

Bebauungsplan „Grundwegsiedlung“ Nr. 252

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Stand: Behördenbeteiligung (Anschreiben vom 05.11.2019, Frist bis 09.12.2019)

	Träger öffentlicher Belange	Umwelt- bezog.	Stellung. vom	Az Vorgangsnr.	Hinweise Anregungen Bedenken	
01	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 Raumordnung	x	09.12.2019		Bedenken	
02	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	x	19.11.2019		Hinweise	
03	Regionalverband Heilbronn-Franken	x	20.11.2019		Hinweise	
04	LRA – Bau- und Umweltamt	x	27.11.2019		Anregung	
05	Stadt Crailsheim, Untere Verkehrsbehörde					
06	Stadt Crailsheim, Stadtbrandmeister					
07	Stadtwerke Crailsheim		27.11.2019		Anregung	
08	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe		12.11.2019			
09	Zweckverband Nordostwasserversorgung NOW		12.11.2019			
10	terranets bw GmbH		30.10.2019			
11	Deutsche Telekom Technik GmbH					
12	unitymedia kabel bw		27.11.2019		Hinweis	
13	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH		30.10.2019		Anregung	
14	Gemeindeverwaltung Frankenhardt					
15	Gemeindeverwaltung Satteldorf					
16	Gemeindeverwaltung Stimpfach					
17	Gemeindeverwaltung Kreßberg					
18	Stadtverwaltung Ilshofen		14.11.2019			
19	Stadtverwaltung Vellberg					
20	Stadtverwaltung Kirchberg/Jagst		30.10.2019			
21	Stadtverwaltung Crailsheim, Ressort 3 (z.K.)					
22	Gemeindeverwaltung Fichtenau		28.11.2019			

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich; nb=nicht berührt/betroffen

Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.11.2019 bis 19.12.2019

Stellungnahmen Bürger	vom	Name (in SiVo ausgeblendet)
23	04.12.2019	
24	08.12.2019	
25	09.10.2019	
26	16.12.2019	
27	11.12.2019	
28	16.12.2019	

01/1 – Regierungspräsidium Stuttgart vom 09.12.2019:

Raumordnung

Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Schaffung von verdichtetem Wohnraum aus Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäusern wird dem Grunde nach begrüßt.

Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf die Anforderungen an das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hingewiesen. Bis zum Inkrafttreten der FNP-Änderung ist der Bebauungsplan genehmigungspflichtig.

Die Bauleitplanung wird im Parallelverfahren entwickelt. Am 06.11.2019 wurde der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der notwendigen Änderung des FNP durch die VVG Crailsheim beschlossen. Die Beteiligung des RP hierzu erfolgt zeitnah.

01/2 – Regierungspräsidium Stuttgart vom 09.12.2019:

Des Weiteren haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Demzufolge ist grundsätzlich ein entsprechender Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen plausibel nachzuweisen und darzustellen. Bislang ist dies in den Unterlagen unzureichend erfolgt, so dass die Begründung diesbezüglich zu ergänzen ist. Hierzu verweisen wir auf die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 (Plausibilitätshinweise), die von der Genehmigungsbehörde zu beachten sind. Die Kommunen sind daran nicht gebunden. Eine Orientierung an den dort genannten Aspekten ist allerdings hilfreich und wird daher empfohlen.

Die Herleitung des erforderlichen Bauflächenumfangs aus der Wohnbauflächenentwicklungsprognose des Jahres 2009 ist aufgrund der Vielzahl an Bebauungsplanverfahren der letzten Jahre in Crailsheim nicht ausreichend belastbar.

Der entsprechende Bedarfsnachweis konnte in der Begründung durch das Vorliegen von Zwischenergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse nun konkretisiert werden (siehe Kapitel 4). Eine Einordnung aller derzeitigen Wohn-Bauleitplanungen ist ebenfalls erfolgt. Der Bebauungsplan „Grundwegsiedlung“ dient gemeinsam mit den übrigen Bebauungsplänen der Deckung des Wohnraumbedarfs innerhalb eines Prognosekorridors bis 2035 mit Minimal- und Maximalvarianten.

01/3 – Regierungspräsidium Stuttgart vom 09.12.2019:

Ergänzend bitten wir darum, das reine Zitat des Plansatzes 3.2.6.1 des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 bzgl. des durch die Planung in Anspruch genommenen Vorbehaltsgebiets für Erholung (vgl. S. 6 der Begründung) durch nachvollziehbare Ausführungen zu ergänzen und entsprechend inhaltlich abzuarbeiten.

Insofern bestehen weiterhin Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Die Beschreibung des Grün- und Freiraumkonzepts (Kapitel 2.3 in der Begründung) ist entsprechend ergänzt. Insbesondere der Versatz des Ortsrandweges und die parkähnliche Gestaltung der Anhöhe sollen den besonderen Ansprüchen eines Vorbehaltsgebiets für Erholung gerecht werden.

**02-Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie,
Rohstoffe und Bergbau vom 19.11.2019:**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//17-03792 vom 03.05.2017 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme vom 03.05.2017:

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, früher: Gipskeuper), die im östlichen Teil von pleistozänen Terrassensedimenten, im westlichen Teil von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Die Hinweise sind aufgenommen und bereits Bestandteil des ausgelegten Textteils gewesen.

03 – Regionalverband Heilbronn-Franken vom 20.11.2019

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Die Abgrenzung des Vorhabens wurde geändert und um 1,7 ha auf nunmehr 10,2 ha vergrößert. Ebenso wurde die Bezeichnung geändert.

Die Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha laut Plansatz 2.4.0 Z (5) wird eingehalten bzw. überschritten.

Der Bedarf des Vorhabens auf Basis des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2009 lässt sich angesichts der Vielzahl an Bebauungsplänen in Crailsheim nicht mehr sicher nachvollziehen. Wir begrüßen daher die Erstellung einer aktuellen Wohnraumbedarfsanalyse, die aus unserer Sicht auch die seit 2009 abgeschlossenen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne umfassen sollte. Auf Basis der aktuellen Zahlen ermitteln wir für Crailsheim bis zum Jahr 2035 einen Wert von knapp 40 ha ohne Berücksichtigung von Innenpotentialen und sonstiger anzurechnender Flächen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die geplante Schaffung einer neuen hochwertigen öffentlichen Grünfläche und die Wiederherstellung des zur Naherholung genutzten Wirtschaftswegs am neuen Ortsrand folgen diesem Grundsatz.

Darüber hinaus begrüßen wir die Maßnahmen zur Verbesserung des Regenwasserrückhaltes im Plangebiet, wie die Festsetzung von Zisternen und die Anlage von zwei Regenrückhaltebecken, auch als Maßnahmen für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Der entsprechende Bedarfsnachweis konnte in der Begründung durch das Vorliegen von Zwischenergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse nun konkretisiert werden (siehe Kapitel 4). Eine Einordnung aller derzeitigen Wohn-Bauleitplanungen ist ebenfalls erfolgt. Der Bebauungsplan „Grundwegsiedlung“ dient gemeinsam mit den übrigen Bebauungsplänen der Deckung des Wohnraumbedarfs innerhalb eines Prognosekorridors bis 2035 mit Minimal- und Maximalvarianten.

Die Beschreibung des Grün- und Freiraumkonzepts (Kapitel 2.3) ist entsprechend ergänzt.

04/1 – Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt vom 27.11.2019

Untere Naturschutzbehörde:

Die erforderliche Anlage von Lerchenfenstern bzw. Buntbrachestreifen wurde bereits am 28.10.2019 über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zusammen mit den CEF-Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes „Südost IV“ Nr. 249 gesichert. **Die CEF-Maßnahmen sind zwingend vor dem Eingriff umzusetzen.**

Die in der saP aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten.

Das dem Geltungsbereich östlich angrenzende Biotop „16826127025 – Quellbereiche SE Altenmünster“ darf durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden.

Nach den Planunterlagen besteht derzeit noch ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 694.649 Ökopunkte (ÖP); ein Ausgleichskonzept liegt bisher nicht vor. Ausgleichsmaßnahmen konnten noch keine benannt werden.

Im Ergebnis bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bei Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen aus der saP keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Jedoch konnte noch keine adäquate Ausgleichsplanung vorgelegt werden, welche das Defizit in Höhe von 694.649 ÖP abdeckt. Eine endgültige Zustimmung zum Bebauungsplan kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde erst nach Vorlage und Abstimmung der Ausgleichsplanung erfolgen. Externe Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern, welche der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

Die CEF-Maßnahmen werden vor dem Eingriff umgesetzt.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbesondere Verbot von Baumfällungen während der Brutzeit) werden beachtet.

Das Biotop wird voraussichtlich Bestandteil des Ausgleichskonzepts sein und damit aufgewertet.

Das Ausgleichskonzept wird derzeit ausgearbeitet und durch unser Ressort „Bauen und Verkehr“ mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**04/2 – Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt
vom 27.11.2019**

Untere Immissionsschutzbehörde:

Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (17636 SIS vom 16.08.2017) erstellt. Das Ergebnis der Untersuchung ergab keinen Immissionskonflikt zwischen Sportplatz und Wohnbebauung, sofern der Parkplatz der Sportanlage mindestens 28 m von der nächsten schutzwürdigen Bebauung entfernt ist. Für Vorkehrungen gegen die Verkehrsgeräusche wurden vom Gutachter unter Punkt 9 der Prognose Vorschläge unterbreitet.

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik, keine Bedenken.

Der Abstand zwischen Parkplatz und nächstgelegenen geplanten Wohngebäude beträgt 40 m. Den Anforderungen des Immissionsschutzes wird damit entsprochen.

**04/3 – Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt
vom 27.11.2019**

Untere Wasserbehörde:

Entwässerung

Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers nachzuweisen. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung, wie z. B. Bemessungsregen, einzuleitende Wassermenge, Gestaltung Regenwasserklärung bzw. -pufferung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen

Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Die Antragsunterlagen sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn der Aushubarbeiten Baugrube) einzureichen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Die Wasserhaltung muss bis zur Gewährleistung der Auftriebssicherheit geführt werden.

Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt im hierzu notwendigen wasserrechtlichen Verfahren. Die Abstimmungen werden durch unser Ressort „Bauen und Verkehr“ durchgeführt.

04/4 – Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt vom 27.11.2019

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.

Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.

Landwirtschaftliche Flächen müssen weiterhin uneingeschränkt über landwirtschaftliche Wege mit den entsprechenden breiten Maschinen erreichbar sein. Auf diesen landwirtschaftlichen Wegen muss ein Parkverbot erlassen werden. Häufig ist zu beobachten, dass parkende Fahrzeuge von Spaziergängern und Hundehaltern den landwirtschaftlichen Verkehr behindern.

Wir regen an, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet zu beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiesen, Magerrasen, Anbringen von Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und den Flächenverbrauch minimieren.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden.

In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird durch den Versatz des Wirtschaftswegs an den neuen Ortsrand gesichert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

07 – Stadtwerke Crailsheim vom 27.11.2019

Abteilung Strom (320/Mögel/27.11.2019)

Der westliche Teil des geplanten Baugebietes kann niederspannungsseitig aus dem Bestand (Trafostation Wilhelm von Kettelerstrasse) versorgt werden.
Im östlichen Bereich muss an geeigneter Stelle eine Trafostation erstellt werden, deren Größe abhängig von der Anzahl der zu versorgenden Wohneinheiten ist.

Abteilung Wasser + Gas (341/Lämmerer/31.10.2019)

Nach Verlängerung der WW/GW VL DN 150 in der Kirchstraße ab Flurstück 673 entlang des VfR-Sportplatzgeländes bis zur Einmündung des landwirtschaftlichen Weges Flurstück 696, von Ende Frundsbergstraße beim Kindergarten und von Krackerstraße über Fußweg bei Haus Nr.67 und Flurstück 978/20 kann eine Erschließung mit Wasser und Gas im Ringsystem mit WW und GW-VL DN 150/100 erfolgen.

Wichtig ! Bezüglich der im gepl. Baugebiet vorhandenen Gas MD-VL ist frühestmöglich eine geeignete Trasse für die Umverlegung einzuplanen. Des Weiteren ist im südl. Bereich des geplanten Altenwohnheimes eine Grundfläche von ca. 20 m² für eine Gasreglerstation vorzusehen.

Bezüglich des Feuerlöschwesens nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 werden die erforderlichen U-Hydranten in einem Abstand von 80 m eingebaut und mit Hinweistafeln versehen.

Eine Wasserentnahmemenge von 96 m³/h über 2 Stunden kann jederzeit gewährleistet.
Der statische Druck beträgt im Mittel ca. 4,6 bar.

Abteilung Planung (373/Reu/25.11.2019)

Für den östlichen Bereich des Neubaugebietes (Bauabschnitt 2) ist eine Versorgung mit Nahwärme geplant. Dafür ist die Verlegung eines Wärmenetzes vorzusehen sowie die Bereitstellung einer Fläche für die Energieerzeugung.

Die Planung sieht eine im Vorfeld mit den Stadtwerken abgestimmte Fläche für entsprechende Versorgungseinrichtungen vor. Die konkrete Leitungsführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch unser Ressort „Bauen und Verkehr“ mit den Stadtwerken abgestimmt.

12 – unitymedia vom 27.11.2019

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

23 – Stellungnahme Bürger vom 04.12.2019

von der Kirchstraße bis zum Kinderspielplatz ist entlang der W. v. Kettelerstraße eine **einstöckige** Bauweise vorgesehen. Als Bewohner der W. v. Kettelerstr. ist es uns ein Anliegen, dass die geplanten eingeschossigen Häuser nicht zu **hoch** werden.

Deshalb sollte darauf geachtet werden, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) nicht zu hoch angesetzt wird und der Dachausbau möglichst einen niederen Kniestock, bzw eine angemessene Dachneigung erhält.

Im übrigen wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Abwasser der W. v. Kettelerstr. noch ohne Hebewerk in den Abwasserkanal eingeleitet werden konnte.

Das könnte in dem neuen Baugebiet ein Problem werden.

Die benannte parallel zur Kettelerstraße vorgesehene Bebauung verhält sich rücksichtsvoll zum Bestand, indem sie die wesentlichen Merkmale aufgreift: Eine eingeschossige Wohnbebauung mit ausbaubarem Satteldachgeschoss. Die Höhenfestsetzungen erfolgen ausschließlich über die maximale Gebäudehöhe und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Gebäude und der Abstand ist mit ausreichendem Puffer so bemessen, dass es zu keiner Verschattung der Bestandsbebauung kommt. Die Festlegung einer maximalen Kniestockhöhe ist daher nicht erforderlich. Die weitere zusätzliche Bebauung im Plangebiet ist grundsätzlich höher. Die EFH bemisst sich anhand der derzeitigen Geländehöhe. Die Dachneigung beträgt 30° bis 40° und ist damit um 10°-spitzer als der Bestand.

Die Hinweise zum Abwasser werden zur Kenntnis genommen.

24 – Stellungnahme Bürger vom 08.12.2019

Wir finden es sehr schlecht, dass die Grundstücke nur zwischen 450 und 550qm klein sein werden. Man hätte doch wenigstens ein paar Grundstücke größer anbieten können. Eine gesunde Mischung hätten wir uns vorgestellt, unabhängig davon ob man einen bekommt oder nicht, aber dann gäbe es wenigstens die Chance.

Dagegen werden in Wittau riesige Grundstücke mit über 1000qm angeboten, ein Extrem in die andere Richtung.

Uns fehlt hier einfach ein Zwischending und es bedeutet, dass ich als geborener Crailsheimer und meine Frau als langjährige Crailsheimerin, uns in den umliegenden Gemeinden nach mittelgroßen Grundstücken umsehen müssen - sehr schade, wir haben immer gern in Crailsheim gewohnt.

Angesichts der notwendigen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Wohnbebauung sind größere Grundstücksgrößen nicht zielführend. Der Regionalplan verlangt von der Stadt Crailsheim Dichtewerte von 60 Einwohner/ha zu erreichen. Zum Vergleich: Ein Bebauungsplan mit 750 m²-Zweifamilienhausbauplätzen erreicht bei einem Erschließungsanteil von 30% eine Einwohnerdichte von 40 Einwohner/ha.

25 – Stellungnahme Bürger vom 09.10.2019

Wie in unserem Gespräch am 15.8. vereinbart, haben wir die Benutzbarkeit der beiden Kontrollschächte von der Firma Schön prüfen lassen. Nach deren sachverständigem Urteil (s. Anlage) ist als Ergebnis festzuhalten:

1. Der Kontrollschacht auf der Hausvorderseite ist für Reinigungen nicht brauchbar.
2. Für Reinigungen kommt nur der zweite Kontrollschacht auf der Hausrückseite in Frage, der zu diesem Zweck dauerhaft zugänglich bleiben muss.
3. Die Zufahrt zum Haus und die Reinigung sind mit den neuen Sprinterfahrzeugen der Firma Schön möglich.

Hinsichtlich des neuen Bebauungsplans Grundwegsiedlung bedeutet dies für uns:

Wenn der Weg (als Bestandteil des damaligen Bebauungsplans!) wegfällt, benötigen wir einen rechtlich sicheren und auch für die ferne Zukunft gültigen Zugang zu dem zweiten Kontrollschacht.

Zudem ist dieser Zugang für uns, wie in unserem persönlichen Gespräch bereits erläutert, zwingend nötig, um

- a. auch zukünftig handwerkliche Arbeiten an der Hausrückseite zu gewährleisten,
- b. die Versorgung des hinteren, bewirtschafteten Gartens mit dem entsprechenden An- und Abtransport von Baumschnitt, Gartengeräten, Pflanzen etc. zu garantieren.

Unser Haus ist, wie Sie wissen, beiderseits auf die Grenze gebaut. Wir ersuchen daher die Stadt Crailsheim als Besitzer des Nachbargrundstückes eine sichere einvernehmliche Lösung - im Sinne eines festgeschriebenen Durchgangsrechts oder einer Kaufoption - zu ermöglichen!

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Hausvorderseite. Die in den 1980ern erteilte Baugenehmigung sieht nur den vorderen Kontrollschacht vor. Notwendige Arbeiten am hinteren Kontrollschacht sind durch die Hammerschlags- und Leiterrechte des Nachbarrechts (§ 7f NRG) trotzdem gesichert. Gespräche über ein Wegerecht werden derzeit unabhängig vom Bauleitplanverfahren geführt.

26 – Stellungnahme Bürger vom 13.12.2019

leider könnte ich an der Informationsabend zur Neubaugebiet Grundwegsiedlung in Altenmünster nicht daran teilnehmen. Als ehemalige Bauingenieur, der in Altenmünster wohnt, bereitet mir der Aussage, dass der Baustellenverkehr über die Kirchstrasse laufen wird, etwas Sorgen. Die Kirchstrasse, insbesondere bei der Einmündung an der Gaildorferstrasse und im Kurvenbereich bei der alte Kirche, ist nur bedingt für schwere Baustellen LKWs tauglich, und sicherlich nicht gleichzeitig in beide Richtungen - da ist die Fahrbahnbreite nicht ausreichend.

Bereits jetzt kommt es wegen parkenden Autos zu gefährliche Situationen im Begegnungsverkehr. Deswegen wird für der Bauphase ein Parkverbot unerlässlich sein. Aus meiner Sicht muss zudem für schwere LKWs ein Einbahnstrassenregelung eingeführt werden - Zufahrt zur Baustelle über der Kirchstrasse, und Ausfahrt Richtung Ingersheim. Mir ist es klar, das auch der Ortsdurchfahrt Ingersheim nicht für LKWs besonders geeignet sind, ich sehe aber kein Alternative, um gefährliche Situation für Auto- und Busfahrer und auch Fußgänger in Altenmünster zu vermeiden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Während des Baus der Erschließungsanlagen wird eine entsprechende Abstimmung mit dem Bauunternehmer erfolgen. Insbesondere während der Bauphase des Kreisverkehrs werden zusätzliche Verkehrsregelungen nötig sein.

Die Kirchstraße ist bereits für Durchfahrtsverkehr von LKW über 7,5 t gesperrt. Die Höchstgeschwindigkeit ist auf 30 km/h beschränkt. Ob weitergehende Maßnahmen nötig sein werden, wird während der Bauphase beobachtet.

27 – Stellungnahme Bürger vom 11.12.2019

hiermit widerspreche ich Ihrem o.e. Vorhaben zum Einen aus ökologischer und landschaftlicher Sicht und zum Anderen aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes, sowie der Erholung.

Es wird immer gern mit Wohnungsnot versucht, solche Vorhaben durchzusetzen.

Verursacher dieser Misere ist wohl unsere Regierung. Die mögen dann auch für akzeptable Lösungen Sorge tragen. So könnte man auf dem Gelände des ehemals vorgesehenen Flughafens BB durch entsprechende Umbaumaßnahmen hunderte, wenn nicht gar tausende von Wohnungssuchenden unterbringen. Aber dies nur nebenbei.

Im Übrigen baut die Fa. Voith schon seit einiger Zeit Arbeitsplätze ab, wie mir bekannt ist. Andere Firmen werden folgen bzw. folgen müssen bedingt durch die Energiewende. Zulieferer und alle die auch nur in geringer weise damit verbunden sind, müssen Arbeitsplätze abbauen oder gar ins EU-Ausland verlegen.

Altenmünster ist derzeit noch ein relativ kleiner, ruhiger und reizvoller Stadtteil. Warum will man nun plötzlich diese Idylle mit allen Mitteln zerstören? Wie Ihnen wohl allen bekannt sein dürfte, ist Altenmünster bereits „überbaut“.

Fehlende Infrastruktur, leittagende der Crailsheimer Rottlichtwelle, und des dadurch verursachten Rückstaus. Auch bedingt durch das Zusammentreffen zweier Bundesstraßen

und der Ausleitung des Verkehrs der BAB bei fast täglichen Unfällen, Sperrungen etc.

Hessort Stadtentwicklung

Eine Verkehrseinleitung über die Frundsbergstraße würde nur das Verkehrschaos im bisherigen Stadtteil erhöhen und muss unter allen Umständen verhindert werden.

So kann und darf es nicht sein, dass der derzeitige Wohnungsmangel ausschlaggebend für eine „Überzogene Bauhysterie“, ja einer „Zumüllung“ mittels Wohnungen unzähliger Vorschub leistet.

Dadurch werden Gettoisierung und Kriminalisierungsschwerpunkte geschaffen, (sogenannte soziale Brennpunkte, (klingt niedlicher), und wie üblich bei Vorfällen will keiner Schuld daran sein und niemand hat was gesehen. Kennen wir ja zur Genüge.

Im Übrigen trägt diese Vorgehens- bzw. Bauweise auch zur überhöhten CO2 Bilanz bei, und diese soll doch sinken?

Wie Ihnen wohl allen bekannt sein dürfte, leben einfach zu viele Menschen auf der Erde. Dies mag unterschiedliche Gründe haben. Mit diesen muss man sich eben auseinandersetzen. (Geburtenregelung, Zuwanderung usw.)

W.o. Infrastruktur gleich Null, dafür jede Menge roter Ampeln im gesamten Stadtgebiet. Entlang von Reinhthaler Straße und der Alten Dorfstraße, selbst in Kurvenbereichen alles zugeparkt. So ist immer noch einigen Zeitgenossen die Funktion eines eigens angelegten Parkstreifens unbekannt.

Im Folgenden werden nur Regelungsinhalte des Bebauungsplans behandelt:

Der Wohnraumbedarf in Crailsheim ist nun auf Basis einer entsprechenden Analyse in der Begründung ausführlicher dargelegt (siehe Kapitel 4). Der mit dem Bebauungsplan geschaffene Wohnraum wird zur Deckung des Bedarfs benötigt.

Die verkehrsgutachterliche Stellungnahme prognostiziert für die Frundsbergstraße ein Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde von 108 Fahrzeugen/Stunde. Dies entspricht gemäß der „Richtlinie für die Anlagen für Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (RASt 06)“ dem Charakter eines Wohnwegs.

27 – Stellungnahme Bürger vom 11.12.2019

Außer einem 3.klassigen Netto Markt der lediglich zur Versorgung einiger weniger Kunden als ausreichend dient, sorgt für Chaos und kann der Versorgung von Altmünster bei weitem nicht nachkommen. Fehlende oder nicht vorhandene Artikel, Parkplatzmangel usw.

So kann es nicht weitergehen!

Ich erinnere diesbezüglich an die Schließung des ehemaligen LIDL Einkaufsmarkts. Monate ja gar Jahrelang hat es die Crailsheimer Verwaltung nicht interessiert wo und wie Bürger von Altmünster Ihre Einkäufe erledigten.

Nach dem Motto: Weiter so, kann und darf hier nicht weiter verfahren werden.

Bei diesen Baugebiet handelt es sich um ökologisch wertvolles Gebiet und um wichtige Lebensräume von hier anzutreffenden Störchen. Auch das Vorhandensein von Rotmilan und andere Lebewesen ist mit einzubeziehen.

Auch für die Menschen in diesem Stadtteil stellt sich dieser Bereich als Erholungsgebiet dar, was durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern noch erheblich aufzuwerten wäre, und sich so als Naherholungsbereich in der Form eines Parks wesentlich sinnvoller gestalten würde.

Kein Mensch hat was gegen ein Senioren- oder Pflegeheim mit ausreichend Parkplätzen. Hierzu zählen Parks und Erholungsgebiete „grüne Lunge“, aber bestimmt keine Überbauung und Gettoisierung.

Bezüglich der Regenwasserproblematik wird ein Zwischenspeicher in keinster weise ausreichen. Die Unwetterwassermengen nehmen ja ständig zu, siehe Braunsbach!

In kurzer Zeit fiel dabei eine Regenmenge im Hektoliterbereich innerhalb weniger Minuten, bedingt durch Stagnation der entsprechenden Gewitterwolke.

Da in Zukunft des Öfteren mit solchen Ereignissen zu rechnen ist, stellt ein Zwischenspeicher aus meiner Sicht keine geeignete Lösung dar.

Die muss zumindest mit einer separaten Ausleitung vorgenommen werden.

Aus genannten Gründen und deren Folgen lege ich hiermit Widerspruch gegen eine Bebauung auf dieser Gemarkung ein.

Das Plangebiet ist größtenteils als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO vorgesehen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind unter anderem der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung sind die artenschutzrechtlichen Belange ermittelt worden. Für eine Gefährdung des Rotmilans oder bisher nicht betrachteter geschützter Arten in diesem Gebiet bestehen keine Anhaltspunkte.

Eine gestaltete Naherholungsfläche als Grünanlage ist im Plangebiet vorgesehen.

Die Kalkulation des Regenrückhaltevolumens ist auf Basis der gängigen wasserwirtschaftlichen Erfordernisse erfolgt und wird in einem separaten wasserwirtschaftlichen Verfahren behandelt. Inwieweit aus einer flächenmäßigen Darstellung der Regenrückhaltung im Bebauungsplan das Rückhaltevolumen ermittelt und als nicht ausreichend bewertet werden kann, ist nicht nachvollziehbar.

28 – Stellungnahme Bürger vom 16.12.2019

1. Kanalanschlüsse und -kapazität: Bei stärkeren Regenfällen gab es in der Vergangenheit Probleme mit Rückstau von Oberflächenwasser und damit Eintritt von Wasser in die Keller. Wird beim Anschluss und der Verlegung der Kanalisation darauf geachtet, dass dieser Zustand nicht verschlechtert, sondern verbessert wird. Im Jahr der Sturzflut in Braunsbach (2017) regnete es in unserem Gebiet 80l/m².
2. In der Beschreibung des Baugebietes im Bebauungsplanentwurf vom 2.9.2019 wird der Ostteil etwas unvollständig beschrieben. Auch hier gibt es noch eingeschossige Einfamilienhausbebauung und der Übergang ist deutlich weniger rücksichtsvoll. Könnten die zwei nördlichsten Modulhäuser in ein Doppelhaus geändert werden? (siehe Plan)
3. Das Baugebiet liegt sehr fahrradnah zur Innenstadt und es wird aus Altenmünster besonders von Schulkindern (ASG etc) meist das Fahrrad genutzt. Darum sollten nicht erst mit der Landesgartenschau die Fahrradabbindung des östlichen Teils des Baugebietes an die Brücke beim Wasserturm verbessert werden. (Weg hinter der Ostseite der Reinhthaler Str. ausbauen; im Winter räumen und streuen). Auch der Feldweg entlang der Bahn sollte zeitnah zur Bebauung ausgebaut oder näher an die vorhandene Bebauung verlegt werden.
4. „Fahrradpsychologisch“ würde ich persönlich den Fahrradweg an der südlichen Seite der Erschließungsstraße vorziehen. Bergauf ist man langsamer und unsicherer, auf der Südseite von den Autos etwas weiter weg.
5. Kann das Altenheim aus ästhetischen Gründen an der Ecke auch abgerundet oder abgeschrägt werden?

1. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser der Grundwegsiedlung wird daher nicht in das bestehende Abwassernetz eingeleitet.
2. Die benannten zwei- bis dreigeschossigen Modulhausbauplätze befinden sich nordöstlich der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung. Eine Verschattung entsteht nicht. Die gesetzlichen Abstandsregelungen werden eingehalten. Die höhere Wohnraumdichte der Modulhäuser wird daher einem Doppelhaus vorgezogen.
3. Das Radwegenetz außerhalb des Plangebiets ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
4. Der in beide Richtungen benutzbare Rad- und Fußweg wurde auf die nördliche Seite gelegt, um keine Gefährdung durch die zahlreichen Carportstellplätze zu erzeugen.
5. Innerhalb des Baufenster sind Abrundungen oder Abschrägungen möglich. Um eine gesteuerte Einrahmung des Quartierplatzes zu erzielen wurde jedoch eine beidseitige 10 m lange Baulinie mit 90° Winkel vorgesehen.