1.3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
2.	Städtebauliches Konzept	8
2.1	Baulich-räumliches Konzept	9
2.2	Verkehrskonzept	17
2.3	Grün-/Freiraumkonzept	19
2.4	Energie-/Klimaschutzkonzept	20
3.	Planinhalt und Festsetzungen	21
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit	21
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr	23
3.3	Flächen für den Gemeinbedarf	23
3.4	Natur und Umwelt	23
3.5	Klima- und Immissionsschutz	24
4.	Flächenbilanz und Bedarfsnachweis	24
5.	Auswirkungen der Planung	27
5.1	Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"	27
5.2	Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"	27
5.3	Belange des Schutzguts "Wasser"	28
5.4	Belange des Schutzguts "Klima / Luft"	28
5.5	Belange des Schutzguts "Landschaft"	29
5.6	Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"	29
5.7	Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"	29
5.8	Belange des Schutzguts "Mensch"	29
5.9	Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"	29
5.10	Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"	29
5.11	Belange der "Erneuerbaren Energien"	29
6.	Kosten und Finanzierung	29
7.	Maßnahmen zur Durchführung	31
7.1	Ver- und Entsorgung	31
7.2	Durchführung der Erschließung	31
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	32
Teil B	Umweltbericht	34
Teil C	Ergebnisse der Beteiligungen	34

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Das Aufstellungsverfahren dient der konkreten Umsetzung der Wohnbauentwicklung, die Bestandteil des Stadtentwicklungsplans (STEP) ist. Darin ist neben einer verstärkten Innenentwicklung auch Wohnen an siedlungsarrondierenden Flächen vorgesehen. Durch den Erwerb der Fläche hat die Stadt Crailsheim die Möglichkeit auf Grundlage des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts das entsprechende Baugebiet zu entwickeln.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Grundwegsiedlung“ erforderlich.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

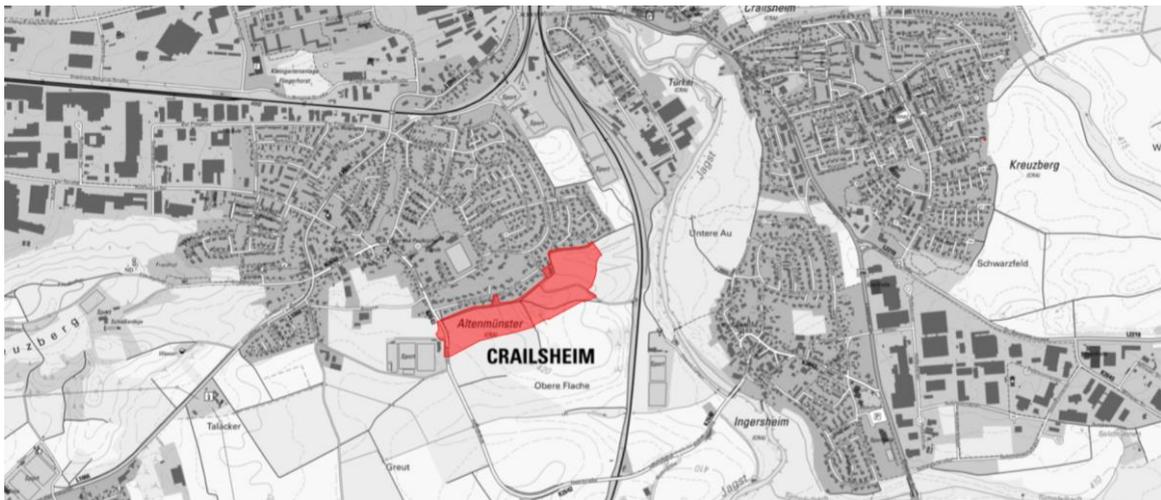


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Das geplante Baugebiet „Grundwegsiedlung“ umfasst eine Fläche von 10,2 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand des Siedlungsteils Altenmünster. Das ehemals landwirtschaftlich geprägte und baulich getrennte Altenmünster ist inzwischen vollständig mit der Kernstadt baulich verbunden.

Das Plangebiet erstreckt sich von der Kreisstraße im Westen bis zu den topographisch abfallenden Flächen vor der Bahnlinie Crailsheim-Ellwangen. Es wird landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Zentral befindet sich eine Anhöhe mit einer Baumreihe aus Fichten, sowie Buschwerk und Streuobst. Einige Holzlagerstätten sind ebenfalls dort angelegt. Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets führen sich nach Süden hin fort. Im Westen ist an der Kreisstraße die Sportanlage des VfR Altenmünster unter anderem mit Fußball-, Tennis und Volleyballplätzen.

Topographisch liegt eine Zweiteilung des Gebiets durch die mittig liegende leichte Anhöhe vor. Die Umgebungsbebauung und die Blickbeziehungen definieren zwei unterschiedliche Raumtypen auf der jeweiligen Seite. Der Westteil zeichnet sich durch eine eher kleinteilige Siedlungsstruktur mit überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung und keinen Blickbeziehungen zur Kernstadt aus. Es bestehen jedoch Verdichtungstendenzen entlang der Kirchstraße. Der Ostteil wird bestimmt durch dichter bebaute Grundstücke und Gebäude mit teilweise mehreren Wohneinheiten und vorrangig zwei Geschossen. Hier bestehen Blickbeziehungen zum Kreuzberg und es ergibt sich ein urbaneres Bild.



Abbildung 2: Luftaufnahme des Westteils, 2017



Abbildung 3: Luftaufnahme des Ostteils, 2017

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 803, 804, 805/1, 805/2, 805/3, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 812/1, 830, 837, 838, 840, 854/1, 995/12, 997/2, 998/1, 1000/2, 1000/3, 1000/4, 1000/5, 1000/6 und 1005 vollständig, sowie Teilbereiche der Flurstücke 32/0, 673, 674, 675, 676, 750/3, 811/1, 811/2, 813, 826, 832, 835, 858/1, 859, 915, 970/6, 974, 1001, 1004, 1006 und 1007. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rechtsplan vom 02.09.2019 mit schwarzem unterbrochenem Band umgrenzt.

Er wird begrenzt

- im Norden durch die vorrangige Wohnbebauung der Flurstücke 850/3, 580/4, 858/2, 858/3, 854/2, 854/3, 854/5, 854/6, 854/6, 854/7, 854/8, 858/4, 858/5, 858/6, 858/7, 858/8, 929/21, 970/5, 970/16, 970/19, 970/20, 970/36, 970/37, 970/38, 978/20, 995/6, 995/13, 995/9, 995/11, sowie außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilen der Flurstücke 32/0, 750/1, 858/1, 859, 970/6
- im Osten durch die vorrangig landwirtschaftlich genutzte Fläche der Flurstücke 245/2, 246, 247, 248, 249, 252, 1008, 1009 und 1010, sowie außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilen der Flurstücke 826, 1006, 1007
- im Süden durch die vorrangig landwirtschaftlich genutzte Fläche der Flurstücke 798, 802/2, 814, 815, 818, 825, sowie außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilen der Flurstücke 32/0, 676, 750/3, 811/1, 811/2, 813, 826, 832, 834, 835, 974
- im Westen durch das Sportplatzgelände des VfR Altenmünster und die landwirtschaftlich genutzte Fläche der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilen der Flurstücke 673, 674, 675 und 676.

1.3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Wohnungsbauentwicklung wird derzeit durch zwei größere Konfliktfelder beeinflusst. Zum einen ist das Konfliktfeld zwischen der Schaffung von fehlendem Wohnraum und der Verringerung der hierfür nötigen Flächeninanspruchnahme zu nennen. Der aktuelle Bedarf wird nicht vollständig durch die Innenentwicklung gedeckt und Entwicklungen im Außenbereich sind daher notwendig. Dies macht die verschärfte Betrachtung verdichteter Bebauung erforderlich. Das andere Konfliktfeld sind die zunehmend differenzierten Ansprüche an Wohnraum durch unterschiedliche Lebensmodelle und –phasen, sowie der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Der klassische Blick auf eine pure Unterscheidung in freistehendes Einfamilienhaus im Eigentum und Wohnung zur Miete wird dieser Ausgangssituation nicht gerecht.

Hinzu kommt das städtebauliche Leitbild der „kurzen Wege“. Um Infrastruktur erreichbar zu halten, soll Wohnraumentwicklung an zentralen Orten konzentriert werden. Die Notwendigkeit auf belastenden motorisierten Individualverkehr zurückgreifen zu müssen, kann hierdurch begrenzt werden. Dazu müssen jedoch andere Formen der Mobilität in der städtebaulichen Planung bedacht und nicht nachrangig behandelt werden. Die gestiegenen Ansprüche an den Umwelt- und Klimaschutz müssen ebenfalls Berücksichtigung finden.

Der Bebauungsplan soll vorrangig der Schaffung von Wohnraum dienen und einen Umgang mit den oben genannten Herausforderungen definieren.

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

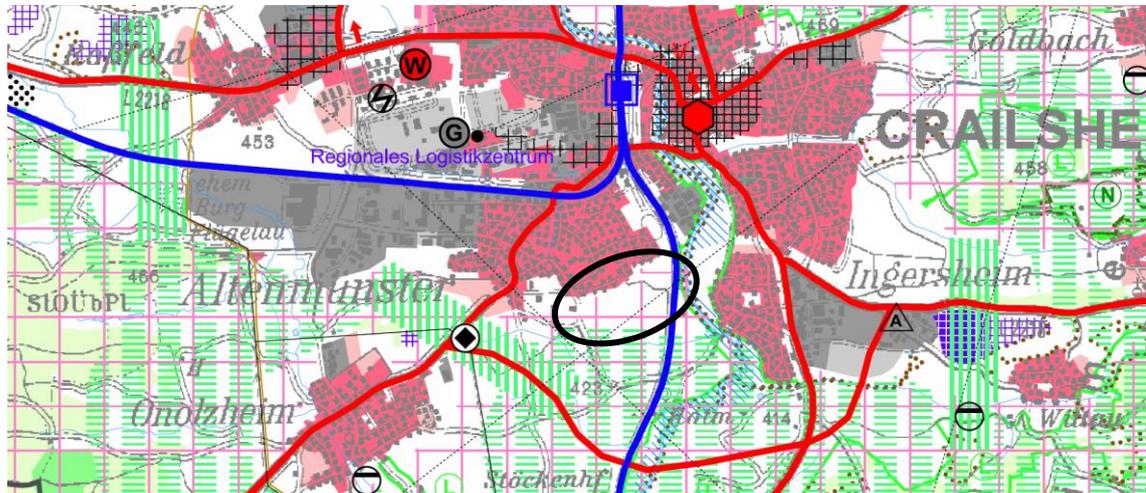


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

Die Stadt Crailsheim wird 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 – Tauberbischofsheim – 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 der „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand) an“ und ragt in das Vorbehaltsgebiet für Erholung hinein (PS 3.2.6.1). „In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“

Flächennutzungsplan

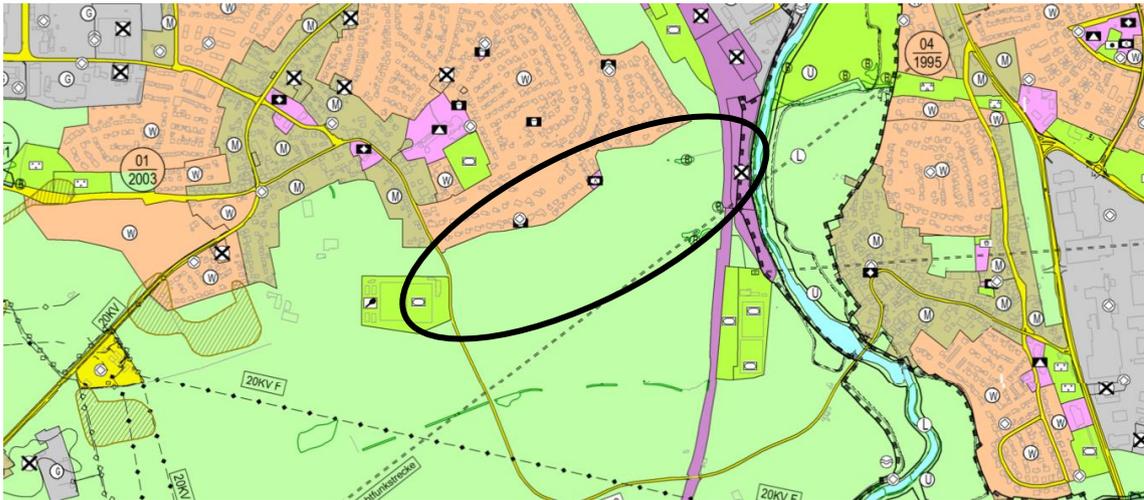


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, unmaßstäblich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 01.10.1993 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es grenzt an die Wohnbaufläche Altenmünsters an. Westlich sind eine übergeordnete Straße und eine Sportanlage festgesetzt. Im Süden verläuft eine Richtfunkstrecke und im Osten befindet sich ein Biotop.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach erforderlich und wird im Parallelverfahren erstellt.

Landschaftsplan



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LP, unmaßstäblich

Der Landschaftsplan weist im überwiegenden Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs auf die geplante Wohngebietsentwicklung hin und beurteilt die Eingriffserheblichkeit. Die ökologische Relevanz aller geplanten Bauflächen wird

im Landschaftsplan durch drei Stufen bewertet. Diese Fläche befindet sich dabei in der niedrigsten Stufe. Das bedeutet, dass ein Ausgleich mit Aufwand möglich ist. Konflikte aus landschaftsplanerischer Sicht sind hierbei zwar zu erwarten, der Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch durch grünordnerische Maßnahmen im Grünordnungsplan als kompensierbar angesehen. Zwischen der Siedlungserweiterung und der bestehenden Bebauung ist eine Ausgleichsfläche dargestellt.

Im Ostteil des Gebietes wird auf eine geplante Entwicklung als Grünflächen hingewiesen, wobei ein kleiner nördlicher Bereich als Maßnahme die Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die standörtlichen Gegebenheiten vorsieht.

2. Städtebauliches Konzept



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf vom 08.10.2018, unmaßstäblich

2.1 Baulich-räumliches Konzept



Abbildung 8: Struktur des städtebaulichen Entwurfs

Struktur des Entwurfs

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht sich als Erweiterung der Kernstadt, beschäftigt sich mit den Spannungsfeldern der Wohnbauentwicklung und entwickelt Lösungen ohne die räumliche Ausgangssituation zu ignorieren. Rückgrat der Gebietsentwicklung ist eine von West nach Ost verlaufende Haupterschließungsstraße, die an einen zu errichtenden Kreisverkehr an der Kirchstraße angeschlossen ist. Der Kreisverkehr bildet gemeinsam mit der dortigen Bebauung eine Ortseingangssituation und erfüllt zusätzlich zur Erschließung eine Verkehrsberuhigungsfunktion der Ortseinfahrt und wird neben der Baugebietenentwicklung noch das bestehende VfR-Gelände, wie auch den derzeit in der Entwicklung befindlichen Bebauungsplan „Östliches Brühl“ an der Kirchstraße anbinden. Im Groben unterteilt sich der Entwurf in zwei Gebiete und wird durch einen mittigen Grünbereich verbunden. Der jetzige am Ortsrand verlaufende häufig von Spaziergängern genutzte Wirtschaftsweg wird an den neuen Ortsrand versetzt. Durch das Gebiet verläuft eine sichere Fahrradtrasse von West nach Ost. Anknüpfungsmöglichkeiten für einen Brückenschlag in Richtung Türkei oder zum Fahrradweg am Wasserturm sind damit möglich.

Westteil

Der städtebauliche Entwurf sieht im Westteil eine Mischung aus klassischen und neuarrangierten Typologien vor. Nördlich der HAUPTerschließungsstraße soll eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung den rücksichtsvollen Übergang zum Bestand bilden. Ebenso ist am südlichen Rand dieser Gebäudetypus vorgesehen. Entlang der Kirchstraße werden mit Geschosswohnungsbau Tendenzen der Höhenentwicklung in der Kirchstraße und dem geplanten Neubau „Östliches Brühl“ aufgegriffen. Der innen liegende Block zwischen HAUPTerschließungsstraße und Schleife bietet durch die Verwendung einer Reihenhausstruktur, die jedoch nicht zur Erschließungsstraße ausgerichtet ist, die Schaffung eines (halb-) öffentlichen Raumes vor dem Haus, der nicht für den motorisierten Durchgangsverkehr geöffnet ist. Diese Wohnreihen bieten neben dem privaten rückwärtigen Garten damit geschützte Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten vor dem Wohngebäude. Eine ausnahmsweise Befahrung soll jedoch gegeben sein. Überdachte Stellplätze sind in wiederkehrenden Modulen an der Nord- und Südseite einer solchen Wohnreihe vorgesehen. Hier können auch Fahrradabstellräume und Müllcontainer untergebracht werden. Die Wohnreihen greifen Elemente der verdichteten und bodenschonenden Bebauung auf und sind auf kostengünstiges Bauen ausgelegt. Die Bebauungshöhe bewegt sich bei zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Die Grundstücksgrößen tendieren zwischen ca. 700 m² bei Einfamilienhausbauplätzen und ca. 200 m² bei Wohnreihengrundstücken.

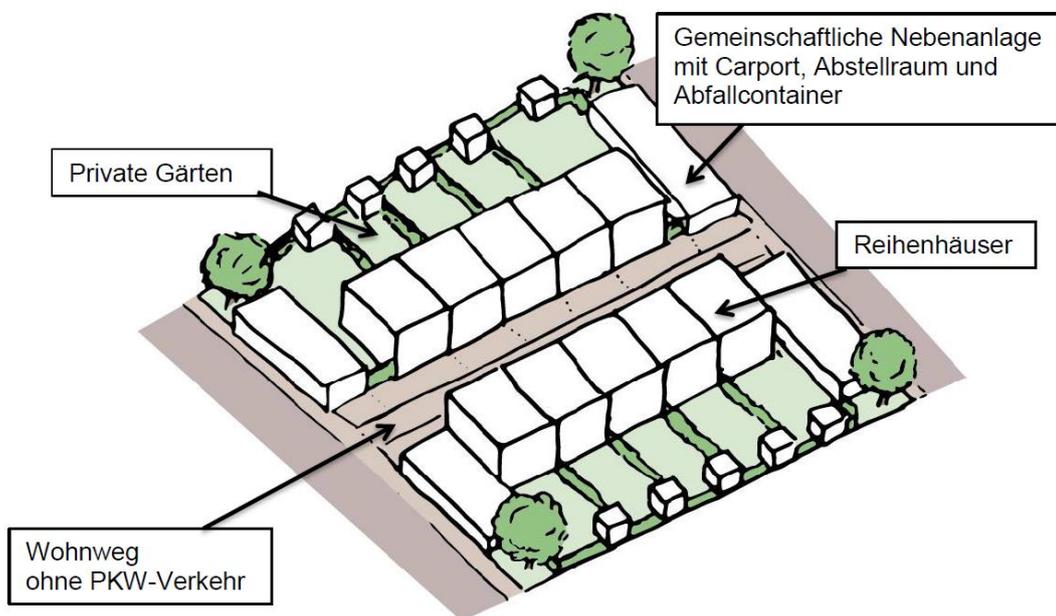


Abbildung 9: Skizze der Wohnreihen im Westteil

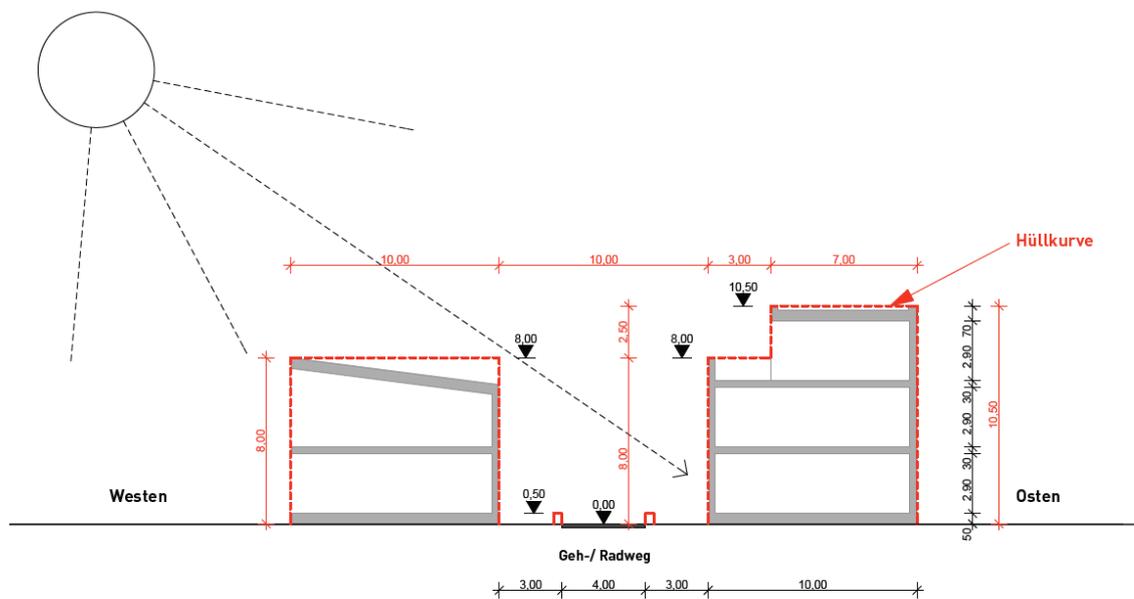


Abbildung 10: Schnitt der Wohnreihen im Westteil

Grünanlage

Die bereits im Wohnbauflächenentwicklungskonzept gekennzeichnete von Bebauung freizuhaltende Anhöhe soll als zentrale Grünfläche die Funktion eines Parks und eines Spielplatzes aufnehmen. Als Nutzergruppe werden neben den ca. 750 neuen Einwohnern auch die bestehende Einwohnerschaft Altenmünsters gesehen, für die der derzeitige Ortsrand eine Naherholungsfunktion erfüllt. Merkmal der Ortslage ist der freie Blick in die Landschaft, der auf der Anhöhe besteht und in der Gestaltung aufgegriffen werden soll. Thematisch orientiert sich diese an den die Region prägenden Streuobstwiesen. Die hier zu schaffende Park- und Spiellandschaft bietet mit Blick auf den nahen Kindergarten und eine benachbart vorgesehene Senioreneinrichtung, die Möglichkeit sich als Treffpunkt mehrerer Generationen zu entwickeln. Gerätschaften und Bereiche für verschiedene Altersklassen sollen Verwendung finden und die Nutzung durch alle Generationen unterstützen.

Ostteil

Der östliche Teil der Siedlung greift die urbanen Blickbeziehungen auf und schafft durch eine höhere Geschossigkeit und städtebauliche Gliederung eine dichte Bebauung mit ansprechenden Grün- und Freiraumanteil. Der Entwurf reagiert auf die Topographie und die Nord-Ost-Hanglage, wodurch ebene Terrassen entstehen, die sich für eine flexible modulartige Bebauung eignen. Der öffentliche Raum wird geprägt durch eine Anger-artige Struktur, die eine hohe Aufenthaltsqualität und Aneignungsfähigkeit bieten. Als Mischverkehrsflächen können sie von allen Verkehrsteilnehmern gleichrangig genutzt werden. Es existiert kein PKW-Durchgangsverkehr und der Anliegerverkehr darf maximal Schrittgeschwindigkeit fahren. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge bestehen Wendemöglichkeiten. Stellplätze sind neben den ebenerdig in den Hang

geschobenen Garagen der Geschosswohnungen in gemeinschaftlichen Carportanlagen zusammengefasst.



Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf des Ostteils

Im Ostteil ist neben einer Fläche für die Kindergartenerweiterung eine Fläche für eine Seniorenpflegeeinrichtung vorgesehen. Diese gruppieren sich um einen Quartiersplatz, der die bestehende Horaffensiedlung und die neue Grundwegsiedlung miteinander verbinden soll. Ein Geschossbau kann kleinteiliges gebietsversorgendes Gewerbe, wie beispielsweise einen Bäcker, beherbergen. Auf dem Platz ist eine Bushaltestelle für den Stadtbuss vorgesehen. Hierzu ist eine Verlagerung der Linie 52 nötig.

Es sind zwei grundsätzliche Gebäudetypen vorgesehen: Modul- und Hybridhäuser

Modulhäuser

Der für diesen Standort entwickelte Gebäudetyp setzt sich aus unterschiedlichen Baukörpern (Modulen) zusammen, die sich um einen Eingangshof gruppieren. Von diesem Hof aus werden mehrere Wohneinheiten erschlossen, die allerdings nicht als klassisches Doppelhaus auf jeweils eigenem Grundstück funktionieren, sondern sich ein gemeinsames Grundstück teilen. Die Wohnungen können nebeneinander in den beiden Baukörpern organisiert werden, sie können sich aber auch geschossweise über beide Baukörper erstrecken – als Etagenwohnungen sozusagen. In beiden Fällen ist es möglich, die Dächer im 1. und 2. OG als Dachterrassen zu nutzen, auch wenn darunter die Nachbarwohnung liegt. Der rückwärtige Garten ist ebenso als Freiraum für die im EG liegenden Wohnungen nutzbar.



Abbildung 12: Entwurfsidee Modulhaus

Die städtebauliche Idee der Modulhausreihen verfolgt das Ziel, flexible und individuell nutzbare Einheiten in einen baulichen Kontext und eine strukturelle Ordnung zu bringen und dadurch die Idee von Gemeinschaft und Nachbarschaft zu stärken. Im Kontrast zu den großformatigen und horizontal geschichteten Hybridhäusern (WA 5) sind die Reihen der Modulhäuser durch den Rhythmus der vertikal organisierten Gebäude bestimmt. So ist jedes einzelne Gebäude ablesbar. Durch die Wiederkehr ähnlich gestalteter Bauvolumen wird gleichzeitig ein homogenes Bild erzeugt – die Individualität liegt in der jeweiligen Interpretation der Regeln. Durch den Wechsel von zwei- und dreigeschossigen Baukörpern wird außerdem gewährleistet, dass die dahinter liegenden Gartenbereiche besser besonnt werden, als bei einer durchgängig dreigeschossigen Reihenhauszeile. Der Wohnanger ergänzt als vielfältig benutzbarer Raum das Spiel- und Freiraumangebot für Kinder und Erwachsene.

Der Typus Modulhaus richtet sich in erster Linie an Menschen, die ein Interesse daran haben, ihren privaten Wohn- und Freibereich durch gemeinschaftliche Bereiche zu ergänzen und durch Kombination mehrerer Nutzungseinheiten eine große Flexibilität im Lebenszyklus des Gebäudes zu ermöglichen. So können im Modulhaus befreundete Familien eine Hausgemeinschaft bilden, in der jede Partei ihren eigenen privaten Raum und Freiraum hat und zusätzlich gemeinschaftliche Bereiche möglich sind. Das Modulhaus eignet sich aber auch für Mehrgenerationenwohnen, für kinderreiche Familien oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten zum Beispiel mit einem kleinen Büro im EG für Selbständige. Da sich die Ansprüche und Bedürfnisse an Wohnraum im Laufe des Lebens naturgemäß verändern, ändert sich auch der Bedarf an Wohnfläche und Wohnformen. So kann man hier langfristig durch kleine bauliche Veränderungen und unterschiedliche Kombination der Nutzungseinheiten das Modulhaus immer wieder neu „konfigurieren“ und den wandelnden Anforderungen des Lebens anpassen (Lebenszyklushaus).

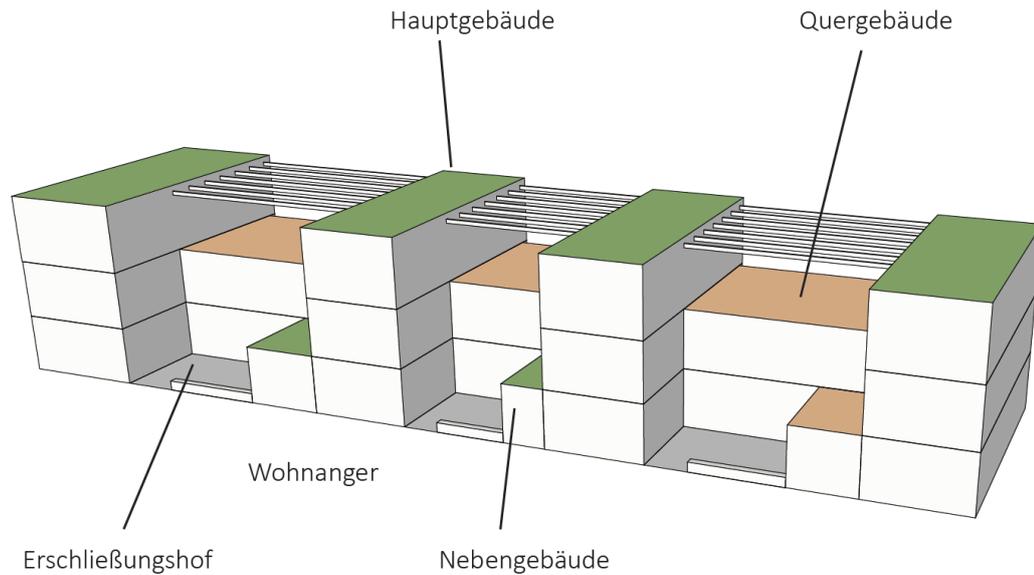


Abbildung 13: Aufbau einer Modulhausreihe (straßenseitig)

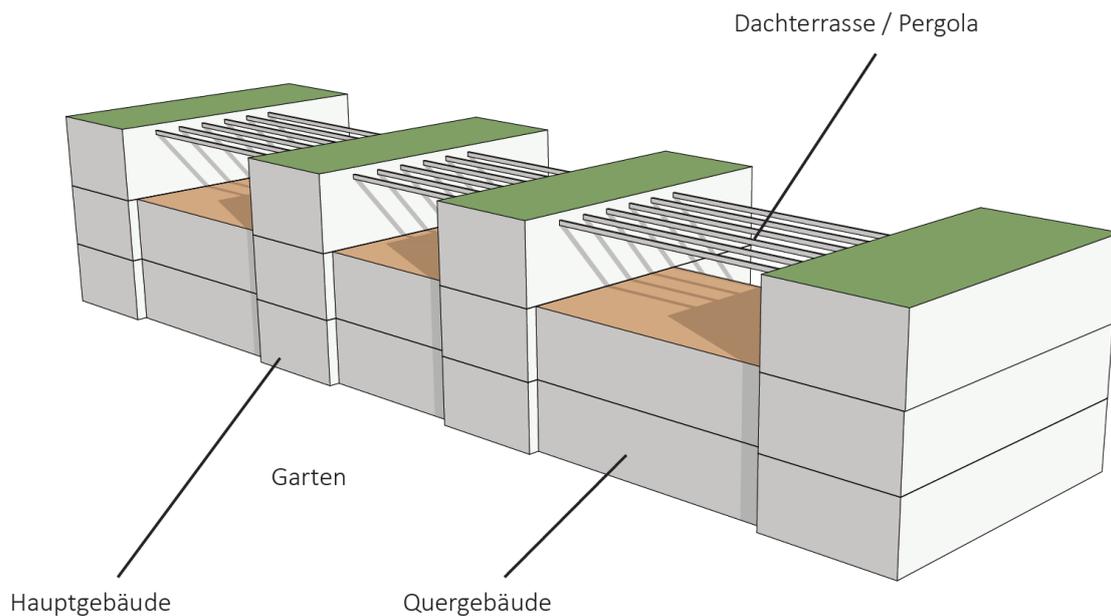


Abbildung 14: Aufbau einer Modulhausreihe (gartenseitig)

Das Modulhaus besteht aus drei Gebäudeteilen: Hauptgebäude, Quergebäude und Nebengebäude. Die dreigeschossigen Hauptgebäude sind das wiederkehrende und bestimmende Element in der Zeile, das in Kubatur und Gestaltung ähnlich ausgebildet werden soll. Um ein zusammenhängendes Bild zu erzeugen, sind die Freiheiten in der Gestaltung relativ begrenzt.

Die zweigeschossigen Quergebäude sind in ihrer maximalen Kubatur definiert, bieten aber in der Gestaltung von Fassade, Balkonen und Materialien eine große

individuelle Freiheit. Sie treten hinter die Hauptgebäude zurück und sind Ausdruck der individuellen Ideen und Ansprüche der Nutzerinnen und Nutzer.

Das Nebengebäude grenzt als eingeschossiger Baukörper an das Hauptgebäude des Nachbarn und dient der Unterbringung von Müll, Fahrrädern und anderen Gegenständen. Die äußere Erscheinung soll nicht als Geräteschuppen, sondern als gleichwertiger Baukörper gestaltet sein.

Der Eingangshof ist als Übergang vom öffentlichen Raum (Wohn-Anger) zu den privaten Wohnungen gedacht. Der Hof ist in jedem Fall gemeinschaftlich zu nutzen. Von hier aus werden alle Wohneinheiten und auch der Abstellraum für Müll und Fahrräder erschlossen. Damit die private Nutzung auch den öffentlichen Raum positiv beeinflusst, soll der Hof nicht komplett abgeschlossen werden. Eine niedrige Mauer an der Grundstücksgrenze signalisiert für alle den Übergang ins Private und ist gleichzeitig als Sitzbank ein attraktiver Aufenthaltsort. Hinter dem Mäuerchen ist eine geschnittene Hecke möglich.

Hybridhäuser

Der für diesen Standort entwickelte Gebäudetyp ist auf die Topographie der Grundwegsiedlung, in der das Gelände von Südwesten nach Nordosten abfällt, abgestimmt. Das Sockelgeschoss der Hybridhäuser schiebt sich auf der südwestlichen Seite in den Hang und bildet nach Nordosten zum Wohnanger eine Erdgeschossfassade aus. Der Geländeversprung eines kompletten Geschosses wird so im Gebäude aufgenommen. Das Gelände wird dadurch terrassiert, so dass relativ ebene Flächen für die Bebauung entstehen und die eher nachteilige Nordhanglage komplett ausgeglichen wird.

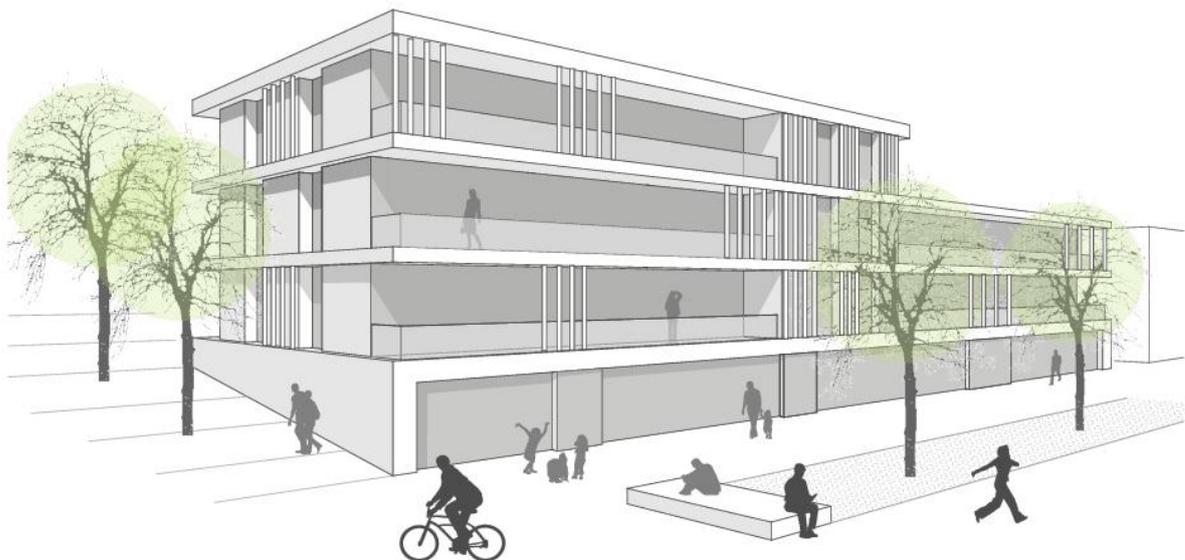


Abbildung 15: Entwurfsidee eines Hybridhauses

Die Hybridgebäude zeichnen sich durch eine gemischte Nutzung aus: Garage, Nebenräume sowie gemeinschaftliche und gewerbliche Flächen im Sockelgeschoss sowie unterschiedliche große Wohnungen in den Etagen

darüber. Im Sockelgeschoss liegen Garage und Abstellräume im unbelichteten Bereich, während in den belichteten Bereichen zum Wohnanger neben Erschließung Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen (Waschküche, Gemeinschaftsraum), Fahrräder und in geringem Maße auch gewerbliche Fläche (kleines Büro, Friseur, Kinderbetreuung o.ä.) vorgesehen sind. Ziel ist hier die Belebung des angrenzenden Wohnangers durch attraktive Nutzungen im EG.

In den Wohnetagen sollen vielfältige und unterschiedlich große Wohnungen entstehen, die für Kleinfamilien ebenso geeignet sind, wie für Senioren, Alleinstehende, Paare oder Alleinerziehende. Insbesondere für Senioren aus den benachbarten Wohnvierteln besteht hier eine attraktive Möglichkeit, das zu groß gewordene Einfamilienhaus gegen eine moderne und seniorengerechte Etagenwohnung in unmittelbarer Nähe zu tauschen.

Alle Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen werden und verfügen über einen großzügigen Balkon nach Südwesten. Durch eine Laubengängerschließung können auch kleine Wohnungen wirtschaftlich erschlossen werden. Auch das Zusammenlegen oder Trennen von Wohneinheiten wird dadurch ermöglicht, so dass langfristig die Anpassung an sich ändernde Wohnbedürfnisse möglich ist. In dem Bauvolumen sind auch Formen des betreuten Wohnens (Wohngruppen) möglich.

Die Hybridgebäude erlauben deutlich größere Bauvolumen, als die umgebende Bebauung. Um die Belichtung der Wohnanger zu gewährleisten, springt das Dachgeschoss an der nordöstlichen Seite um 5 Meter zurück, so dass die Gebäude von dieser Seite dreigeschossig erscheinen. Um die Maßstäblichkeit der Bebauung zu gewährleisten, sollte die Fassade gegliedert sein. Eine horizontale Gliederung bietet sich durch die Verwendung von Laubengängen und Balkonen an.

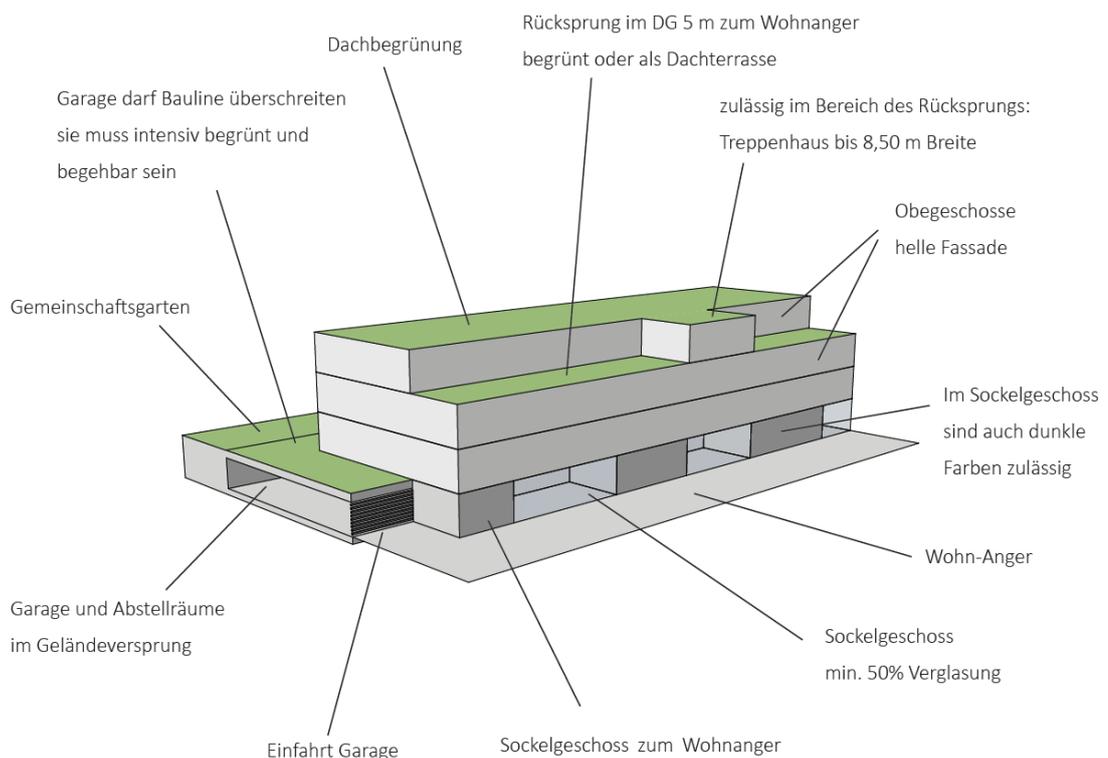


Abbildung 16: Gestaltungsaufbau eines Hybridgebäudes

Carport im Wohn-Anger

Die Carports dienen der Unterbringung der privaten PKWs für die Bewohnerinnen und Bewohnern der Modulhäuser (WA4) und ergänzen die Sammelparkanlagen in der zentralen Erschließungsachse. Die Carports stehen jeweils am Ende der Wohnanger und schaffen neben Stellplätzen auch einen attraktiven Aufenthaltsort. Sie sind allseitig unverschlossen, sind aber durch eine Längswand in zwei Nutzungsbereiche geteilt. Auf einer Seite die PKW-Stellplätze, auf der anderen ein schmaler überdachter Bereich mit Sitzmöglichkeit.

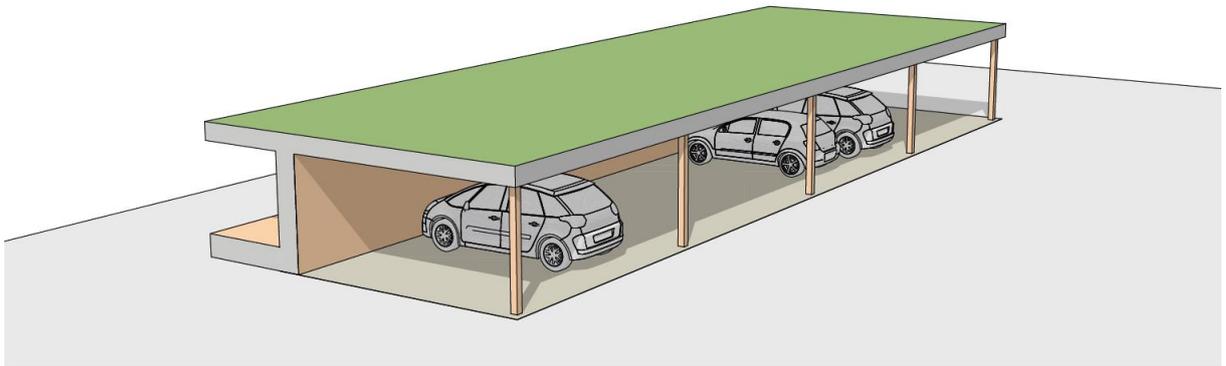


Abbildung 17: Carports im Wohnanger (Vorderseite)

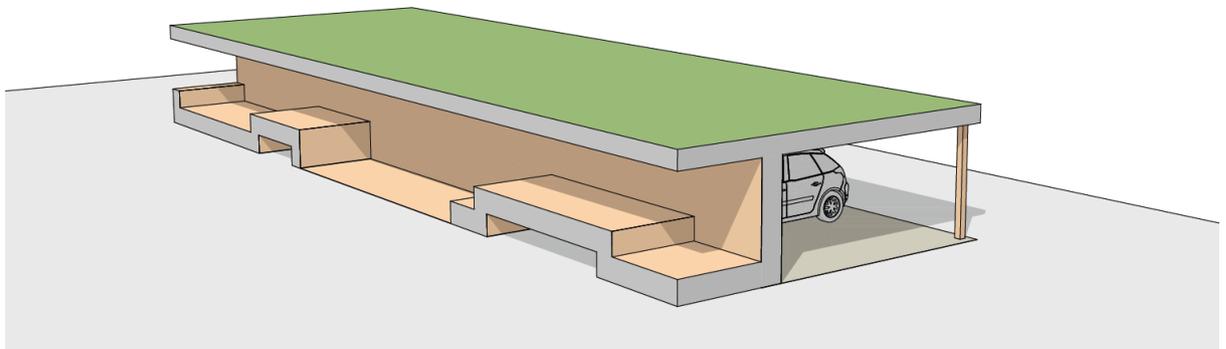


Abbildung 18: Carports im Wohnanger (Rückseite)

2.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Haupteerschließung wird durch eine in West-Ost-Richtung verlaufende Straße gebildet, die über einen Kreisverkehr an die Kirchstraße angebunden ist. Hieran sind im Westteil eine Spange angeschlossen und im Ostteil hofartige Stiche. Zwischen West- und Ostteil wird mittig durch eine Anbindung an das bestehende Wohnbaugebiet „Horaffen“ ein Quartiersplatz ausgeformt, der zusätzlich durch die Schaffung eines Bushaltepunkts eine zentrale Rolle in der verkehrlichen Erschließung erhält.

Im Zuge der Förderung des klima- und umweltfreundlichen Radverkehrs ist durch einen 4,25 m breiten gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Haupterschließungsstraße eine Betonung vorgesehen. Mit dem perspektivisch geplanten Brückenschlag Altenmünster-Türkei-Jagstau-Ingersheim wird sich diese Fahrradachse in das Radwegekonzept einfügen.

Abseits der Haupterschließungsstraße wird das Modell des Shared-Space im Straßenraum verfolgt. Durch den Verzicht auf eine strikte Trennung einzelner verkehrlicher Nutzungen kann der öffentliche Raum nach den jeweiligen entsprechenden Bedürfnissen genutzt werden: Durchfahrt, Flanieren, Begegnung, Spiel etc. Das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen der nicht zur Durchfahrt angelegten Spange und Stiche unterstützen die Nutzung als Shared-Space. Da der Ostteil als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist, müssen hier jedoch aus verkehrsrechtlichen Gründen Parkierungsflächen ausgewiesen werden.

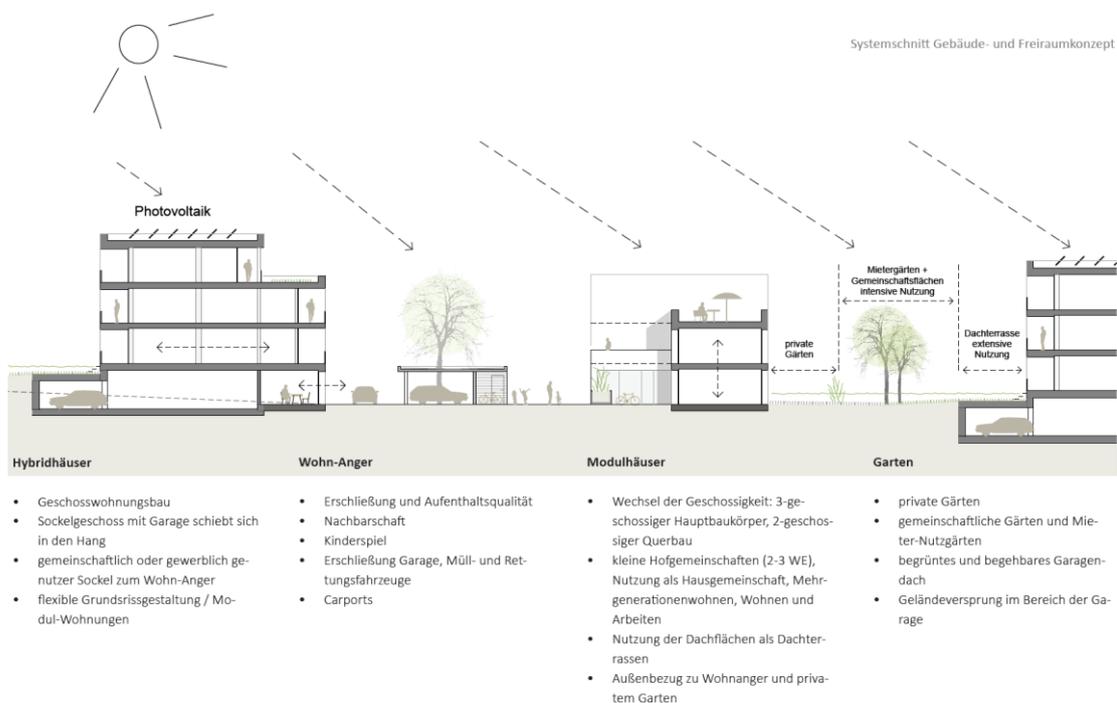


Abbildung 19: Querschnitt des östlichen Gebietsteils

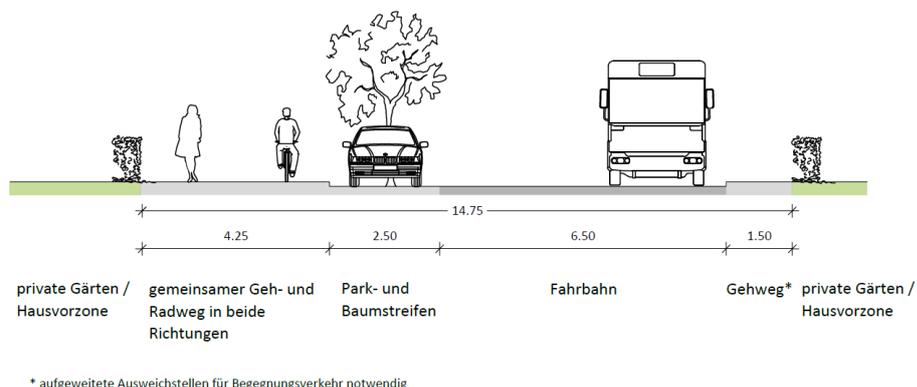


Abbildung 20: Straßenquerschnitt der Haupterschließung mit Busverkehr

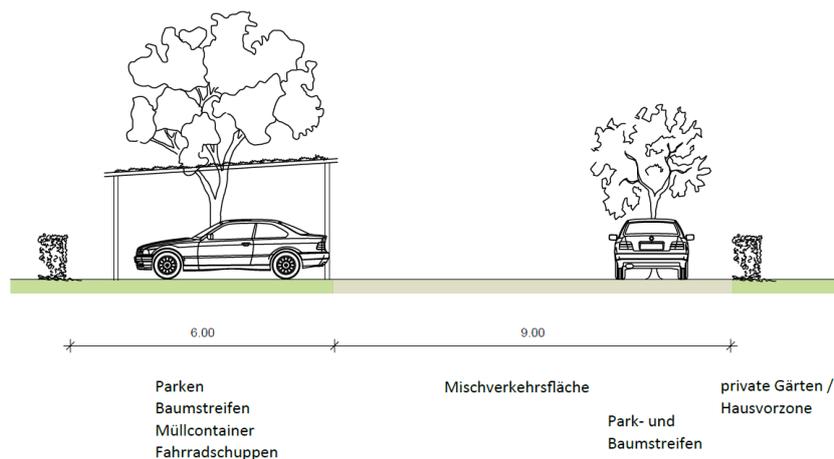


Abbildung 21: Straßenquerschnitt der westlichen Spange

2.3 Grün-/Freiraumkonzept

Da das Plangebiet in das „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ des Regionalplans ragt, sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Dem Belang der landschaftlichen Erholungseignung ist besonderes Gewicht beizumessen. Vor Ort bemisst sich diese Eignung durch den Betrachtungsgenuss der Landschaft, der auf den Ortsrand-Wirtschaftswegen erfahrbar ist. Der hierfür hauptsächlich verwendete und durch die Planung nicht mehr in dieser Form nutzbare Weg wird daher am neuen Ortsrand wiederhergestellt, wodurch kein Funktionsverlust, sondern nur eine Verlagerung stattfindet. Die auf der beplanten Fläche befindlichen attraktiven Landschaftsmerkmale, wie die Ortsrandeingrünung und die Anhöhe werden durch Pflanzgebot bzw. Festsetzung als Grünfläche gesichert.

Diese Grünfläche auf der mittigen Anhöhe ist für die Anlage eines Parkspielplatzes vorgesehen, der generationenübergreifende Spiel- und Aufenthaltsangebote beinhalten soll. Die topographische Erhöhung und die Anbindung an den am südlichen Gebietsrand verlaufenden Wirtschaftsweg prädestinieren die gewählte Verortung.

Eine generelle Durchgrünung der geplanten Bebauung zählt zu den Kernbestandteilen der Planung. Die Haupteerschließungsstraße, wie auch die Shared-Space-Bereiche sollen durch einheimische Baumpflanzungen eine gestalterische, ökologische und mikroklimatische Aufwertung erhalten. In den straßenbegleitenden Carportmodulen am Nord- und Südrand der Wohnreihen sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen, wie auch auf den Wohnbaugrundstücken.

Der öffentliche Raum im Ostteil bietet dabei ebenfalls Stadtmobiliar, so dass kleinere Spiel- und Sitzmöglichkeiten zentral in den als Wohnhof fungierenden Bereichen angebracht werden.

Um auch den Bewohnern der oberen Geschosse des Geschosswohnungsbaus bepflanzbare Gartenfläche bereit zu stellen, ist die Anlage einer Gemeinschaftsgartenfläche vorgesehen.

2.4 Energie-/Klimaschutzkonzept

Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzepts ist eine Durchgrünung des Quartiers als vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Die Bauweise und die Lage der Baufenster lassen größere unversiegelte Grünflächen zu, die unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestands und der zahlreichen Neupflanzungen Hitzestaus vermeiden. Flachdächer sind unter anderem zum Auffangen von Regenspitzen zu begrünen. Der östliche Siedlungsteil kann aufgrund der höheren Wohndichte wirtschaftlich mit Nahwärme versorgt werden. Die Stadtwerke erarbeiten hierzu verschiedene Varianten. Den Bedürfnissen der E-Mobilität soll bei der Versorgung mit Strom entsprochen werden.

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 1.1 und 1.3) als allgemeines Wohngebiet -WA- ausgewiesen. Dabei werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch sie zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehrs dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen. Gartenbaubetriebe und 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.

Im Gebiet WA 5 findet eine vertikale Nutzungsgliederung statt. Wohnungen sind hier im Erdgeschoss nicht zulässig. Es handelt sich um einen Gebäudetyp, der sich in die Topographie „eingräbt“ und dessen Erdgeschoss zu großen Teilen keine ausreichende Belichtung erfährt. Um attraktive Wohnverhältnisse zu gewährleisten, findet daher ein Nutzungsausschluss statt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Bebauungsplan werden unterschiedliche städtebauliche Strukturen gebildet. Diese Gebiete benötigen zur Herstellung und Sicherung der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen eigenständige Festsetzungen unter anderem im Maß der baulichen Nutzung.

1. Ein-/Zweifamilienhausstruktur als Übergang zum Bestand (WA 1) mit einer punktuellen Verdichtung an geeigneten Standorten (WA 2) und offener Bauweise.
2. Reihenhausstruktur mit gemeinsamen autofreiem Hausvorderbereich (WA 3) in geschlossener Bauweise. Ein 3 m breiter Rücksprung des obersten Geschosses bei WA 3.2 sichert eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung.
3. Hybrid- und Modulhausstruktur mit einem hochwertigen öffentlichen Raum (WA 4 und WA 5). Die Modulhäuser benötigen in ihrer Konzeption eine geschlossene Bauweise. Baulinien sichern die eng aufeinander abgestimmte Konzeption. Bei WA 5 ist zu den Wohnangern hin aus Belichtungsgründen ein 5 m Rücksprung im obersten Geschoss nötig.
4. Seniorenwohnen (WA 6) mit der Zulässigkeit von ausreichend dimensionierten Baukörpern in offener Bauweise.

Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist den vorgesehenen städtebaulichen Strukturen gemäß festgesetzt. Abweichend von der in § 17 Abs. 1 BauNVO maximalen GRZ bei WA von 0,4 wird bei WA 4 und WA 5 eine maximale GRZ von 0,5 bzw. 0,6 zugelassen. Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen nach § 17 Abs. 2 BauNVO möglich. Der östliche Plangebietsteil weist in den öffentlichen Angern ausreichend und teilweise begrünten Freiraum auf, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt 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 maximale Gebäudehöhe (GBH max). 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 Erschließungsstraße festgesetzt. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,50 m wird zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Planeinschrieb auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Durch diese Festsetzung sind Gebäude mit der angegebenen Geschoszahl und bei entsprechend maximaler Gebäudehöhe auch mit einem weiteren Geschoss auf 3/4 der Grundfläche des Erdgeschosses möglich. Um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten, ist dies jedoch nicht generell im Plangebiet möglich.

Anzahl der Wohnungen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ein- und Zweifamilienhausstruktur ist die Anzahl der Wohnungen in den Gebieten WA 1.1, 1.2 und 1.3 auf maximal zwei beschränkt. Hier würde eine maximale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche auch mehr Wohneinheiten ermöglichen. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist in der Reihenhausstruktur zwar ebenfalls eine geringe Anzahl an Wohnungen pro Gebäude gewünscht, eine Festsetzung aufgrund der geringen überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nicht nötig. In den übrigen Teilen des Bebauungsplans ist die Schaffung einer hohen Wohnungszahl gewünscht.

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 „Grundwegsiedlung“ Nr. 252 formulierten Bestimmungen erforderlich.

In den Gebieten, in denen eine bauliche Verdichtung und ein erhöhtes Wechselspiel der privaten mit den öffentlichen Flächen stattfindet, sind

regelungsintensivere Gestaltungsfestsetzungen nötig. Dies betrifft die Gebiete WA 3.1, 3.2, 4 und 5.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die Haupteerschließungsstraße findet durch einen Kreisverkehr in der Kirchstraße Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz. Aufgrund der erwarteten Nutzungsintensität wird eine Separierung der Verkehrsteilnehmer und des sich bewegenden und ruhenden Verkehrs vorgesehen.

Die übrigen Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Es sind in der südlichen Spange darüber hinaus keine gesondert ausgewiesenen öffentliche Stellplätze festgesetzt. Die 9,0 m breite Straße soll als gering geregelter öffentlicher Raum gemäß dem „Shared Space“-Gedanken funktionieren. Bei den Wohnangern im Ostteil ist dagegen eine Separierung der Stellplätze nötig, da diese als erforderliche Stellplätze den Wohngebäuden zugeordnet sind.

In den Reihenhausbereichen WA 3 sind Carportmodule an den Außenseiten vorgesehen. Hierdurch wird ein KFZ-freier Innenbereich ermöglicht.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die zusätzlichen 750 Einwohner sind Gemeinbedarfseinrichtungen nötig. Hierzu sollen in der Regel bestehende Einrichtungen außerhalb des Plangebiets genutzt werden. Kindergartenplätze werden jedoch vor Ort angeboten. Hierzu ist eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens „Horaffen“ vorgesehen, für die im Plangebiet eine Fläche vorgesehen ist.

3.4 Natur und Umwelt

Im Plangebiet sind im Straßenraum an definierten Standorten Baumpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich sind auf den privaten Grundstücken pro angefangenen 500 m² ein Baum zu pflanzen. Hierfür gilt eine Pflanzliste, um eine an die Bebauung angepasste und dennoch ökologisch hochwertige Sortenauswahl zu gewährleisten.

Unbebaute Grundstücksfläche sind zu 20% gärtnerisch zu gestalten. Um eine ökologische Hochwertigkeit zu erreichen, zählen Steingärten nicht als gärtnerische Gestaltung.

An den südlichen Ortsrand ist auf den privaten Baugrundstücken eine Hecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Hierdurch wird neben den ökologischen Aspekten der Diversität ein ansprechender Übergang zum Landschaftsraum gebildet.

Die auf der Anhöhe befindliche Fläche ist vorrangig aus landschaftsschützenden Gründen von einer Bebauung freizuhalten und als Parkspielplatz zu gestalten.

3.5 Klima- und Immissionsschutz

Im Hinblick auf das lokale Siedlungsklima wird versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu gestalten. Versiegelungsflächen für Stellplätze oder Zufahrten sollen gering gehalten werden und insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden. Baumpflanzungen bzw. deren Erhalt tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei. Die Begrünung von Flachdächern (Regelungsinhalt der Örtlichen Bauvorschriften) flankiert diese Maßnahmen zur und federt Regenspitzen ab.

In dem Plangebiet müssen passive Vorkehrungen des Immissionsschutzes getroffen werden. Auf das schalltechnische Gutachten des Büros rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall, vom 16.08.2017 wird hierbei verwiesen.

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Bruttobauland davon	10,2 ha	100 %
Nettobauland einschl. Private Grünflächen	6,1 ha	60 %
Öffentl. Erschließung einschl. Wege u. öff. Parkplätze	3,0 ha	29 %
Öffentl. Grünflächen einschl. Spielplatz und Retention	1,1 ha	11 %

Zahl der Reihenhausbauplätze	1 WE/Bauplatz	29
Zahl der Doppelhausbauplätze	2 WE/Bauplatz	2
Zahl der freistehenden Ein-/Zweifamilienhausbauplätze	2 WE/Bauplatz	33
Zahl der Modulhausbauplätze (Mittelwert der möglichen Gebäudezahl)	3 WE/Bauplatz	30
Zahl der Geschosswohnungsbauplätze	12 WE/Bauplatz (Mittelwert)	14

Zahl der Wohneinheiten		357
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)		750
Bruttowohndichte		74 EW/ha

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Gebiets „Grundwegsiedlung“ überschreitet mit 74 EW/ha diesen Zielwert. Es wird demnach eine gute Flächenausnutzung erzielt.

Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung¹ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim ausgehend von 34.130 Einwohnern eine Zunahme von 739 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Die Zahlen dürfen jedoch in Frage gestellt werden, da bereits zum 31.12.2019 eine Einwohnerzahl von 34.787 erreicht wurde. Das Landesamt nahm für 2019 eine Einwohnerzahl von 34.382 an. Der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2026 prognostiziert. Kürzlich durchgeführte und geplante Unternehmenserweiterungen (u.a. Fa. Bürger, Fa. Syntegon – früher: Bosch Packaging - und Fa. Schubert), sowie nahezu die komplette Belegung der in den letzten Jahren entwickelten Gewerbeflächen führen zu einem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften in der Stadt, wodurch mit einem weiteren Zuzug zu rechnen ist. Da die Entwicklung der „Grundwegsiedlung“ noch aus dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept des Jahres 2009 heraus stattfindet, wird derzeit eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellt, um für zukünftige Vorhaben eine Datengrundlage zur Verfügung zu haben. Hieraus liegen Zwischenergebnisse vor, die den Bedarf bestätigen². So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.665 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:

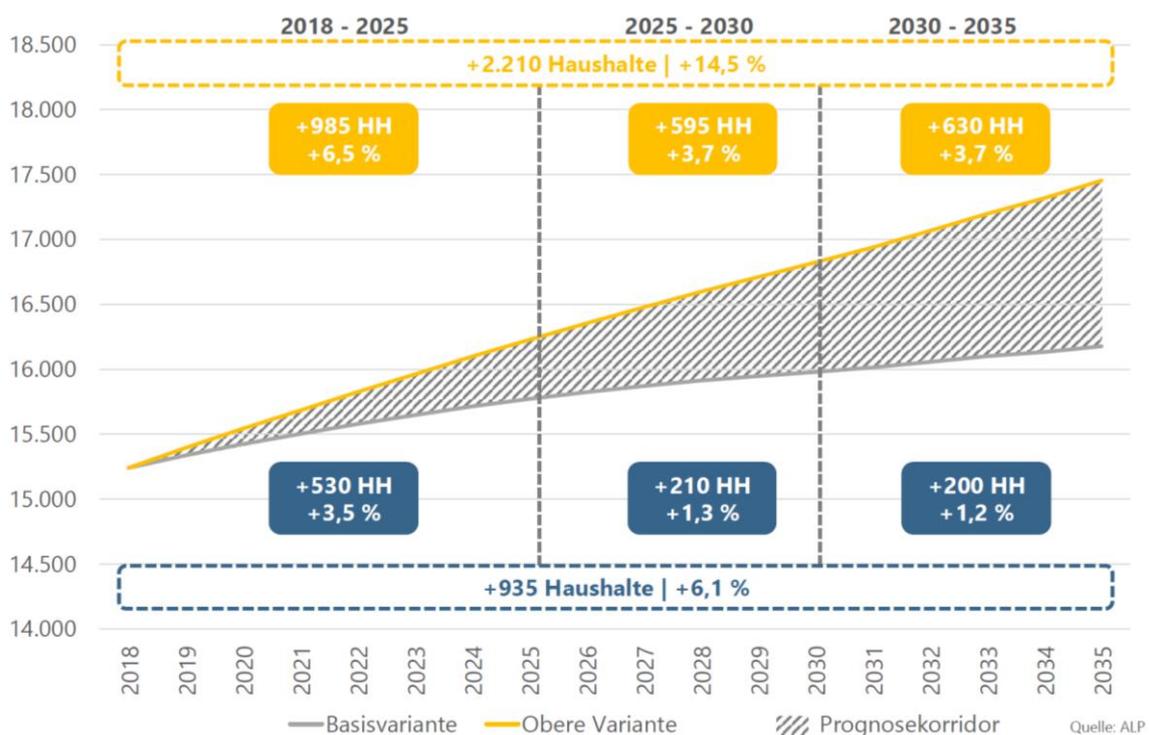


Abbildung 22: Haushaltsprognose (Zwischenstand)

Es besteht daher 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

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, URL: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS127014>, Stand 20.01.2020

² ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg (2020): Bedarfsanalyse für Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim, noch unveröffentlicht

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 ist daher erforderlich. Der derzeitige Flächennutzungsplan bietet allerdings keine Wohnbaulandreserven, die entwickelt werden könnten. Die in den letzten Jahren aufgestellten Wohn-Bebauungspläne sind bereits nahezu vollständig bebaut bzw. vermarktet.

Zu diesem Zweck befinden sich mehrere Wohnbaugebiete auf Außenbereichsflächen in der Planung bzw. 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
Sauerbrunnen, 5. Änderung	2018	109	
Nördlich Aubergstraße	2018	56	
Wolfsacker	2018	70	
Mittelpfadäcker	2019	20	
Hummelsberg	2019	44	
Heckenbühl	2019	64	
Dr. Bareilles Straße Ellwanger Straße	2020	85	X
Westlich Sandgrubenstraße	2020	30	
Grundwegsiedlung	2020	357	
Gaildorfer Straße	2020	125	X
Östliches Brühl	2020	59	
Langäckerstraße	2020	46	
Schillingshalde	2020	8	
Hirtenwiesen, 2. Änderung	2020	26	X

Gesamt: 1099

Die derzeitige Wohnbauentwicklung von geschätzten 1.099 Wohneinheiten befindet sich innerhalb des Prognosekorridors bis zum Jahr 2035 von 935 bis 2.210 Haushalten.

5. Auswirkungen der Planung

Eine detaillierte Darstellung der nachfolgend beschriebenen Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der dem Bebauungsplan als separater Teil der Begründung beiliegt.

5.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden Brutvögel und Zauneidechsen als durch die Planung möglicherweise betroffene geschützte Tierarten ermittelt. Bei dem Verlust der Brutquartiere der mäßig häufig bis sehr häufigen Vogelarten ist davon auszugehen, dass diese im angrenzenden Umfeld wieder Brutplätze vorfinden. Ebenfalls im Gebiet brütet die gefährdete Feldlerche. Es wird durch die Planung ein Verlust von drei Feldlerchenquartieren erwartet. Diese werden im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden.

Das Gebiet besteht vorrangig aus Fettwiesen mittlerer Standorte (4,3 ha) mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und Ackerflächen mit fragmentarischer Unkrautvegetation (ebenfalls 4,3 ha) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Planung führt zum Verlust dieser und weiterer Biotoptypen. Der Eingriff wurde im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und wird außerhalb des Plangebiets in noch endgültig zu bestimmenden Maßnahmen kompensiert.

Geschützte Biotope liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Bei einer Bebauung werden jedoch Einzugsgebiete dreier Quellbereichsbiotope berührt. Ein Verlust der Quellbereiche wird nicht erwartet.

Die Suchräume von Biotopverbänden mittlerer und feuchter Standorte werden durch die Planung berührt.

5.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird eine größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche in Bauland umgewandelt. Gemäß der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Crailsheim versucht, wo möglich, den Bedarf an Bauflächen im Siedlungsbestand zu decken. Die „Stärkung der Innenentwicklung“ ist eines der Leitprojekte des Stadtentwicklungsplans „STEP Crailsheim“ aus dem Jahr 2012. Die Stadt Crailsheim hat bereits in der Vergangenheit, insbesondere in den 1990er und 2000er Jahren, große verfügbare innerörtliche Potentialflächen in der Kernstadt und insbesondere im Konversionsgebiet „McKee Barracks / Fliegerhorst“ (ca. 150 ha) entwickelt und damit eine umfangreiche

Innenentwicklung realisiert. Parallel wurden umfangreiche Ermittlungen zu innerörtlichen Bauflächenpotentialen angestellt.

Im Rahmen sogenannter „Neuordnungskonzepte“ wurden für verschiedene Stadtteile Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale ermittelt. Es sind umfangreiche innerörtliche Potentialflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch i.d.R. in Privateigentum. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer sind innerörtliche Potentialfläche nur in sehr geringen Umfang verfügbar; trotz umfangreicher Aktivitäten zur Mobilisierung, wie Bürgerbeteiligungsprozesse (auch im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung STEP Crailsheim), entsprechender Öffentlichkeits- und Pressearbeit sowie direkter Ansprache, Beratungsangebote und systematischen Anschreiben an Eigentümer von Potentialgrundstücken. Darüber hinaus ist als besondere Mobilisierungsstrategie das innovative, kommunale Förderprogramm „Innen vor Außen“ zu nennen. Durch dieses eigene Förderprogramm unterstützt die Stadt die Aktivierung von innerörtlichen Potentialflächen durch konkrete finanzielle Zuschüsse.

Dennoch ist der Bedarf an Wohnbauflächen größer als Potentialflächen vorhanden sind, die im Siedlungsbestand zur Verfügung stehen und aktiviert werden können. Daher ist derzeit eine maßvolle Außenentwicklung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich. Die Erweiterung der Siedlungsfläche am Ortsrand von Altenmünster ergänzt die vielfältigen Innenentwicklungsmaßnahmen in der Kernstadt und in den Stadtteilen im Hinblick auf ein Angebot vielfältiger Wohnqualitäten.

Der Funktionsverlust der Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, als Filter / Puffer für Schadstoffe und als Standort für die natürliche Vegetation wurde bilanziert und wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.3 Belange des Schutzguts "Wasser"

Das Gebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete und verfügt über kein Oberflächengewässer. Die überwiegend lehmig-tonigen Böden sind nur gering wasserdurchlässig und tragen wenig zur Grundwasserneubildung bei. Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Untersuchungsraum nicht aus.

5.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgeprägten Kaltluftbahnen, jedoch haben die Wiesenflächen und Äcker eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Die nachts dort entstehende Kaltluft fließt in das Jagsttal ab und dient somit zu einem sehr geringen Teil der Frischluftversorgung des Stadtgebiets.

Diese Funktion geht durch die Bebauung verloren. Zur Minimierung sind eine Durchgrünung und die Pflanzung von ca. 300 Bäumen innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Die Filterfunktion der Bäume und deren mikroklimatischen Auswirkungen stellen eine teilweise Kompensation dar.

5.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"

Das Plangebiet ist Teil des landwirtschaftlich genutzten Offenlands, welches sich nach Süden an Altenmünster anschließt. Das Plangebiet ist dabei wenig strukturiert, Gehölze fehlen. Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird bezogen auf die Landschaft als gering eingestuft.

5.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"

Die Planung löst natürlicherweise Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, „Fläche und Böden“, „Wasser“ und „Klima / Luft“ aus. Die individuellen Auswirkungen sind bei den oben beschriebenen Schutzgütern beschrieben.

5.7 Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.

5.8 Belange des Schutzguts "Mensch"

Das Gebiet wird entlang des Wegesystems zur Naherholung der angrenzend lebenden Bevölkerung genutzt. Diese Funktion soll mit der Schaffung einer Grünanlage und des Versatzes des zentralen zur Erholung genutzten Weges beibehalten werden.

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen relevanten Sachgüter bekannt.

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

Über die für die zugelassene Bebauung üblichen Emissionen in Form von Lärm, Licht und Heizemissionen ist mit Störfaktoren nicht zu rechnen. Die planungsrechtlichen Schutzansprüche des bestehenden angrenzenden Wohngebiets werden eingehalten. Auf der Fläche erzeugte Abfälle werden über die örtliche Müllabfuhr beseitigt und verwertet. Abwässer werden der Kanalisation mit Anschluss an die Crailsheimer Kläranlage zugeführt.

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 die Unterhaltung von Verkehrsflächen 1,50 €/m² pro Jahr* und 6,25 €/m² pro Jahr** für die Wiederherstellung angesetzt. ** Für Grünanlagen gestaltet sich eine überschlägige Kostenschätzung deutlich schwieriger, da die individuelle Ausgestaltung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Als orientierender Mittelwert wird für den Unterhalt 0,50 €/m² pro Jahr und für die Wiederherstellung 1,00 €/m² angesetzt.

Anlagenart	Unterhalt pro Jahr (gerundet)	Erneuerung pro Jahr (gerundet)
Straßenverkehrsflächen	45.000 €	187.500 €
Öffentliche Grünflächen	5.500 €	11.000 €
Insgesamt	50.500 €	198.500 €

* entsprechend hiesigen Erfahrungswerten Stand 2019

** Bei der Annahme eines durchschnittlichen Verkehrsflächenpreises von 250 €/m² und einer Abschreibungsdauer von 40 Jahren.

7. Maßnahmen zur 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 mit Strom und Trinkwasser versorgt.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Eine Regenwasserrückhaltung erfolgt zweigeteilt. Für den westlich der zentralen Anhöhe liegenden Teil erfolgt die Regenrückhaltung auf einer am südwestlichen Rand liegenden Fläche innerhalb des Plangebiets. Der Abfluss erfolgt hiervon in den ca. 300 m südlich liegenden Flachbach.

Der östlich der Anhöhe liegende Teil wird über eine Regenrückhaltung am westlichen Gebietsrand entwässert. Der Abfluss erfolgt in die ca. 200 m westlich fließende Jagst.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Abwassernetz zur Crailsheimer Kläranlage.

Wärme

Die Stadtwerke werden das Gebiet mit Gas und einem Nahwärmenetz versorgen.

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

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 größtenteils im Besitz der Stadt Crailsheim. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Altlasten

150 Meter östlich des Plangebiets befindet sich die altlastverdächtige Fläche „Ablagerung Bahnbetriebswerk“. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um

eine Verdachtsfläche der Deutschen Bahn AG. Die Fläche wurde im Rahmen einer im Jahr 1998 von der DB-AG in Auftrag gegebenen Standorterkundung (HE-Standort 7060 Crailsheim) unter der Nummer 07060-01-002-08 erfasst. Es handelt sich um eine ca 32 ha große Fläche mit einem Ablagerungsvolumen von ca. 960.000 m³.

In der Standorterkundung der DB-AG durch die Firma Georisk aus Stuttgart wird die Verdachtsfläche als "unsystematische" Ablagerung rechts der Strecke 4940 bei km 28,6 bis km 29,1 ausgewiesen. Ab ca. 1950 wurde Erdaushub und Bauschutt aus dem Bahnbau abgelagert (sog.: "Dreckwagenentladung"). Auch das Abbruchmaterial des Bahnbetriebswerks wurde laut Standorterkundung nach hier verfrachtet. Die Ablagerung erfolgte sukzessive in Richtung Jagst, wozu das Gleis immer wieder nach Osten nachgeführt wurde.

Über die Personenbefragung für die Ersterhebung wurden die Angaben der Fa. Georisk zur Ablagerungsart bestätigt, aber darauf verwiesen, dass auch Müll und Abfall aus dem Bahnbetriebswerk abgelagert wurden. Es handele sich bei der ausgewiesenen Fläche um die "Ingersheimer Kippe", die seit 1930 zur Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und vermutlich untergeordnet Betriebsrückständen aus dem Bahngelände genutzt worden sei.

In der Ersterhebung wird das Ende der Ablagerungen mit 1996, in der Standorterkundung mit 1980 angegeben. Die mit der Standorterkundung beauftragte Fa. Georisk bewertete die Fläche mit einem "Geringen Gefährdungspotenzial". Die DB-AG sah keinen Anlass für orientierende Untersuchungen.

Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet konnten nach Auswertung der verwendeten Luftbildserien und Unterlagen eine potentielle Kampfmittelbelastung aus dem zweiten Weltkrieg ermittelt werden. Hierzu wird auf die Kampfmittelvorerkundung vom 03.07.2017 der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, verwiesen.

Im Osten des Geltungsbereichs sind zwei Bombenrichter nachgewiesen, bei denen innerhalb einer 50 m - Sicherheitszone mit Bombenblindgängern zu rechnen ist. Am nördlichen Gebietsrand befanden sich Stellungssysteme bei denen eine potentielle Belastung durch zurückgelassene oder verschüttete Munition und Waffen vorliegt. Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht für die ausgewiesenen Bereiche weiterer Erkundungsbedarf (BMUB & BMVG 2014, AH KMR, S. 46). Wir empfehlen die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung zieht Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden nach sich. Die Bewertung der Eingriffe wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 02.09.2019 vorgenommen. Der verbleibende Kompensationsbedarf aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Summe

von ca. 694.649 Ökopunkten wird durch eine noch nicht konkretisierte Aufwertung des östlich anschließenden Quellgebiets durchgeführt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden durch Maßnahmen abgedeckt, die aktuell noch nicht benannt werden können. Es ist vorgesehen, die Maßnahme über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusichern.

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 20.01.2020

.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Grundwegsiedlung“ des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot vom 02.09.2019 wird hingewiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigelegt.

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 20.01.2020

.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka