



Begründung
zum Bebauungsplan

„Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B

Stand: 12.02.2024

Begründung zum Bebauungsplan "Am Schönebürgstadion II" im Planbereich Nr. A-2020-3B

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	3
1.	Einleitung	3
1.1	Anlass des Aufstellungsverfahrens	3
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	3
1.3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
2.	Städtebauliches Konzept	9
2.1	Baulich-räumliches Konzept	9
2.2	Verkehrskonzept.....	11
2.3	Energie-/Klimaschutzkonzept	12
2.4	Grün- und Freiflächenkonzept	12
2.5	Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	12
3.	Planinhalt und Festsetzungen	13
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit	13
3.2	Bisherige Bebaubarkeit.....	15
3.3	Erschließungsflächen und Verkehr.....	15
3.4	Natur, Umwelt und Klima.....	16
3.5	Immissionsschutz	16
4.	Flächenbilanz und Bedarfsnachweis	22
5.	Auswirkungen der Planung	23
5.1	Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“	23
5.2	Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“	24
5.3	Belange des Schutzguts „Wasser“	24
5.4	Belange des Schutzguts „Klima / Luft“	24
5.5	Belange des Schutzguts „Landschaft“	24
5.6	Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“	24
5.7	Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“	25
5.8	Belange des Schutzguts „Mensch“	25
5.9	Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"	25
5.10	Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"	26
5.11	Belange der "Erneuerbaren Energien"	26
6.	Kosten und Finanzierung	26
7.	Maßnahmen und Durchführung	27
7.1	Ver- und Entsorgung	27
7.2	Durchführung der Erschließung	27
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	28
	Anhang Teil A.....	29
	Teil B Umweltbericht.....	32

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B soll für das Plangebiet die städtebauliche Zielsetzung des Masterplans „Östliche Innenstadt“, welcher gleichzeitig das Neuordnungskonzept des Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“ darstellt, umgesetzt bzw. verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

Sowohl in übergeordneter als auch in kleinräumlicher Sicht soll durch eine Nachverdichtung Wohnraum in Innenstadtnähe entwickelt werden, ohne dabei die Freiraumbezüge und die Festplatzgestaltung außer Acht zu lassen. Der Bebauungsplan soll so für eine verbindliche, geordnete städtebauliche Entwicklung sorgen und als Teilstück von mehreren, das Gesamtgebiet in vielerlei Hinsicht deutlich aufwerten (z.B. in Bezug auf die künftige Nutzung, in Bezug auf die Freiraumqualität etc.).

Hintergrund dieser Zielsetzung ist im wesentlichen Maß u.a. die hohe Nachfrage gerade auch nach infrastrukturell gut angebundenen Wohnraumlagen, wie die „Bedarfsanalyse von Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim“ von Anfang 2020 zeigte. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt haben eine positive Bevölkerungsentwicklung ermöglicht und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch Wanderungsgewinne getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Alters- und Zielgruppen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Dementsprechend ist das Ziel der Stadt Crailsheim insbesondere über eine verstärkte Innenentwicklung in zentralen und gut angebundenen Lagen vermehrt neuen Wohnraum zu schaffen. Bestandteil hiervon ist der Einbezug von Bestandswohngebäuden und die Abstimmung mit den privaten Eigentümern. Über erweiterte Baumöglichkeiten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich umgesetzt werden sollen, werden Anreize für private Investitionen geschaffen. Dies kann durch das Einbringen städtischer Flächen zusätzlich unterstützt werden.

Die Zielsetzung einer verstärkten Nachverdichtung für das Plangebiet „Am Schönebürgstadion II“ wurde als Teil des Sanierungsgebiets bzw. des Masterplans „Östliche Innenstadt“ schon seit 2018 breit diskutiert. Dabei wurde auch die Bürgerschaft intensiv eingebunden, die nicht nur quantitativ über die Benotung der Planansätze Einfluss nehmen konnte, sondern auch qualitative Aspekte der Planungen positiv wie negativ hervorheben konnte. Ergebnis war die Entwicklung des finalen Masterplans, der im Dezember 2019 vom Gemeinderat als maßgebliches Neuordnungskonzept beschlossen wurde.

Auf Basis des finalen Masterplans fasste der Gemeinderat der Stadt Crailsheim in seiner Sitzung am 24.06.2020 einen Beschluss über die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele. Dabei wurden neben allgemeinen Sanierungszielen auch für einzelne Teilabschnitte differenzierte Ziele formuliert. Für die Teibereiche „Schönebürgstraße I+II“, die nun den Bebauungsplänen „Am Schönebürgstadion I+II“ entsprechen wurde folgende Zielsetzung definiert: „Das Quartier soll nachverdichtet werden und Raumkanten zu dem nördlich angrenzenden Grünzug und der südlich verlaufenden Schönebürgstraße bilden. Die Bestandsgebäude werden soweit wie möglich aufgenommen und integriert [...]“

Diese Zielsetzung findet sich im städtebaulichen Konzept wieder (siehe Kapitel 2). Weiterhin sind die Planungen der beiden angrenzenden Bebauungspläne „Am Schönebürgstadion I+II“ eng aufeinander abgestimmt.

Das Plangebiet „Am Schönebürgstadion II“ soll entsprechend der Zielsetzung aus dem Masterplan für Wohnen und Dienstleistungen genutzt werden. Es wird daher eine Baugebietsnutzung festgesetzt, die diesem Ziel entspricht, gleichzeitig aber auch die bisherige Bestandsnutzung weiterhin ermöglicht (siehe Kapitel 3.1).

Am 07.04.2022 fasste der Gemeinderat der Stadt Crailsheim den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf. Auf Antrag wurde der Bebauungsplan inhaltlich nochmals überarbeitet. Statt der Möglichkeit größerer Stellplatzanlagen im Innenbereich vorzusehen (u.a. war ein „Carporthof“ im Innenbereich geplant), wurde nun eine größere zusammenhängende Grünfläche als gemeinschaftliche Grün-/ Freizeit-/ oder Erholungsfläche festgesetzt und oberirdische Stellplatzflächen deutlich reduziert.

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Diese Möglichkeit eröffnet sich, wenn ein Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zur Grundlage hat (§ 13a Abs. 1 BauGB). Darüber hinaus darf die Größe der Grundfläche – wenn keine überschlägige Umweltprüfung durchgeführt wird – nur weniger als 20.000 m² betragen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Daher wurde auch der angrenzende Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion I“ Nr. A-2020-2B mitberücksichtigt. Bei Einbezug der künftigen Bebauungsplanentwicklungen (insbesondere Umfeld (ehemalige Planung) Stadthalle, Im Wasserstall II), deren Umsetzbarkeit zwar noch nicht abschließend geklärt ist, wobei aber durchaus von einem engen sachlich-räumlichen Zusammenhang auszugehen ist, wird die Größe der Grundfläche voraussichtlich 20.000 m² übersteigen. Daher wird das Verfahren im „Regelverfahren“ fortgeführt. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits, eine Umweltprüfung wurde erstellt (siehe Teil B).

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion“ Nr. A-2020-3B umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha und befindet sich im Osten des Volksfestplatzes zwischen Schönebürgstraße und Hakro-Arena. Die Abgrenzung des Bebauungsplans orientiert sich nur zum Teil an den bestehenden Flurstücksgrenzen, insbesondere im Norden greift die Abgrenzung bereits die vorgesehene Neuordnung entsprechend des Masterplans „Östliche Innenstadt“ auf. Die Fläche in der Gemarkung Crailsheim beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1198/1, 1198/2, 1198/3, 1198/4, 1201/1, 1202/2, 1202/3, 1202/5, 1203, 1203/1, 1205/3, 1205/4, 1205/5 und 1210/1 sowie Teilflächen der Grundstücke 1197, 1199/1, 1202/1, 1204/6, 1205/0 und 1082/3.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die auslaufenden Versiegelungsflächen des Festplatzes bzw. der daran anknüpfenden Grünflächen,
- im Süden durch die Schönebürgstraße (Landesstraße 1066),
- im Westen durch das Gelände mit Jugendzentrum (alte Gewerbeschule) und noch bestehender Jahnhalle und
- im Osten durch das „Dreiecksgrundstück“ mit der Flurstücksnummer 1197, auf deren Fläche parallel der Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion I“ Nr. A-2020-2B entwickelt wird.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bestandsbauten, die sich zu den Erschließungsstraßen „Am Volksfestplatz“ sowie „Schönebürgstraße“ orientieren und folgende Adressen aufweisen:

- Am Volksfestplatz 2
- Am Volksfestplatz 4
- Schönebürgstraße 45
- Schönebürgstraße 45/1
- Schönebürgstraße 47
- Schönebürgstraße 53
- Schönebürgstraße 55
- Schönebürgstraße 57
- Schönebürgstraße 61

Einige Gebäude gehen auf die erstmalige Bebauung entlang der Schönebürgstraße zurück und entstanden zwischen den Jahren 1874 und 1908 als typischer Hinweis auf das Bauen am Stadteingang (Schönebürgstraße 45, 53 und 57). Daneben entstanden aber auch mehrere Gebäude erst in den letzten Jahren: das Fahrradgeschäft, Am Volksfestplatz 2, 2009, das Wohnhaus für Menschen mit Behinderung, Am Volksfestplatz 4, 2006 sowie das Mehrgenerationenhaus, Schönebürgstraße 61, 2014.

Das Plangebiet ist grundsätzlich von einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt. Ergänzt wird es von weiteren Nebenanlagen (Schuppen) sowie dem erwähnten Fahrradgeschäft.

Weist das Gebiet entlang der Erschließungsstraßen noch eine gewisse Struktur auf, verliert sich diese vor allem in den rückwärtigen, innenliegenden Bereichen. Hier grenzen bestehende Grünstrukturen an, die teils als Wiese und teils als Gartengrundstück genutzt werden.

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

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.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ rot dargestellt. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind weiß markiert und somit nicht weiter definiert.

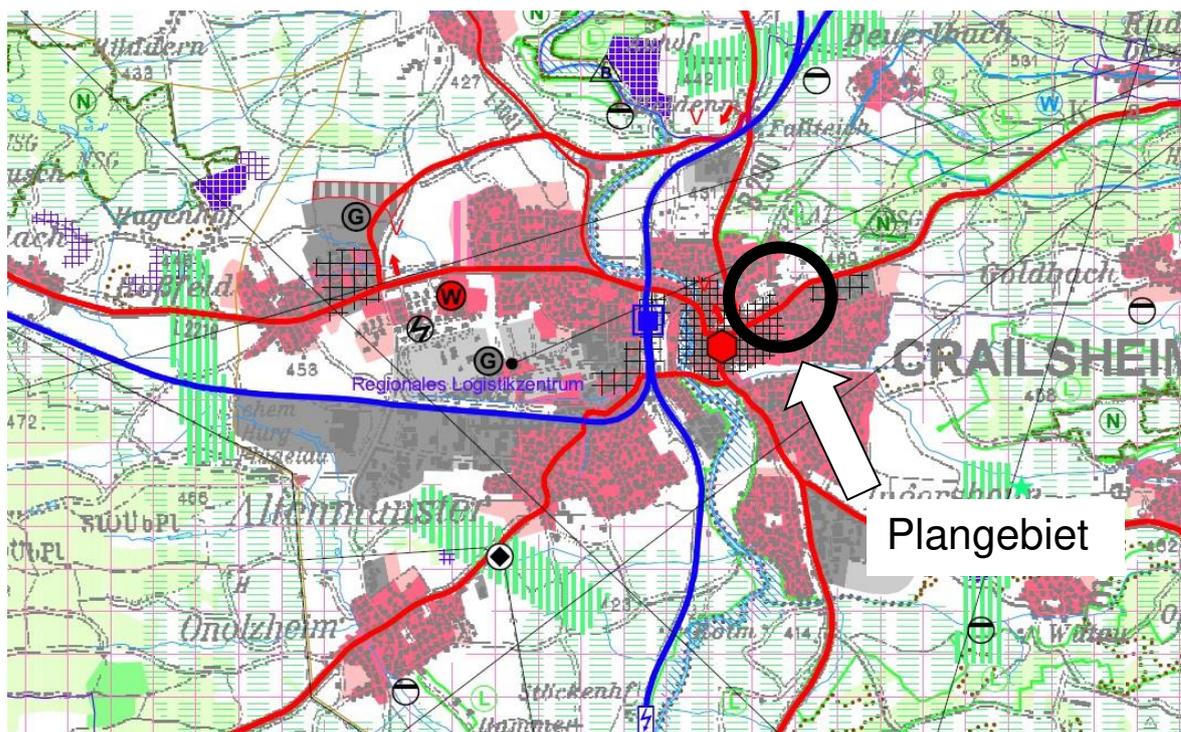


Abbildung 1: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist der überwiegende Teil der Plangebietsfläche als „Gemischte Baufläche“ (M) braun dargestellt. Im nordwestlichen Bereich ist ein kleines Teilstück gelb als „Verkehrsfläche“ dargestellt. Von den beiden eingetragenen Naturdenkmalen (als N auf roter Raute im Plan dargestellt) existiert heute nur noch der Mostbirnenbaum an der Schönebürgstraße.

Der Bebauungsplan entwickelt sich entsprechend der vorgesehenen Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) aus dem Flächennutzungsplan. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

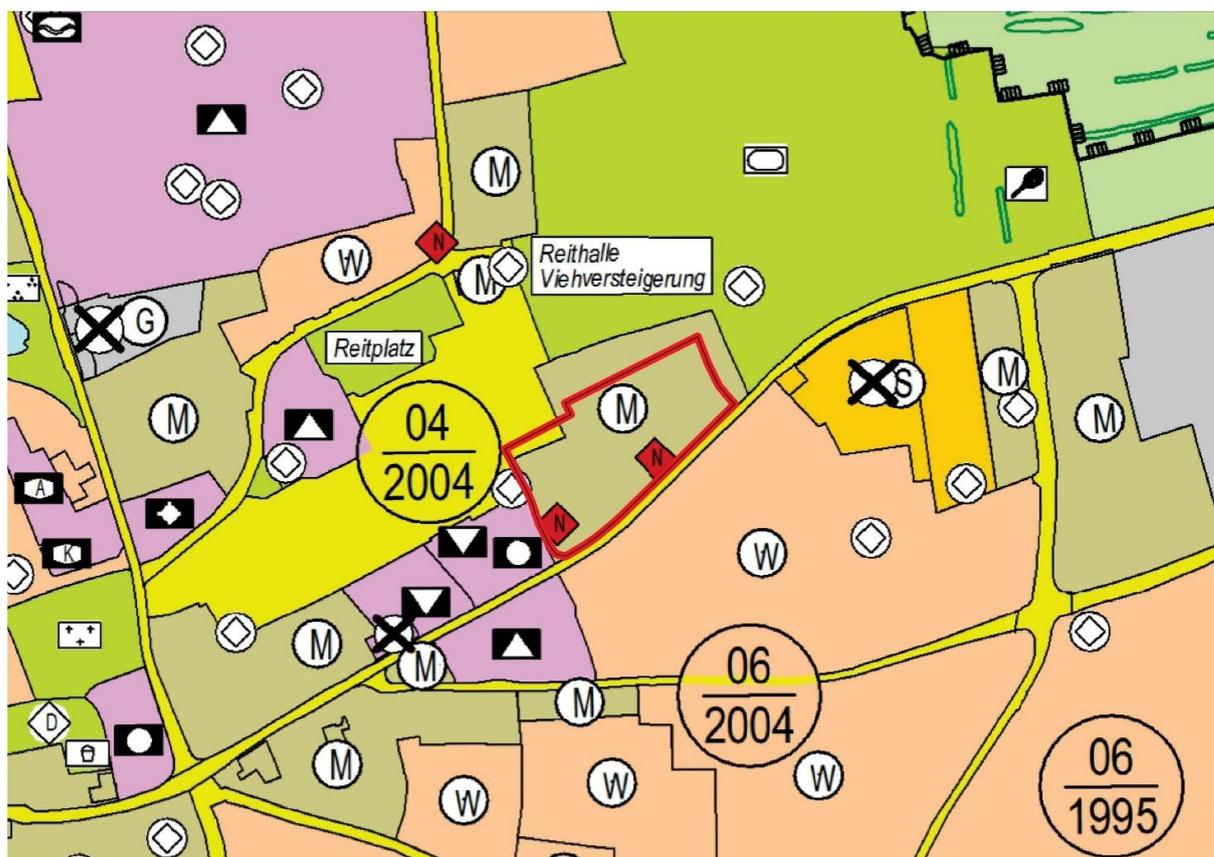


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

Bebauungsplan

Die Fläche befindet sich überwiegend im bisher unbeplanten Innenbereich. Lediglich ein westlicher Teilbereich befindet sich im Abgrenzungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 209 „Kernstadt“, der die Zulässigkeit von Vergnügungstätten regelt. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus aber keine qualifizierten Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet.

Landschaftsplan

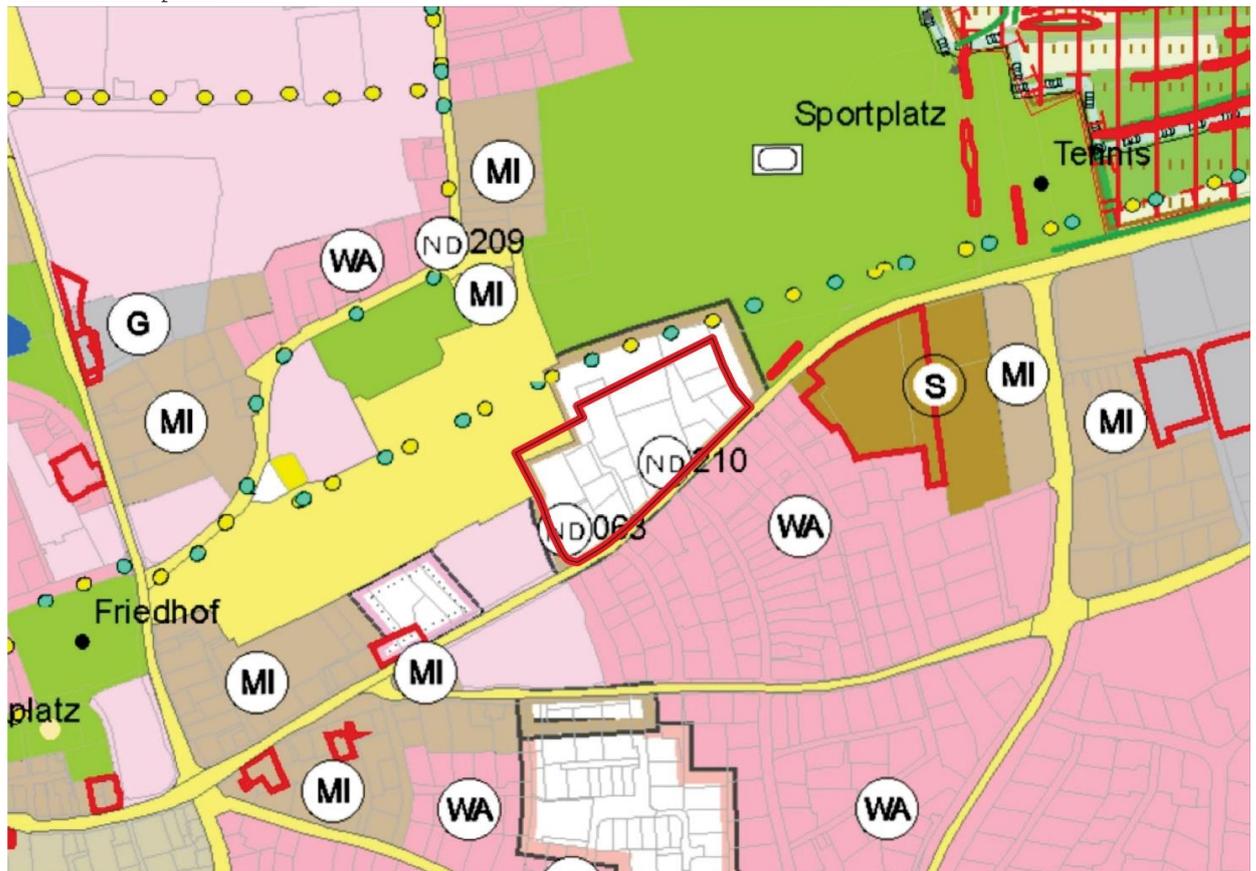


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

Der Landschaftsplan stellt keine weiteren, über den Flächennutzungsplan hinausgehende, relevanten Informationen dar. Einzig ist in Ergänzung nördlich des Plangebiets ein „Rad- und Wanderweg“ als gelb-türkisene Punktlinie eingezeichnet.

Masterplan „Östliche Innenstadt“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Abgrenzungsbereichs des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“. Neben der Neugestaltung und Sanierung des Festplatzes sollen insbesondere die angrenzenden Flächen neu geordnet werden. Als maßgebliches Neuordnungskonzept wurde hierzu der Masterplan „Östliche Innenstadt“ vom Gemeinderat am 12.12.2019 beschlossen. Die daraus abgeleiteten Sanierungsziele wurden in Kapitel 1.3 bereits genannt und sind Grundlage für die konkretisierte Planung des Bebauungsplanverfahrens.

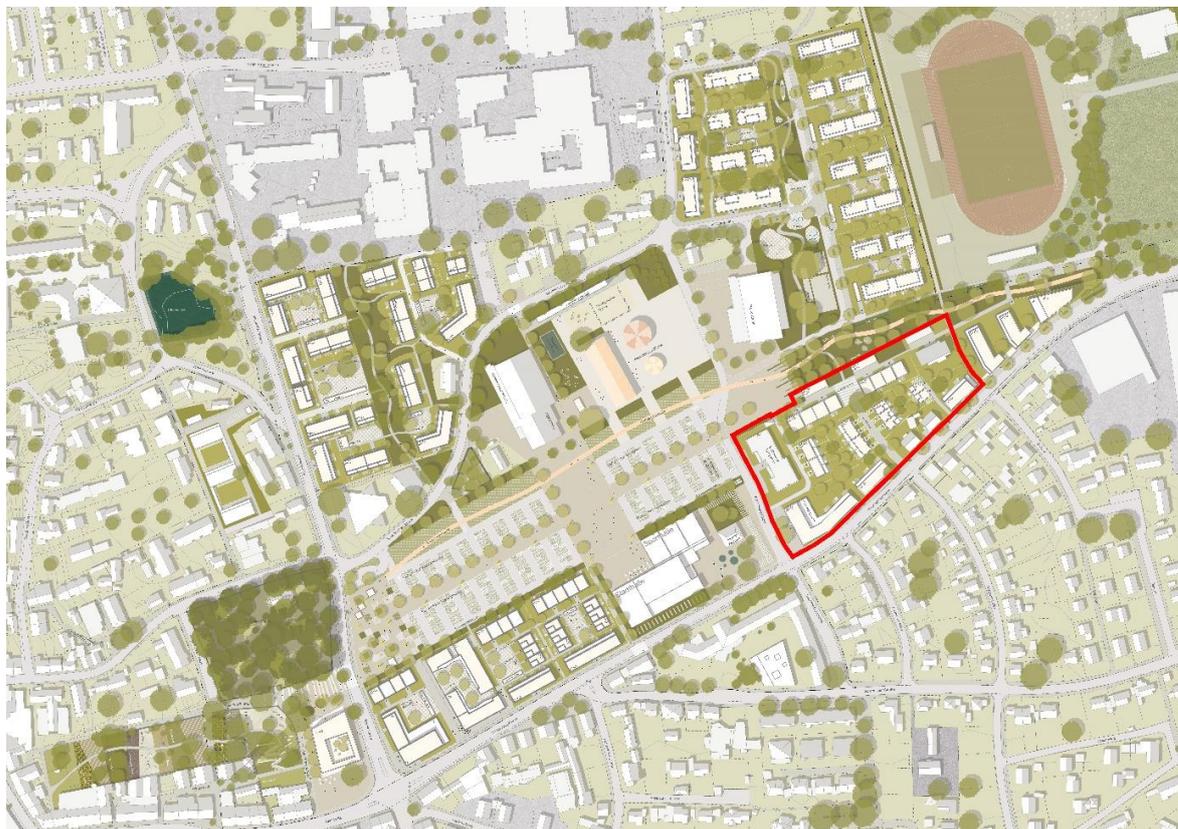


Abbildung 4: Masterplan "Östliche Innenstadt" mit markiertem Plangebiet „Am Schönebürgstadion II“

Über das Sanierungsgebiet werden Anreize zur Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden geschaffen soweit ihre Lage den Sanierungszielen entspricht.

Das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ wird als „klassisches“ Verfahren durchgeführt. Gegen Ende des Sanierungszeitraums ist gutachterlich zu ermitteln, ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen vorliegen. Ggf. ist dann ein Ausgleichsbetrag zu erheben.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf vom 19.01.2024

Das Plangebiet soll zusammen mit dem angrenzenden Wohngebiet „Am Schönebürgstadion I“ als zusammenhängender Block entwickelt werden. Hierzu ist eine straßenseitige Bebauung entlang der Schönebürgstraße und eine rückwärtige Bebauung zwischen den Bestandsgebäuden „Am Volksfestplatz 4“ und „Schönebürgstraße 61“ vorgesehen. Dadurch entstehen einheitliche Raumkanten, die sowohl im vorderen Bereich den Straßenraum der Schönebürgstraße als auch im rückwärtigen Bereich den Freiraum in Verlängerung des Festplatzes städtebaulich fassen. Es entstehen klar abgetrennte Räume unterschiedlicher Nutzungen.

Im Innenbereich wird das Baugebiet durch die neue Erschließungsstraße gegliedert. Sie knüpft im Süden an der Adelheidstraße an und setzt den Bogen in nördlicher Richtung zu dem künftigen Grünzug fort. Für die Innenbereichsfläche westlich der inneren Erschließungsstraße sind ergänzend zu den äußeren Rändern zwei weitere Baufenster in Querrichtung festgesetzt. Im östlichen Innenbereich wurde hingegen gegenüber der ursprünglichen Masterplanung auf eine kleinteilige Bebauung verzichtet (der Innenbereich verjüngt sich in östlicher Richtung), um im Gegenzug für die nördliche Bebauung eine entsprechend höhere Dichte zu realisieren. Stattdessen ist im Innenbereich eine gemeinschaftliche Grün-, Freizeit- oder Erholungsfläche vorgesehen. Durch den Verzicht von Hauptanlagen wirkt der Innenbereich in seiner räumlichen Wahrnehmung als großer, in Teilen untergliederte „Innenhof“.

Durch die Anordnung und Abstände der Baufenster untereinander soll eine angemessene Nachverdichtung bei gleichzeitiger Berücksichtigung künftiger privater Freiraumflächen ermöglicht werden. Die bestehenden Strukturen werden so weit wie möglich in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Entsprechend der baulich-räumlichen Zielkonzeption werden die Bestandsgebäude

- Am Volksfestplatz 2
- Am Volksfestplatz 4
- Schönebürgstraße 45
- Schönebürgstraße 53
- Schönebürgstraße 55
- Schönebürgstraße 57
- Schönebürgstraße 61
- Schönebürgstraße 61

in die Planung integriert. Die Gebäude Schönebürgstraße 45/1, Schönebürgstraße 47 und Schönebürgstraße 55 befinden sich hingegen teilweise oder vollständig außerhalb von den festgesetzten Baufenstern (= nicht überbaubare Grundstücksfläche). Für diese Gebäude besteht jedoch Bestandsschutz. Dieser erlaubt den Erhalt, die Instandsetzung und die fortgesetzte Nutzung einer genehmigten bzw. solchen baulichen Anlage, die nach ihrer Errichtung für eine gewisse Zeit den materiellen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entsprochen hat. Unter anderem bei einem kompletten Abriss und Neubau des Gebäudes an gleicher Stelle erlischt jedoch der Bestandsschutz, sodass der Neubau den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen muss.

Für die Gebäude Schönebürgstraße 45/1 und Schönebürgstraße 55 bestehen kurz- bis mittelfristige Zeitperspektiven: das Gebäude Schönebürgstraße 55 soll kurzfristig abgerissen und zusammen mit weiteren angrenzenden Flächen als Gesamtmaßnahme von einem Bauprojektentwickler nach Maßgabe des Bebauungsplans umgesetzt werden. Hierzu fanden im Vorfeld intensive Abstimmungsgespräche statt. Das Gebäude 45/1 befindet sich in städtischem Besitz und soll ebenfalls zur Umsetzung des B-Plans und aufgrund des baulichen Zustands kurz- bis mittelfristig abgerissen werden.

Entlang der Schönebürgstraße soll eine einheitliche Raumkante entstehen bzw. fortgeführt werden. Die Schönebürgstraße prägt als eine der Hauptausfallstraßen in Ost-West-Richtung das städtebauliche Bild Crailsheims. Sie stellt in diesem Bereich (um so mehr mit der Entwicklung des angrenzenden Baugebiets „Am Schönebürgstadion I“) den Auftakt zur Kernstadt Crailsheims dar. Durch den geschwungenen Straßenverlauf befinden sich die Gebäude im Plangebiet entlang der Schönebürgstraße an der Nordseite der Außenkurve des Straßenraums und führen damit die Verkehrsteilnehmer visuell in Richtung Kern-/Innenstadt. Zur Sicherung und Fortführung der einheitlichen Raumkante werden daher in diesem Bereich Baulinien festgesetzt (siehe Kap. 3.1).

Im Innenbereich des westlichen Teilbereichs besteht für den örtlichen Fahrradhändler die Möglichkeit den Betrieb bei Bedarf zu erweitern, sich aber dennoch in die umliegende Bebauung einzufügen. Weitere Verkaufs-, Werkstatt- oder Lagerräume entsprechen der vorgesehenen Gebietstypik eines Urbanen Gebiets. Eine kombinierte Wohnnutzung ist dabei gleichermaßen möglich wie erwünscht, um das Ziel eines Nutzungsgemischten Gebiets zu verfolgen.

Die vorgesehene Höhenentwicklung des Gebiets orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung, setzt aber insbesondere an der Kreuzung Am Volksfestplatz/Schönebürgstraße auch neue Akzente. Die Geschossigkeit variiert zwischen 2 und 4 Vollgeschossen, die maximale Gebäudehöhe zwischen 7 und 15 m. Unter Berücksichtigung der nach Norden um ca. 2 m abfallenden Topografie ergibt sich eine relativ einheitliche, harmonische Höhenentwicklung.

Die angrenzende Volksfestnutzung bleibt durch die Planung mit Ausnahme des Riesenradstandorts weitestgehend unberührt und wurde bereits im Vorfeld mit dem Ressort Soziales & Kultur abgestimmt. Es wird lediglich in Teilen auf eine Wiesenfläche zugegriffen, die bislang untergeordnet durch das Volksfest bzw. das angegliederte Ausstellungsgelände genutzt wurde. Zuletzt befand sich dort während des Volksfestes 2019 die Miniaturdampfbahn. Die künftige

Abgrenzung und Abzäunung des Volksfestgeländes könnte entlang der vorgesehenen Bebauungsplanabgrenzung verlaufen (auf Höhe der rückwärtigen Kante der geplanten Carports) und somit eine geeignete Trennung zwischen den geschützten privaten Bereichen und den öffentlichen Festbereichen erzielt werden. Während des Volksfestes besteht im Süden über die temporäre Zu- und Ausfahrt die Möglichkeit die Gebäude anzufahren.

Für den Standort des Riesenrads ist nach Abstimmung mit dem Ressort Soziales & Kultur eine Verschiebung in Richtung Westen um ca. 18 m vorgesehen, um wie vorgeschlagen die rückwärtige Bebauung zwischen dem Wohnheim der Beschützenden Werkstätte (Am Volksfestplatz 4) und dem Mehrgenerationenwohnen (Schönebürgstraße 61) zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde die im Masterplan vorgesehene Bebauung in ihrer Längenausformung im aktuellen Rechtsplanentwurf verkürzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Riesenrad wie bisher mittig zu der aktuellen und geplanten Festplatzachse angeordnet werden kann. Der geplante neue Standort des Riesenrads kann zusammen mit der angrenzenden städtebaulichen Planung dem Anhang entnommen werden. Grundsätzlich ist der Standort des Riesenrads aber auch mit der geplanten Bebauung insofern flexibel, dass dieser noch auf einige wenige Meter, insbesondere in Richtung Norden unter Bezugnahme auf die neu gestaltete Mittelachse des Festplatzes, angepasst werden kann.

2.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet soll von Norden über die neue Verbindungsstraße zwischen Schönebürgstraße und Beuerlbacher Straße erschlossen werden. Die ursprünglich im Masterplan vorgesehene direkte Erschließung über die Schönebürgstraße wird nicht mehr weiterverfolgt. Vielmehr soll der Verkehr über die neue Verbindungsstraße auf den bestehenden Knotenpunkt Am Volksfestplatz/Schönebürgstraße gelenkt werden. Hierdurch wird ein direktes Nebeneinander zweier Knotenpunkte, die als „X-Kreuzung“ ausgebildet sind, vermieden (Entfernung zum Knotenpunkt Am Volksfestplatz/Schönebürgstraße würde nur ca. 100 m betragen). Der Verkehr kann somit besser gebündelt und effizienter auf die Schönebürgstraße geführt werden.

Die nördliche Erschließungsstraße weist eine Regelbreite von 6,0 m auf. Damit ist sowohl ein Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gewährleistet als auch die Anordnung von Senkrechtstellplätzen (Carportstellplätze) möglich. Eine Stichstraße erschließt den Innenbereich und geht in einen Fuß- und Radweg Richtung Schönebürg- und Adelheidstraße über. Somit ist eine direkte Anbindung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen Schönebürgstraße/Adelheidstraße und dem nördlich angrenzenden Grünzug sichergestellt. Der Fuß- und Radweg kann gleichzeitig aufgrund seiner geplanten Breite von 3,50 m als temporäre Zu- und Ausfahrt genutzt werden. Insbesondere während des Volksfestes ist eine Zu- und Abfahrt über die nördliche Erschließungsstraße nicht möglich. Um die Anfahrbarkeit der Gebäude insbesondere für Einsatzfahrzeuge dennoch zu gewährleisten, ist eine südliche Zufahrt notwendig. Auch im Rahmen des künftig angepassten Sicherheitskonzepts des Volksfestes kann die Erschließungsstraße mit Verbindungsweg als Flucht- und Rettungsweg miteinbezogen werden. Eine zeitlich beschränkte Zu- und Abfahrt kann beispielsweise über herausnehmbare oder versenkbare Poller sichergestellt werden.

Im nördlichen Bereich ist ein „Quartierplatz“ geplant, der sich im Wesentlichen aus einer Aufweitung des Verkehrsraums definiert, eine zentrale Verkehrsverteilungsfunktion aufweist und sich in Richtung des geplanten nördlichen Grünzugs öffnet. Gestalterisch soll sich der Platz von den daran anknüpfenden Erschließungsstraßen abheben und sich an der Materialität des Festplatzbereichs anlehnen.

Für den ruhenden Pkw-Verkehr ist der Großteil der neu zu schaffenden Stellplätze in Form von Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Entsprechend sind Tiefgaragen im Sinne einer möglichst flexiblen Umsetzung im Gesamtgebiet allgemein zulässig. Lediglich im untergeordneten Maße sind neben den Bestandsflächen auch neu geplante oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Größere Stellplatzfläche sind nur dort festgesetzt, wo sie sich an den Bestand orientieren oder eine Gewerbenutzung möglich ist. Als nördlicher Abschluss sind entsprechend des Masterplan-konzepts ausschließlich Carports mit Nebenanlagen vorgesehen. Als bauliche Elemente grenzen sie die unterschiedlichen Nutzungen (Grünzug vs. Wohnbaunutzung) voneinander ab und dienen begünstigend während des Volksfestes als eine natürliche Abschirmung der unterschiedlichen Bereiche. Nach innen soll sich Carportanlage öffnen und dort nicht als Wand wahrgenommen werden (wie dies bspw. bei Garagen der Fall wäre). Die maßgeblichen Flächen mit dieser Festsetzung sind von den öffentlichen Bereichen aus sehr präsent sind und weisen eine entsprechende Raumwirkung auf (vor allem wenn man von der Erschließungsstraße von Westen kommend in das Gebiet fährt).

2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Nahverdichtungsquartier, welches zu einer verstärkten Flächenversiegelung führt. Aus diesem Grund werden in den örtlichen Bauvorschriften zum Ausgleich für alle Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Hierdurch lässt sich das Mikroklima positiv beeinflussen. Gleichzeitig sind im Innenbereich nach erneuter Überarbeitung der Planung (siehe Kap. 1.2) nun großflächige Grünbereiche vorgesehen. Durch den Ausgleich von Temperaturextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung lassen sich einige ökologische Vorteile erzielen. Darüber hinaus kann durch eine verzögerte Abgabe des Überschusswassers öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.

Photovoltaikanlagen sind in dem Baugebiet auf den Flachdächern der Gebäude grundsätzlich möglich und auch bei gleichzeitiger Flachdachbegrünung integrierbar.

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

2.4 Grün- und Freiflächenkonzept

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

Im Kern beruht die Zielsetzung jedoch auf der Nachverdichtung des Plangebiets. Durch die Verdichtung in den Randbereichen des Quartiers können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnraumversorgung geschaffen und kleinräumliche, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

In der Gesamtbetrachtung reduziert sich jedoch der Anteil der Grün- und Freiflächen, womit vielfältige Auswirkungen einhergehen (siehe Kap. 5), die allerdings als nur sehr geringfügig eingeschätzt werden können. Mit des im Zuge der Masterplanung „Östliche Innenstadt“ nördlich angrenzend geplanten Grünzugs wird zudem eine direkte Grünanbindung des Gebiets mit verschiedenen Funktionen sichergestellt (Naherholungsfunktion, Luftaustauschfunktion etc.).

2.5 Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Um eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sicherzustellen sind je 100 m² Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 1 m³ herzustellen. Es dürfen je 100 m² Dachfläche 0,6 l/s abgeleitet werden. Hierdurch wird eine Entlastung der Abwasseranlagen sichergestellt.

Aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund werden keine Festsetzungen technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung) vorgesehen.

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 1.2) als Urbanes Gebiet -MU- ausgewiesen. Damit werden im innerstädtischen Bereich gemischte Nutzungen mit einer Dominanz der Wohnnutzung sowie eine höhere, städtebaulich erwünschte, Dichte ermöglicht. Es werden Vergnügungsstätten, Tankstellen und Bordelle sowie bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Der verstärkte An- und Abfahrtsverkehr (Tankstellen) und die mielibedingte Unruhe (Bordelle, Vergnügungsstätten) wirken sich negativ auf das zulässige Wohnen aus. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüber hinaus in vielen Gebieten der Stadt zweckdienlicher und planungsrechtlich zulässig.

Zur Sicherung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion sind zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Sortimente basieren auf der „Crailsheimer Liste“ des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2010.

Für das Gebiet MU5 sind oberhalb einer Gebäudehöhe von 7,0 m nur Wohnungen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass sich eine mögliche ausschließliche Gewerbenutzung in diesem Gebiet in die umliegende geplante Wohnnutzung einfügt. Gewerbliche Gebäude weisen aufgrund ihrer Funktion üblicherweise weitaus weniger gliedernde und aufgelockerte Fassaden auf als Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass eine sonst zulässige 12 m hohe Gewerbebebauung umgesetzt werden könnte, die von umliegenden Wohngebäuden als „Wand“ wahrgenommen werden könnte. Gleichzeitig wird für eine potenzielle Gewerbenutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m einen ausreichend großen Spielraum gewährleistet. Gleichzeitig ist aber eine Kombination mit einer Wohnnutzung möglich und wünschenswert.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Fortführung der Siedlungsstruktur und die Gewährleistung, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe und Geschosshöhe für die geplanten Gebäude sowie den ausgewiesenen Baufenstern, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Zusammen mit der festgelegten Bauweise dienen die Festsetzungen der Umsetzung der o.g. Ziele und des unter Kap. 2 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sowie der Einbindung in die umgebenden Siedlungs- und Landschaftsbereiche. Es werden hierbei dennoch gut nutzbare Baukörper ermöglicht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien geregelt. Die Dimensionierung der Baufenster ermöglicht eine variable Ausgestaltung der Gebäude, dient gleichzeitig aber auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Entsprechend der städtebaulichen Zielkonzeption (siehe Kap. 2) wird somit eine straßenseitige Bebauung entlang der Schönebürgstraße und eine rückwärtige Bebauung mit der Bildung eines aufgelockerten Blockbereichs vorgesehen. Zur Schönebürgstraße sind darüber hinaus Baulinien festgesetzt, die eine einheitliche straßenbegleitende Raumkante sicherstellt.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 50 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Längenbeschränkung kommt insbesondere im südwestlichen Baufenster des Baugebiets zum Tragen. Die maximalen Gebäudelängen werden in den übrigen Bereichen durch die Baugrenzen determiniert und liegen unter der maximalen Länge von 50 m.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb 0,8. Hierdurch soll entsprechend der Gebietsausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) eine verstärkte Nachverdichtung ermöglicht 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 die Gebäudehöhen (GH). Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,5 m wird zugelassen, um einen hinreichenden Spielraum für die konkrete Umsetzung zu gewähren. Durch die Festsetzung einer EFH ist die Einbindung der geplanten Bebauung auch in Bezug auf die angrenzenden Siedlungsteile gewährleistet.

Die Geschossigkeit bzw. maximale Gebäudehöhe ist differenziert festgesetzt und trägt den städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung. Entlang der Schönebürgstraße und im Innenbereich sind überwiegend drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgelegt (MU 2). Dies sichert auf der einen Seite eine angemessene Nachverdichtung unter dem Aspekt der Höhenentwicklung, stellt aber auch auf der anderen Seite sicher, dass sich die Neubebauung in die gegenüberliegende, meist zweigeschossige Bebauung, einfügt.

Im südwestlichen Bereich ist wie im westlichen und nördlichen Bereich eine maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt (MU 1). Hierdurch soll städtebaulich die Kreuzungssituation der Schönebürgstraße/Am Volksfestplatz betont werden. Durch die vertikale Gliederung des Baufensters (das oberste Geschoss ist in Richtung Kreuzung um 3 m rückzuversetzen), wird gleichzeitig aber eine gewisse räumliche Aufweitung mit einem angemessenen Umgang der gegenüberliegenden Bebauung ermöglicht.

Trotz der differenzierten Geschossigkeit und Gebäudehöhe lässt sich unter Annahme einer maximalen Vollbebauung eine homogene Höhenentwicklung des Gesamtgebiets erzielen. Der Unterschied zwischen der festgesetzten Drei- und Viergeschossigkeit bzw. der maximalen Gebäudehöhe von 12 und 15 m wird durch das nach Norden abfallende Gelände in Teilen wieder ausgeglichen. Die nördlichen Baufenster liegen entsprechend ihrer EFH-Festsetzung ca. 2 m unter dem Baufenster-Niveau entlang der Schönebürgstraße. Der faktisch höchste Punkt einer potenziellen Bebauung liegt damit an der Kreuzung Schönebürgstraße/Am Volksfestplatz, was wie beschrieben auch städtebaulich gewünscht ist.

Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B unter den §§ 2 bis 10 formulierten Bestimmungen erforderlich.

Festgesetzt sind entsprechend Planeinschrieb Flachdächer mit einer Flachdachbegrünung. Durch die Festsetzung von Flachdächern soll die Entwicklung eines einheitlichen und harmonischen Gebiets sichergestellt werden. Dabei wurden insbesondere das östlich angrenzende Baugebiet „Am Schönebürgstadion I“ und die westlich und nördlichen künftigen Entwicklungsbereiche des Masterplangebiets „Östliche Innenstadt“ mitberücksichtigt. Sie sollen in der Gesamtbetrachtung ein einheitliches Stadtquartier mit entsprechender Dachausformung bilden. Die Bestandsgebäude innerhalb des Quartiers weisen demgegenüber teils unterschiedliche Dachformen auf (flach und stark geneigtes Satteldach, versetztes Pultdach, Flachdach). Im Sinne einer Harmonisierung wird diese Heterogenität im Rechtsplan nicht aufgegriffen. Dennoch genießen diese Gebäude Bestandsschutz. Gegenüber der angrenzenden Bebauung (südlich) außerhalb des Plangebiets bildet die Schönebürgstraße eine Zäsur.

Flachdächer sind aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen mit Dachbegrünung vorgesehen.

3.2 Bisherige Bebaubarkeit

Im Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Das bestehende Baurecht richtet sich damit nach § 34 BauGB, wobei die gedankliche Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in Verlängerung des Wohngebäudes Schönebürgstraße 61 bis zum Wohnheim Am Volksfestplatz 4 zu ziehen ist. Bezüglich der Art der Nutzung dominiert die Wohnnutzung im Bestand. Ausnahme bilden das Fahrradgeschäftshaus mit Verkaufsraum, Werkstatt und Lager (Am Volksfestplatz 2), die Gaststätte (Schönebürgstraße 45), die Shisha-Bar (Schönebürgstraße 47) sowie der Schuppen mit Werkstatt (Schönebürgstraße 55).

Die Grundstücke sind bislang überwiegend locker bebaut. Die höchsten Bestandsdichten sind entlang der Straße Am Volksfestplatz sowie an der Kreuzung Am Volksfestplatz/Schönebürgstraße mit einer GRZ um 0,4 zu verzeichnen. In den übrigen Bereichen variiert die GRZ zwischen 0,24 und 0,35. Das bislang nur straßenseitig bebaute, innergebietliche Flurstück 1201/1 weist sogar nur eine GRZ von 0,04 auf. Die Geschossigkeit der Gebäude liegt zwischen einem und drei Vollgeschossen, die Gebäudehöhen liegen zwischen ca. 8,10 m und 14,30 m.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden wesentliche Einschränkungen des derzeit möglichen Baurahmens nach § 34 BauGB innerhalb des Plangebiets vermieden. Neben einer überschlägigen Betrachtung des bestehenden mit dem künftigen Baurecht wird dies nicht zuletzt unmittelbar aus dem „Gutachten über den durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes“ des Gutachterausschusses des Altkreises Crailsheim deutlich. Darin wurden für alle Flurstücke innerhalb des Plangebietes eine Bodenwertsteigerung ermittelt, die u.a. anhand der geplanten Gebietsänderung, dem Maß der baulichen Nutzung sowie des Erschließungszustandes quantifiziert wurde.

Zwar kann es in Einzelfällen durchaus zu geringfügigen Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen kommen. Allerdings ist ein unmittelbarer Direktvergleich der Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit nicht ohne weiteres möglich, da es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer umfassenden Bodenneuordnung kommt. Hintergrund der geplanten Bodenordnung ist zum einen die städtebauliche Zielsetzung, die bereits frühzeitig im Masterplan „Östliche Innenstadt“ definiert wurde und zum anderen die Notwendigkeit unterschiedliche Teilflächen gemeinsam zu betrachten, um eine geeignete Bebauung der Grundstücksflächen sicherzustellen. Daher wurden bereits frühzeitig Abstimmungsgespräche mit allen – im Sinne der o.g. Einschränkung genannten – relevanten aktuellen wie künftigen Eigentümern geführt, welche im Ergebnis zu der vorliegenden Planung führten. Insofern wurden die privaten Belange der Grundstückseigentümer umfassend berücksichtigt.

3.3 Erschließungsflächen und Verkehr

Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 6,0 m festgesetzt. Aufgrund des nur geringfügigen Anwohnerverkehrs und des nicht vorhandenen Durchgangsverkehrs ist ein separater Fuß- und Radweg nicht erforderlich. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegsrouten wird über die Mischverkehrsfläche geführt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen oder den Baufestern möglich. Stellplätze sind entsprechend Planeinschrieb „St“ nur dort ausschließlich zulässig, wo sie sich zwischen Verkehrsraum und Bebauung befinden. Im nördlichen Bereich sind aus städtebaulichen Gründen ausschließlich Carports und Nebenanlagen zulässig.

Um dem Nachverdichtungsgedanken in Verbindung mit der entsprechenden der Gebietsausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) Folge zu leisten, sind auf den gesamten Grundstücksflächen Tiefgaragen allgemein zulässig.

Die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen der Entwässerung des Gebiets. Dieser Bereich darf nicht überbaut werden. Es dürfen keine Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) erfolgen, durch welche die Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet werden können. Im Einzelnen ist im Osten des Gebiets ein Leitungsrecht (LR 1) zu Gunsten der Stadt Crailsheim für den dort bereits in Süd-Nord-Richtung verlaufenden (Mischwasser)Kanal festgelegt. Dieses Leitungsrecht ist bereits dinglich in Form einer Dienstbarkeit in den jeweiligen Grundbüchern gesichert. Darüber hinaus ist ein Leitungsrecht (LR 2) zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Schönebürgstraße 57, Flurstück 1198/3 festgelegt. Diese Trasse dient der Entwässerung des entsprechenden Grundstücks und ordnet die bestehende Situation neu. Ein unmittelbarer Anschluss an einen Kanal in der Schönebürgstraße ist nicht ohne weiteres möglich, da im direkten südlichen Bereich des Gebäudes Schönebürgstraße 57 kein Kanal vorhanden ist. Die nun vorgesehene Trasse wurde bereits mit den Beteiligten abgestimmt und soll in der weiteren Folge ebenfalls dinglich gesichert werden.

3.4 Natur, Umwelt und Klima

Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal Nr. 81270140024 „Mostbirnenbaum an der Schönebürgstraße“. Im Zuge der Planung ist eine Beseitigung des Baumes vorgesehen (siehe Kapitel 5.9). Entsprechend findet der Baum keine weitere Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Flachdächer sind zu begrünen. Die Substratschichtstärke soll mindestens 10 cm betragen, um einen ausreichenden Bewuchs und Regenrückhaltefunktion zu gewährleisten. Hierdurch lässt sich das Mikroklima positiv beeinflussen. Durch den Ausgleich von Temperaturextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung lassen sich einige ökologische Vorteile erzielen. Darüber hinaus kann durch eine verzögerte Abgabe des Überschusswassers öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.

Die als gemeinschaftliche Grün-, Freizeit-, Erholungsfläche gekennzeichnete Fläche im Innenbereich ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind als begehbare Grünanlage, die dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohner des Baugebiets dient, zu gestalten. Für die Flächen wird ein niedriger Versiegelungsgrad angestrebt, indem Nebenanlagen und versiegelte Flächen nur dann zulässig sind, wenn sie den festgesetzten Zwecken dienen. Sonstige Nebenanlagen oder versiegelte Flächen sind ausgeschlossen.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des nördlich gelegenen Sportbereichs, des im Westen stattfindenden Volksfestes sowie der in Ost-West-Richtung verlaufenden Schönebürgstraße. Die Sportanlagen des Schönebürgstadions besteht derzeit aus einem Kunstrasenplatz, einem Rasenplatz mit Tribüne (Stadion, einem Rasentrainingsplatz sowie aus verschiedenen Leichtathletikanlagen (Laufbahnen, Sprunggruben, Wurfanlagen usw.). Im Süden des Stadions befinden sich zwei PKW-Stellplatzanlagen mit ca. 68 und 24 Stellplätzen. Nördlich des Stadions befinden sich darüber hinaus einige Tennisplätze.

Grundlage der nachfolgend aufgeführten Ergebnisse ist die Geräuschemissionsprognose vom 12.11.2021, gefertigt von RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG. Die konkreten Berechnungs- und Rechtsgrundlagen können der Geräuschemissionsprognose entnommen werden.

3.5.1 Sportlärm- und Freizeitlärm

Durch das Volksfest kommt es im Plangebiet zu Beurteilungspegeln von bis zu 85 dB(A) im Nachtzeitraum. Es liegen im gesamten Plangebiet sehr deutliche Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie um bis zu 40 dB(A) für die Nacht vor. Aufgrund der Nähe des Volksfestes zu der geplanten Bebauung ist am Tag und in der Nacht

zusätzlich mit Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel zu rechnen. In besonders gelagerten Fällen kann eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein. Falls die Nachtzeit um 2 Stunden, also bis 24 Uhr, verschoben wird gilt ein Immissionsrichtwert von 70 dB(A). Auch dieser Richtwert wird in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Die Überschreitungen können in Sonderfällen gleichwohl zulässig sein, wenn sie die nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllen:

- Es liegt eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz / Akzeptanz vor.
- Die Durchführung ist auf wenige Tage begrenzt.

Eine hohe Standortgebundenheit ist bei besonderem örtlichem oder regionalem Bezug gegeben. Ebenso zählen dazu Feste von kommunaler Bedeutung. Von sozialer Adäquanz und Akzeptanz ist auszugehen, wenn die Veranstaltung eine soziale Funktion und Bedeutung hat.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob die zu erwartenden Immissionen unvermeidbar bzw. ob die Immissionen zumutbar sind.

Unvermeidbarkeit: Trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärm-minderungsmaßnahmen kann eine Überschreitung aufgrund der Umgebungsbedingungen und der Mindestversorgungspegel entsprechend VDI 3770 unvermeidbar sein. Dies trifft oft zu, wenn lokal geeignete Ausweichstandorte nicht zur Verfügung stehen.

Zumutbarkeit: Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist die Zumutbarkeit der Immissionen unter Berücksichtigung von Schutzwürdigkeit und Sensibilität des Einwirkungsbe-reichs. Folgende Punkte sind bei der Prüfung der Zumutbarkeit zu berücksichtigen:

- Sofern bei seltenen Veranstaltungen Überschreitungen des Beurteilungspegels vor den Fenstern im Freien von 70 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts zu erwarten sind, ist deren Zumutbarkeit explizit zu begründen.
- Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr sollten vermieden werden.
- In besonders gelagerten Fällen kann eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein.
- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen soll 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Geräuschspitzen sollen die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts einhalten.

In Bezug auf das Fränkische Volksfest ist von einer hohen Standortgebundenheit auszugehen. Das Fest hat sich mittlerweile mit seinen 250.000 – 400.000 jährlichen Besuchern zu einer kommunalen wie (über)regionalen Hauptattraktion entwickelt. Die Anfänge des Volksfestes reichen bis in das Jahr 1841 zurück. Mit der Gründung des „landwirtschaftlichen Bezirksvereins für das Oberamt Crailsheim“ wurde auch erstmalig ein landwirtschaftliches Fest gefeiert, das sich im Laufe der Jahre zu einem Volksfest entwickelte. Schon seit 1843 fand der eigentliche Hauptteil des Festes, die Viehprämierung, im Bereich des heutigen Festplatzes statt. Seitdem wird das Volksfest regelmäßig, einmal im Jahr auf dem Festplatzgelände veranstaltet (es gibt nur wenige Jahre, an dem das Volksfest nicht stattfand). Das Volksfest ist damit bereits seit Jahrzehnten fester Bestandteil des Crailsheimer Veranstaltungskalenders. Über die Jahre haben sich zudem viele Veranstaltungen rund um das Volksfest entwickelt. In erster Linie ist dabei der Volksfest-umzug, der bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts veranstaltet wird und mit jährlich wechselnden Mottos durch die an den Volksfestplatz angrenzende Innenstadt führt, zu nennen. Als fester Bestandteil des Volksfestes sind an dem Umzug die Crailsheimer Schulen, das historisch gewachsene Gewerbe und die landwirtschaftlichen Betriebe eingebunden. Daneben sind auch die Fränkische Familie, die Crailsheimer Bürgerwache und die zahlreichen Crailsheimer Partnerstädte regelmäßige Teilnehmer des Umzugs. Aber auch die rund um das Fest angrenzenden Veranstaltungen auf dem Schweinmarktplatz, die Aktionen verschiedener umliegender Kneipen und Bars oder des südlich angrenzenden Jugendzentrums oder das Laufstadion zeugen inzwischen von einer hohen Verflechtung zwischen Fest und Gesellschaft.

Entsprechend ist auch die soziale Adäquanz/Akzeptanz als sehr hoch einzuschätzen. Neben der vielzähligen Beteiligung Crailsheimer Bürgerinnen und Bürger unterstreicht auch die oftmals genannte, jahreszeitliche Einteilung „vor dem Volksfest“ und „nach dem Volksfest“ und die Bezeichnung als „fünfte Jahreszeit“ die besondere soziale Bedeutung des Festes. Ein Symbol der festen Verwurzelung der Bevölkerung mit dem Volksfest stellt nicht zuletzt der Volksfestmontag dar. Dieser, für Auswärtige reguläre Werktag, ist für viele Crailsheimerinnen und Crailsheimer ein zusätzlicher Feiertag, an dem man „unter sich“ den letzten Volksfesttag gemeinsam begeht. Die besondere Rolle des Festes und seine Verwurzelung wird auch durch eine im Mai 2017 durchgeführte Befragung im Rahmen einer Zukunftsoffensive Stadt-/Citymarketing deutlich. Gefragt wurde unter anderem „was spontan einfällt, wenn Sie an Crailsheim denken?“. Bei einer Gesamtzahl von 1.639 Befragten war die mit Abstand häufigste Nennung das Volksfest (421 Nennungen)¹.

Die genannten historisch gewachsenen Verflechtungen haben über die Jahrzehnte den Feststandort am inzwischen innerstädtisch gelegenen Volksfestplatz gleichsam determiniert. Es besteht ein sehr großes öffentliches Interesse an dem jetzigen Volksfeststandort. Lokal geeignete Ausweichstandorte stehen nicht zur Verfügung, an denen das Fest gleichwertig durchführbar wäre. Aufgrund der Beschaffenheit des Festes mit seinen offenen Fahrgeschäften, der großen Anzahl an Besucherinnen und Besuchern und dem Festzeltbetrieb mit seiner begleitenden Musik bei gleichzeitig umgebender Wohnbebauung sind Störungen der Anwohnerinnen und Anwohner unvermeidbar.

Aufgrund der besonderen Bedeutung und Rolle des Volksfestes und der damit einhergehenden Einschätzung als Sonderfall, wird eine Verschiebung der Nachtzeit um zwei Stunden auf 24 Uhr und eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 70 dB (A) als zumutbar und zulässig eingestuft.

In Abwägung zwischen dem Schutz des Ruhebedürfnisses der Anwohnerinnen und Anwohner und dem Interesse zur Durchführung des Festes überwiegt das Interesse zur Durchführung des Volksfestes. Wie dargelegt, handelt es sich bei dem Crailsheimer Volksfest um ein Fest mit hohem historischem, kulturellem und gesellschaftlichem Gewicht, das an den bisherigen Standort weitestgehend gebunden ist. Bei dieser Abwägungsüberlegung und schlussendlichen Entscheidung spielt die Zumutbarkeit für die Anwohnerinnen und Anwohner eine große Rolle. Zugemutet wird nicht nur die Verschiebung der Nachtzeit um zwei Stunden auf 24 Uhr, sondern auch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 70 dB (A) um bis zu 15 dB (A) auf bis zu 85 dB (A). Aus Sicht der Stadt Crailsheim kann diese Zumutbarkeit gleichwohl aus der aufgeführten besonderen Rolle des Festes begründet werden. Diese besondere Rolle des Festes ergibt sich nicht zuletzt aus dem sehr begrenzten zeitlichen Rahmen, an dem das Fest stattfindet: an maximal vier Tagen im Jahr ist aus Sicht der Anwohnerinnen und Anwohner die Grenzwertüberschreitung hinzunehmen. Vergleichbare Festaktivitäten, die zu ähnlichen Grenzwertüberschreitungen führen könnten, finden auf dem Volksfestplatz nicht statt. Aus Gesprächen mit betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern im Rahmen der Masterplanung „Östliche Innenstadt“ wurde zudem ein weiterer Aspekt deutlich, der im Umgang mit den Festeinwirkungen eine Rolle spielt. Aufgrund des traditionell am dritten Wochenende im September stattfindenden Festes ist eine hohe Planbarkeit der Sondersituation möglich. Durch diese Regelmäßigkeit können schon frühzeitig Vorkehrungen zum Umgang mit dem Fest getroffen werden (Urlaubsbuchung, Einladen von Freunden etc.).

Gleichzeitig sind hinsichtlich der Durchführung des Volksfestes die technischen und organisatorischen Maßnahmen und Möglichkeiten zur Lärmreduzierung auszuschöpfen soweit sie den Charakter des Volksfestes nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus sollten Geräuschspitzen die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts eingehalten und Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr vermieden werden.

¹ Imakmomm AKADEMIE GmbH, Crailsheim/Stuttgart (2017): Zukunftsoffensive Stadt-/Citymarketing Crailsheim, Gesamtdokumentation

3.5.2 Verkehrslärm

Durch den Verkehr auf der Schönebürgstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Urbanes Gebiet (MU) am Tag und in der Nacht an den projektierten Gebäuden teilweise überschritten. An den geplanten südlichen Gebäuden wird an den straßenzugewandten Fassaden darüber hinaus auch die Schwelle einer etwaigen Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) in der Nacht überschritten.

3.5.3 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. der Freizeitlärmrichtlinie sowie der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die geplanten Wohngebäude vor störenden Sport- und Freizeitlärmgeräuschen bzw. Verkehrsgeräuschen zu schützen. Wegen der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der beengten Platzverhältnisse sowie der Höhe der geplanten Gebäude scheidet aktive Lärmschutzmaßnahmen aus.

Grundrissorientierung

Störende Geräuscheinwirkungen können mit einer geeigneten Grundrissorientierung im Zuge von Neubauten vermieden werden. Schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 [9] (Aufenthaltsräume, Schlafzimmer, etc.) sollten möglichst auf den leisen Gebäudeseiten vorgesehen werden. In den lauten Bereichen sollten stattdessen nicht schutzwürdige Räume wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume, Badezimmer, etc. oder Laubengänge geplant werden. Freibereiche wie Terrassen und Balkone sollten ebenfalls auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten platziert werden.

Sport- und Freizeitlärm

An den von Überschreitungen zur Tagzeit betroffenen Fassadenbereiche sind öffentbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch vor dem geöffneten Fenster und hinter der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert eingehalten wird.

An den von Überschreitungen zur Nachtzeit betroffenen Fassadenbereichen sind öffentbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch

- entweder insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei (teil)geöffnetem Fenster zur Nachtzeit nicht überschritten wird
- oder vor dem geöffneten Fenster der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert mindestens eingehalten wird.

Für die o.g. Lärmschutzmaßnahmen ist im Hinblick auf das Volksfest der Richtwert für „seltene Ereignisse“ (70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht) heranzuziehen, damit ein Mindestschallschutz für die Anwohner gewährleistet ist.

Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau von $L_r = 65$ dB(A) durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen. Dies gilt nicht für den Volksfestbetrieb (siehe gesonderte Begründung Kap. 3.4.1).

Verkehrslärm

Als Kompensationsmaßnahme für die Überschreitungen der Orientierungswerte sind an den geplanten Häusern passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu realisieren: Bei der Errichtung der Gebäude sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend den Regelungen der DIN 4109 zu dimensionieren. Um die Grundstücksinteressenten bzw. Bauherrn auf diese Problematik hinzuweisen wird folgender Hinweis im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- Zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, Büroräume und Ähnliches vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Bestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Da an den straßenparallelen Fassaden Beurteilungspegel von über 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht vorliegen sind über die o.g. Maßnahmen hinaus spezielle Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe festgesetzt.

Lüftung

An denjenigen Gebäuden, an denen die Geräuschbelastung zur Nachtzeit über 45 dB (A) liegt, sollten in den Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmflüster vorgesehen werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird. Für schutzwürdige Räume bei denen die Beurteilungspegel über 55 dB (A) am Tag liegen, sind ebenfalls fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Entsprechend diesen Ausführungen werden daher folgende Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans getroffen:

Zum Schutz vor Sportanlagen- und Freizeitlärm werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An Fassadenbereichen, die von Richtwertüberschreitungen betroffen sind, sind nur Grundrisse zulässig, die ausschließlich schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109 aufweisen, welche eine natürliche Belüftung jeweils von einer Raumseite ohne Richtwertüberschreitung ermöglichen.
- Ausnahmen sind in folgenden Fällen zulässig:
 - An den von Überschreitungen zur Tagzeit betroffenen Fassadenbereichen sind offenbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch vor dem geöffneten Fenster und hinter der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert eingehalten wird.
 - An den von Überschreitungen zur Nachtzeit betroffenen Fassadenbereichen sind offenbare Fenster vor schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch
 - Entweder insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A), bei (teil)geöffnetem Fenster zur Nachtzeit nicht überschritten wird
 - oder vor dem geöffneten Fenster der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert mindestens eingehalten wird.

- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau von $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen. Dies gilt nicht für den Volksfestbetrieb.

L2: Zum Schutz vor Verkehrsgerausmissionen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An Fassadenbereichen, an denen gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel anstehen, sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die ausschließlich schutzwürdige Räume aufweisen, welche eine natürliche Belüftung jeweils von der lärmabgewandten Seite ermöglichen.
- Es sind die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das Schutzniveau von $< 70 \text{ dB (A)}$ tags bzw. $< 60 \text{ dB (A)}$ nachts (bzw. $65 \text{ dB (A)}/55 \text{ dB (A)}$) zu reduzieren.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau von $L_r = 65 \text{ dB (A)}$ durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen.

Darüber hinaus werden zum Schutz vor Verkehrsgerausmissionen folgende grundsätzliche Festsetzungen getroffen, die über die als L2 markierten Flächen hinausgehen:

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

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Geltungsbereich gesamt davon	1,67 ha	100 %
Fläche Urbanes Gebiet einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätzen und Grünflächen	1,54 ha	91 %
Öffentliche Erschließung einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze	0,12 ha	8 %
Öffentliche Grünflächen einschl. Retentionsfläche	0,01 ha	1 %

Zahl der Wohneinheiten	87 WE
Zahl der Einwohner (WE x 2,1)	182 EW

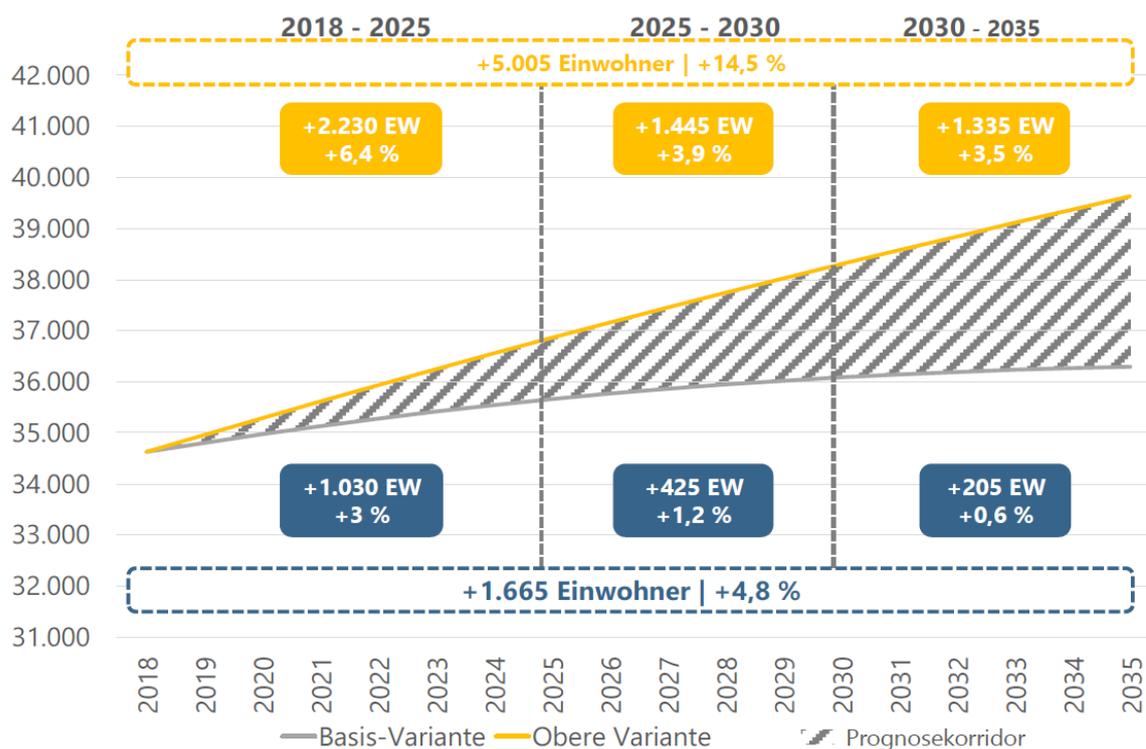
Bruttowohndichte	108 EW/ha
------------------	-----------

Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung² des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim, ausgehend von 34.130 Einwohnern, eine Zunahme von 739 Einwohnern (auf insgesamt 34.869 Einwohner) über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Diese Zahlen dürfen auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen jedoch hinterfragt werden. So überschreitet die Einwohnerzahl vom 31.12.2020 mit 34.881 Einwohnern bereits die für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von 34.468 (der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2032 prognostiziert). Begründet werden kann diese Entwicklung mit einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem entsprechenden Zuzug.

Zur Überprüfung der prognostizierten Zahlen von 2017 wurde, auch im Hinblick auf künftige Bauprojekte, 2019 eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigen den Bedarf³. So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.670 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:

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

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



Quelle: ALP

Abbildung 11: Haushaltsprognose

Es besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schönebürgstadion II“ sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten den derzeitigen Eigentümern angeboten werden, um die Flächeninanspruchnahme derzeitiger Außenbereichsflächen zu reduzieren.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Plangebiet sind verschiedene Biotoptypen vorhanden (Fettwiese, Pionier- und Ruderalvegetation, Feldhecke, Hecke aus nicht heimischen Straucharten, Baumgruppen und Einzelgehölze, Streuobstbestand sowie Grün- und Gartenflächen), die im Zuge der Planung weitestgehend entfallen. Geschützte Pflanzenarten wurden im Zusammenhang mit der Biotopaufnahme nicht festgestellt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotope und Lebensraumtypen. Für den Biotopverbund sind die Flächen nicht von Bedeutung.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung 2021 sind die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse untersucht worden. Das Plangebiet wurde in der Saison von Brutvögeln genutzt. Es wurden 10 verschiedene Brutvogelarten festgestellt. Alle im Plangebiet vorkommenden Arten sind weit verbreitet und häufig. Bei diesen Arten ist davon auszugehen, dass sie auch nach einer Umstrukturierung des Gebiets und der Bebauung einzelner Grünflächen wieder Brutplätze vorfinden.

Die Abrissgebäude sind zudem potentiell geeignet als Tagesquartier für Fledermäuse. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden daher zwei Spaltenkästen an geeigneter Stelle in der nahen Umgebung aufgehängt.

5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Es handelt sich bei der Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Im Plangebiet selbst wird ein Großteil der Flächen im Zuge der Bebauung versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Weiterhin sind keine Altlastenstandorte innerhalb des Untersuchungsgebiets bekannt.

5.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert. Ferner verlaufen keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser- und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Um eine Abfederung von Regenwasserspitzen zu erreichen, sind die Dächer als begrünte Flachdächer auszuführen. Hierdurch sollen verloren gegangene Bodenfunktionen ersatzweise erfüllt werden.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet nicht aus.

5.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“

Durch die Bebauung reduziert sich der Anteil der Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Diese besitzen eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Zudem gehen durch die Bebauung des Plangebiets luftfilternde Gehölzbestände verloren.

5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Zwar gehen durch die Bebauung innerörtliche Gehölz- und Grünflächen verloren. Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb der geschlossenen Bebauung, sodass sich die Bebauungsgrenze nicht weiter in das Offenland verschiebt. Die Belange des Schutzguts „Landschaft“ sind daher nicht berührt.

5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“

Durch die Umnutzung von Gehölz- und Grünflächen in versiegelte Flächen wird das Mikroklima stark beeinflusst. Dabei treten auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Wirkungsgefügen auf.

5.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete noch werden Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung berührt.

5.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Die bestehenden Gehölzstrukturen des Plangebiets werden verstärkt von dem nördlich verlaufenden Rad- und Wanderweg wahrgenommen. Durch den Entfall dürften die Auswirkungen auf die Naherholungsfunktion allerdings als sehr gering einzuschätzen sein, da die mit den Gehölzstrukturen belegten Flächen überwiegend nicht öffentlich zugänglich sind und den bestehenden Gebäudekomplexen zugeordnet sind.

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Es befindet sich das Naturdenkmal Nr. 81270140024 „Mostbirnenbaum an der Schönebürgstraße“ im Plangebiet. Dieses liegt mitten in der geplanten Erschließungs- und Zufahrtsachse des Plangebiets. Von der im Innenbereich geplanten Stichstraße ist eine südliche Anbindung in Form eines Fuß- und Radwegs in Richtung Schönebürg- und Adelheidstraße geplant. Somit soll eine direkte Verbindung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen Schönebürgstraße/Adelheidstraße und dem nördlich angrenzenden Grünzug sichergestellt werden. Der Fuß- und Radweg kann gleichzeitig, aufgrund seiner Breite von 3,50 m, als temporäre Zu- und Ausfahrt genutzt werden. Speziell während des Volksfestes ist eine Zu- und Abfahrt über die nördliche Erschließungsstraße nicht möglich. Um die Anfahrbarkeit der Gebäude insbesondere für Einsatzfahrzeuge dennoch zu gewährleisten, ist eine südliche Zufahrt notwendig. Auch im Rahmen des künftig angepassten Sicherheitskonzepts des Volksfestes kann die Erschließungsstraße mit Verbindungsweg als Flucht- und Rettungsweg miteinbezogen werden.

Neben der o.g. Funktion der Nord-Süd-Verbindung gliedert die Erschließungsstraße das Gebiet im Sinne des Zielkonzepts des Masterplans. Hierdurch kann eine funktionale Grundstücksaufteilung sichergestellt werden, die nicht nur die privaten Eigentumsinteressen angemessen berücksichtigt, sondern auch dem öffentlichen Ziel der Neuschaffung von Wohnraum gerecht wird. Im westlichen Teil des Plangebiets soll gleichzeitig auf Grundlage der Grundstücksneueordnung einem örtlichen Fahrradhändler die Möglichkeit zur Betriebserweiterung eröffnet werden.

Eine Verschiebung der Erschließungsstraße und des Verbindungswegs in Richtung Osten ist aufgrund der Bestandsstrukturen nicht möglich. Eine Verschiebung in Richtung Westen würde zu ungünstigen Grundstückssituationen führen. Im Innenbereich wäre aufgrund der dann zu beengten Platzverhältnisse eine Wohnbebauung bei gleichzeitig angedachter Betriebserweiterung des Fahrradhändlers nicht möglich. Im Norden müsste die nördliche Bebauungskante asymmetrisch und kleinteiliger angepasst werden. Eine direkte räumliche Weiterführung der Adelheidstraße wäre ebenfalls hinfällig.

Die Berücksichtigung des Baumes würde in Summe zu einer geringeren Dichte und weniger Wohneinheiten sowie zu einer verstärkten Abkehr des städtebaulichen Zielkonzepts Masterplan „Östliche Innenstadt“ führen. Daher wird eine Beseitigung des bestehenden Naturdenkmals als notwendig erachtet. Hierzu wurde eine externe naturschutzfachliche Bewertung des Naturdenkmals bei Dipl. Landschaftsplanerin Fr. Jüttner in Auftrag gegeben, aus der nachfolgend zitiert wird:

„Bei dem Naturdenkmal END 81270140024 handelt es sich um einen Mostbirnenbaum im Bereich Flurstückes 1201/1 innerhalb der Stadt Crailsheim, der 1974 als freistehendes Einzelgehölz in einer Wiese stockend auf Grund seiner Eigenart und aus naturgeschichtlichen Gründen unter Schutz gestellt wurde. Der Baum hatte zu diesem Zeitpunkt Höhe von ca. 15 m, einen

Stammdurchmesser in Brusthöhe von ca. 65 cm sowie einen Kronendurchmesser von 12 m. Aktuell ist der Baum Teil eines Streuobstbestandes, aus überwiegend älteren Obstgehölzen. Er weist 2021 ein Brusthöhendurchmesser von ca. 90 cm auf, eine Höhe von ca. 20 m sowie einen Kronendurchmesser von ca. 9 m. Der Baum ist vital, ohne größeren Totholzanteil im Kronenraum, der

Stamm neigt sich jedoch 20-25 Grad nach Westen hin. Höhlungen, die das Vorkommen von Höhlenbrütern oder das Vorkommen von Fledermäusen ermöglichen würden sind nicht im Stamm- und Astbereich enthalten. Der Einzelcharakter ist durch die Einbindung in den Streuobstbestand verloren gegangen.

Die gesamte Fläche wird im Rahmen der Bebauungsplanung „Schönebürgstadion II“ als Urbanes Gebiet überplant. Die Mostbirnenbaum stockt dabei im Bereich der geplanten Zufahrt zur Kreuzung Schönebürgstraße / Adelheidstraße.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird damit ein hochwertiges, altes, vitales Gehölz im Gehölzverbund überplant. Im Rahmen der speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2021 im Bereich des Birnbaumes jedoch nur Brutplätze und Reviere mäßig häufiger Vogelarten mit hoher Stetigkeit sowie häufige bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch festgestellt. Für diese Brutstätten kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

Aus naturdenkmalfachlicher Sicht fällt durch die Überplanung der naturgeschichtliche Aspekt des Naturdenkmals fort. Der Aspekt der Eigenart ist, da Teil des Streuobstbereiches nur noch in geringem Umfang gegeben.“

In Abwägung des öffentlichen Interesses zur Schaffung neuen Wohnraums auf der einen Seite und der Beschaffenheit des Naturdenkmals auf der anderen Seite wird eine Beseitigung des bestehenden Naturdenkmals als verhältnismäßig erachtet. Daher wurde am 14.02.2022 ein Antrag auf Befreiung zur Beseitigung des bestehenden Naturdenkmals gestellt.

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

Im Plangebiet sind, der Bebauung entsprechende, durchschnittliche Lärm-, Licht- und Hitzeemissionen zu erwarten. Ein überdurchschnittlicher Emissionsaustrag ist nicht zu erwarten. Die im Gebiet anfallenden Abfälle können durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt, die anfallenden Abwässer der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

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

Verkehrsflächen 6,00 €/ m² pro Jahr* und für die Grünanlagen 0,75 €/ m² pro Jahr** angesetzt (entsprechend Ergebnissen Forschungsbericht „Innen vor Außen“).

Anlagenart	Kosten/ Jahr in € (gerundet)
Straßenverkehrsflächen	8.000 €
Öffentliche Grünflächen	100 €
Insgesamt	8.100 €

* Verkehrsflächen: Betrieb und Unterhaltung 2,40 €/m² pro Jahr und Wiederherstellung 3,60 €/m² pro Jahr

** Grünanlagen: Unterhaltung 0,15 €/m² pro Jahr und Wiederherstellung und Erneuerung 0,60 €/m² pro Jahr

7. Maßnahmen und 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 (STW) mit Strom und Trinkwasser versorgt.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Entwässerung des Baugebiets soll im Mischsystem erfolgen.

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Für die Stichstraße soll es am südlichen Abschluss eine temporäre Ausfahrtmöglichkeit (in Verlängerung des geplanten Fuß- und Radwegs) geben. Dies kann über versenkbare oder herausnehmbare Poller sichergestellt werden.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich. Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Im Januar 2021 wurde eine multitemporale Luftbildauswertung für das Plangebiet und den gesamten Festplatzbereich durchgeführt. Teile des Plangebiets liegen innerhalb des bombardierten Bereichs. Hier kann das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen.

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

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung zieht Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden nach sich. Die Bewertung der Eingriffe wurde anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 30.10.2021 vorgenommen. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 134.444 Ökopunkten ermittelt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird in Form von flächenexternen Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Crailsheim ausgeglichen. Bei der zugeordneten Maßnahme handelt es sich um die Ausgleichsmaßnahme Nr. 2021_CR_1-1, „Schleifsee Umwandlung Acker in Grünland“. Die Maßnahme sieht die Umwandlung von 1,55 ha Ackerland in Mager-, Nass- und Fettwiesenbereiche sowie einen Tümpel mit einer Maßnahmenprognose von insgesamt 220.908 Ökopunkten vor, die anteilmäßig der Bebauungsplanung „Am Schönebürgstadion II“ zugeordnet wird.

Weiterhin wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Büro Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 16.08.2021 das Erfordernis zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umfasst das Anbringen zweier Fledermausspaltenkästen. Diese Maßnahme wird ebenfalls durch die Stadt Crailsheim umgesetzt.

Für den geplanten Entfall des als Naturdenkmal geschützten Birnbaumes ist außerdem ein Ausgleich in Form von fünf Ersatzbäumen vorgesehen.

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

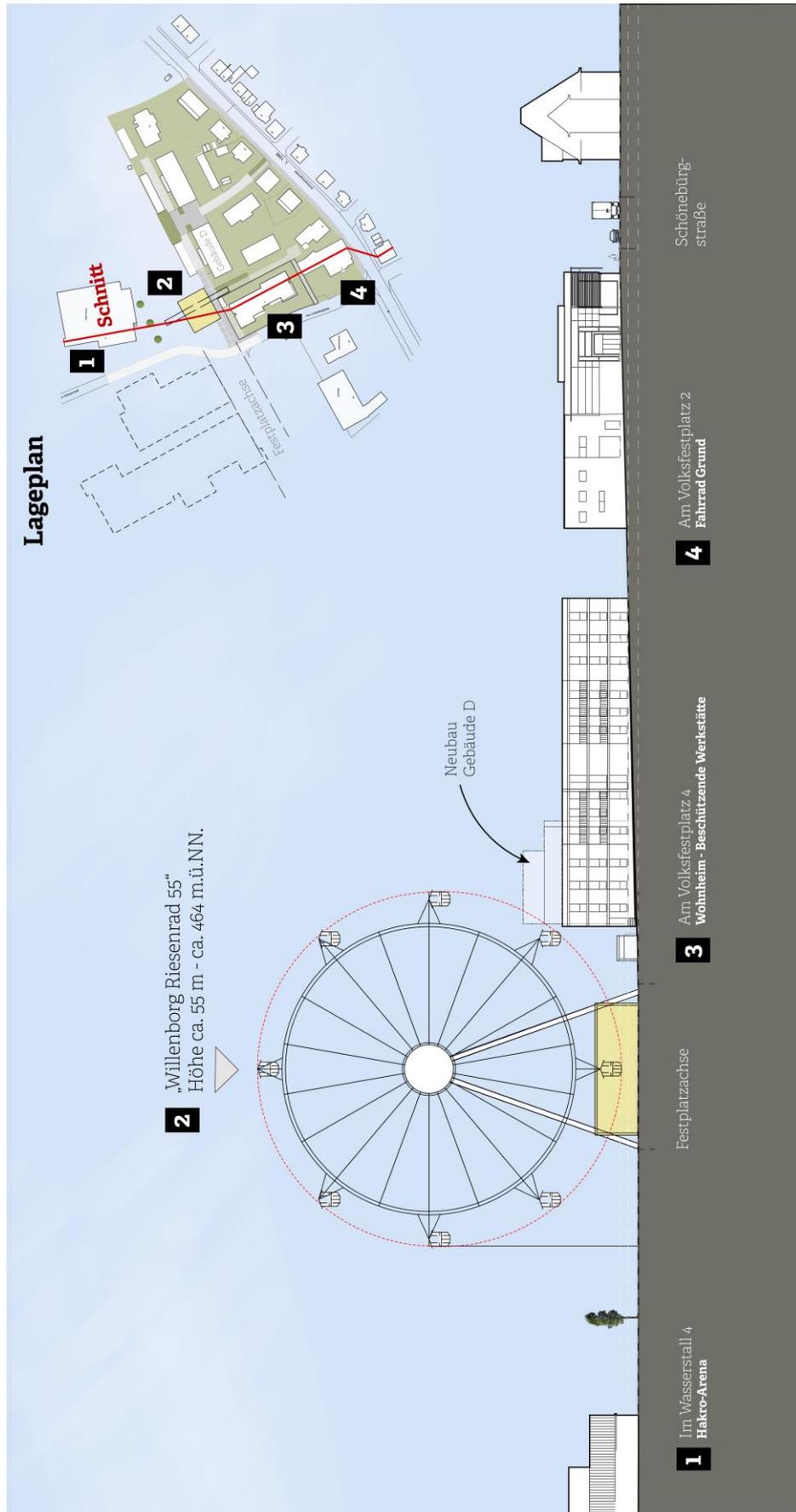
Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 12.02.2024

.....
Daniel Orsinger M.Sc.

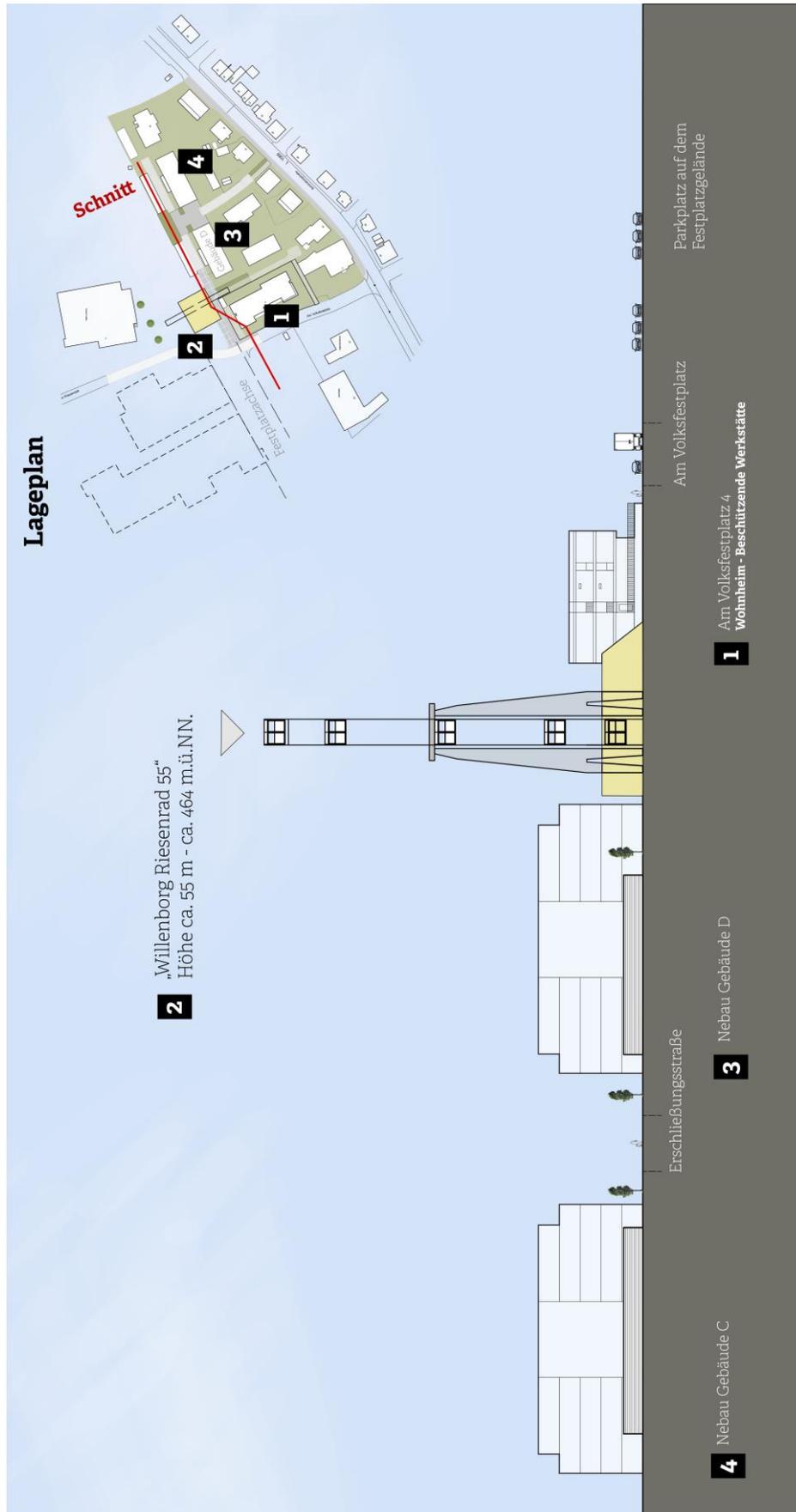
Anhang Teil A Städtebaulicher Entwurf mit angrenzender Volksfestnutzung (Schaustellerflächen)



Schnitt mit Darstellung der Bestandsbebauung/Neuplanung mit dem geplanten Riesenradstandort Nord-Süd-Richtung



Schnitt mit Darstellung der Bestandsbebauung/Neuplanung mit dem geplanten Riesenradstandort West-Ost-Richtung



Teil B Umweltbericht

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B von GE-KOPLAN, Marhördt 15, 74420 Oberrot, 03.03.2022 wird hingewiesen.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan „Am SchönebürgstadionII“ Nr. A-2020-3B als separater (unselbständiger) Teil der Begründung beigefügt.

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 12.02.2024

.....
Daniel Orsinger M.Sc.

Umweltbericht

zur Bebauungsplanung „Am Schönebürgstadion II“ in Crailsheim

inklusive Biotoptypenkartierung
und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung



Umweltbericht

zur Bebauungsplanung „Am Schönebürgstadion II“ in Crailsheim

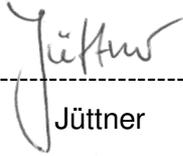
inklusive Biotoptypenkartierung
und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Auftraggeber: **Stadtverwaltung Crailsheim**
Marktplatz 1
74564 Crailsheim
Telefon: 07951/403-0
Fax: 07951/403-400
info@crailsheim.de
www.crailsheim.de

Auftragnehmer: **GEKOPLAN**
Marhördt 15
D-74420 Oberrot
Tel. 07977/1690
Fax:07977/910570
info@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeitung: Katharina Jüttner (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, den 03.03.2022



Jüttner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung	5
1 a	Beschreibung des Vorhabens	5
1 b	Grundlagen	5
1 b 1	Rechtsgrundlagen	5
1 b 2	Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen	5
1 b 3	Ziele des Umweltschutzes	6
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	6
2 a	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)	6
2 a 1	Untersuchungsrahmen	6
2 a 2	Tiere, Pflanzen,	7
2 a 3	Fläche, Boden	11
2 a 4	Wasser	12
2 a 5	Luft, Klima	12
2 a 6	Wechselwirkungen	13
2 a 7	Landschaft	13
2 a 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	14
2 a 9	Mensch, Gesundheit	14
2 a 10	Kultur- & Sachgüter	14
2 a 11	Emissionen	15
2 a 12	Erneuerbare Energien	15
2 a 13	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
2 b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung	16
2 b 1	Umsetzung der Planung	16
2 b 2	Tiere, Pflanzen,	17
2 b 3	Fläche, Boden	17
2 b 4	Wasser	18
2 b 5	Luft, Klima	18
2 b 6	Wechselwirkungen	18
2 b 7	Landschaft	18
2 b 8	Natura 2000-, Schutzgebiete	18
2 b 9	Mensch, Gesundheit	19
2 b 10	Kultur- & Sachgüter	19
2 a 11	Emissionen	19
2 b 12	Erneuerbare Energien	19
2 b 13	Benachbarte Plangebiete	19
2 c	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase	20
2 c 1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
2 c 2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen	20

2 c 3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	21
2 c 4	Monitoring	24
2 d	Alternativenprüfung	24
2 e	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	24
3	Zusätzliche Angaben	25
3 a	Angewandte Untersuchungs- & Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung	25
3 b	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	26
3 c	Zusammenfassung	26
3 d	Quellen, Literatur	27

1 Einleitung

1 a Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Crailsheim plant die Ausweisung des Baugebietes „Schönebürgstadion II“ nördlich der Schönebürgstraße innerhalb des Stadtgebietes Crailsheim in einer Größe von ca. 1,7 ha als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen Wohnzwecken, der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Büro GEKOPLAN wurde 2021 mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt.

Momentan wird die Fläche als Wohn – und Gewerbefläche genutzt, nach Norden hin über Hausgärten in Grünflächen auslaufend. Nach Norden schließen sich Sportplatzbereiche an, nach Osten, Süden Bebauungen der Stadt Crailsheim, nach Westen hin eine aktuell als Garten genutzte Grünfläche, auf der die Bebauung von Wohnungen vorgesehen ist.

1 b Grundlagen

1 b 1 Rechtsgrundlagen

- Für Bauleitpläne muss im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt werden (Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP-Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), Novellierung vom 12. Mai 2017 (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.).
- Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten, unselbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf (§ 2a BauGB), dessen wesentlichen Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB und Anlage 1 der SUP-Richtlinie)
- In den § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 BNatSchG sind die grundsätzlichen Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes genannt, die in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind.

1 b 2 Arbeitsgrundlagen und Fachplanungen

Folgende Planwerke und Arbeiten sind Grundlage des Umweltberichtes:

- Städtebaulicher Entwurf Crailsheim „Am Schönebürgstadion II“ (Stadt Crailsheim, 11.08.2021),
- Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Büro GEKOPLAN, 16.08.2021),
- Fortschreibung Landschaftsplan, vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach (Schmid, Treiber und Partner, 14.09.2011),
- Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (Stadt Crailsheim, 01.10.1993 und Fortschreibungen),
- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Satzungsbeschluss 27.06.2006 incl. Erweiterungen).

1 b 3 Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Planfläche aktuell als Mischgebiet in Planung aus.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Bereich mit Siedlungsentwicklung als Sondergebiet erfasst sowie zwei Naturdenkmalen im Süden der Fläche. Nördlich der Fläche ist ein Rad- und Wanderweg verzeichnet.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Fläche als Siedlungsfläche ausgewiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

2 a Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)

2 a 1 Untersuchungsrahmen

Das Plangebiet in einer Größe von 1,7 ha befindet sich im Nordosten Crailsheims im Anschluss an bestehende Bebauungen der Stadt.

Die Größe des Untersuchungsraumes variiert in Abhängigkeit der zu untersuchenden Schutzgüter. Über die Grenzen des Plangebiets hinausreichende Wirkungsmöglichkeiten sind bei den folgenden Aspekten zu erwarten: Ortsbild, Landschaftsbild, Bodenversiegelung und Wasserhaushalt, Emissionen sowie Klima / Luft.

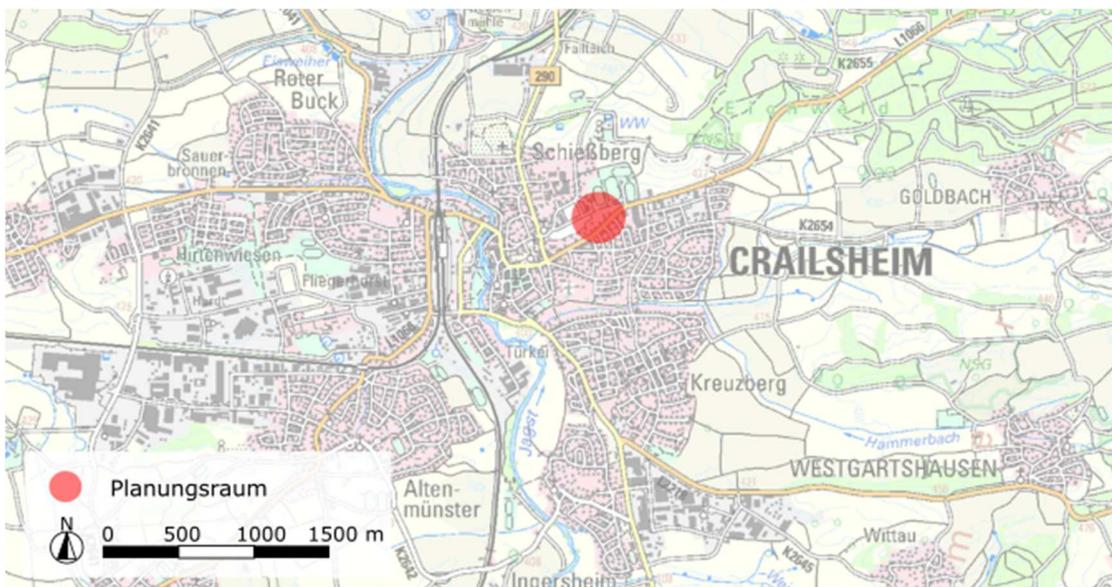


Abb. 1: Lage der Plangebietes (Kartengrundlage digitale topographische Karte)



Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Stadt Crailsheim)

2 a 2 Tiere, Pflanzen

Fauna

In den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen 2021 sind die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse untersucht worden.

Das Plangebiet wurde in der Saison von Brutvögeln genutzt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden 10 verschiedene Brutvogelarten festgestellt. Alle im Plangebiet vorkommenden Arten sind weit verbreitet und häufig.

Die Abrissgebäude sind zudem potentiell geeignet als Tagesquartier für Fledermäuse.

Flora, Biotoptypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell folgende Biotoptypen:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m ²
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	4.200
35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	200
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.100
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	200
45.20/30 a	Baumgruppen und Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen	-
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	(1.250)
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Staße, Platz völlig versiegelt	7.700
60.50	Kleine Grünfläche	2.500
60.60	Garten	1.100

Beschreibung der Biotoptypen:

Die Planfläche ist bereits bebaut und wird bereits parzelliert als Gewerbe- und Wohnfläche mit vor allem im Zentrum geringem Versiegelungsanteil und den Grundstücken zugeordneten Grünflächen und Gartenbereichen genutzt

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Auf 4.200 m² befinden sich im Zentrum und Norden des Plangebietes Fettwiesenbereiche mittlerer Standorte, bereichsweise auch mit Streuobstbestand, mäßig artenreich mittelhochwüchsig und dicht mit dominierend Arten der typischen Glatthaferwiesen wie Wiesen-Storchnabel.

Die Grünlandbereiche sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

35.60 Pionier- und Ruderalvegetation

Auf 200 m² befinden sich Nordosten des Plangebietes eine unbefestigte, aktuell nicht genutzte Fläche mit Ruderalvegetation zwischen einzelnen Gehölzen.

Der Ruderalbereich ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

Auf 1.100 m² stocken zumeist zwischen den Grundstücken von Nord nach Süd verlaufende, mittelhoch- bis hochwüchsige, überwiegend dichte Feldhecken mittlerer Standorte mit zahlreich Kirsche, Esche, Berg-Ahorn und Hasel im Bestand.

Diese Heckenbereiche sind von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten

In kleineren Abschnitten stocken Hecken aus nicht heimischen Sträuchern, u.a. als Zierhecken vor Gebäuden auf insgesamt 200 m².

Diese Heckenbereiche sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

45.20/30a Baumgruppen und Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen

Im Osten und Westen der Planfläche stocken insgesamt 15 größere Gehölze als Einzelgehölze oder Baumgruppen im Bereich kleiner Grün- und Gartenflächen.

Die Gehölze sind von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

45.40 b Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen

Ein älterer Streuobstbereich auf 1.250 m² im Zentrum der Fläche ist in Verbindung mit der darunterliegenden Grünlandfläche von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.10 / 21 Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt

Auf 7.700 m² sind Flächen im Planbereich bereits durch Wohn-, Gewerbe- und für soziale Zwecke genutzte Gebäude sowie Stellflächen und Zuwegungen versiegelt.

Die versiegelten Flächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.50 Kleine Grünfläche

Kleine Grünflächen sind aktuell auf 2.500 m² im Umfeld der Gebäude angelegt.

Die Bereiche sind bis auf die dort stockenden Einzelgehölze und Baumgruppen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.60 Garten

Die bestehenden Gartenbereiche im Zentrum und Norden der Planfläche auf 1.100 m² sind ebenfalls bis auf die dort stockenden Einzelgehölze und Baumgruppen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Zusammenhang mit der Biotoptypenaufnahme nicht festgestellt.

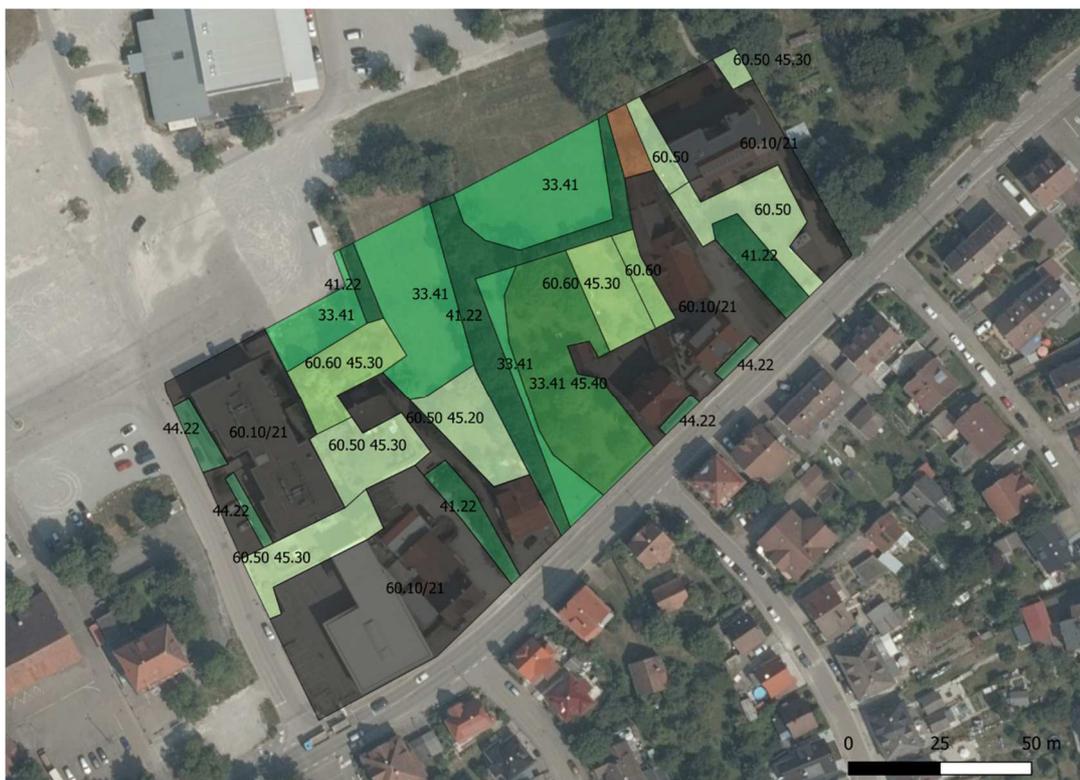


Abb. 3: Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

Fotodokumentation:



Abb. 4 -9: bestehende Gebäude, Grünflächen und Gehölzstrukturen im Plangebiet

Geschützte Biotope und Lebensraumtypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope und Lebensraumtypen.

230 m nordöstlich der Fläche stocken als Biotop Nr. 168261270290 geschützte „Feldhecken Kreckelberg und Breitsee NE Crailsheim“.

Der Streuobstbestand auf der Fläche erfüllt von der Größe her noch nicht die Bedingungen zur Erfassung als geschützter Streuobstbestand nach § 33a NatSchG

Biotopverbund

Für den Biotopverbund sind die Flächen nicht von Bedeutung.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wird insgesamt betrachtet als gering-mittel eingestuft.

2 a 3 Fläche, Boden

Für das Schutzgut Boden wird entsprechend des Bodenschutzgesetzes die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkungen für Schadstoffe sowie der Standort für die natürliche Vegetation betrachtet. Die genannten Funktionen werden jeweils einzeln bewertet.

Geologie und Böden, Topographie

Bei dem noch nicht veränderten Boden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde.

Die relativ ebene Fläche befindet sich auf ca. 400 m ü. N.N. und ist aktuell nur geringflächig mit Gartengebäuden und einer Garage überbaut.

Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Funktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die innerorts gelegenen Flächen des Plangebietes sind als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht von Bedeutung, sie werden nur in geringeren Anteilen als Hausgarten genutzt oder gemäht. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im Bereich des vorkommenden Bodens mittel, im Bereich der bereits versiegelten Flächen gleich Null.

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Boden kann je nach Bodenart, Vegetation, Hangneigung und Grundwasserstand unterschiedlich viel Wasser speichern und trägt zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Versiegelte Böden sind dieser wichtigen Funktion beraubt.

Die Funktion des Plangebietes als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist gering. Der Beitrag zur Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen ist auf Grund der Mischung aus versiegelten Flächen als gering einzustufen.

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe

Böden bilden im ökosystemaren Kreislauf ein natürliches Reinigungssystem. Die Pufferkapazität eines Bodens lässt sich anhand des Ton- und Humusgehalts abschätzen. Der vorkommende Boden besitzt eine hohe bis sehr hohe Pufferkapazität, jedoch in den versiegelten Bereichen.

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

In die Bewertung fließen die Standorteigenschaften, die Seltenheit und der Grad der anthropogenen Veränderung des Standorts ein. Es wird davon ausgegangen, dass Standorte mit „extremen“ Eigenschaften seltener vorkommen und das Potenzial für die Entwicklung seltener Biotope besitzen. Für Böden mittlerer Standorte (z.B. frische Böden mit mittlerer Ausprägung der

Standortseigenschaften) trifft dies hingegen nur in eingeschränktem Umfang zu (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2006).

Der vorkommende, unbeeinflusste Boden in der vorliegenden Ausprägung und Umgebung ist von mittlerer Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

Bewertung

Fläche und Boden werden zusammenfassend auf Grund der bereits bestehenden Versiegelung von geringer Bedeutung im Gebiet eingestuft.

2 a 4 Wasser

Für das Schutzgut Wasser wird sowohl die Funktion von Oberflächengewässern bewertet als auch das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Oberflächengewässer

Weder innerhalb des Untersuchungsgebietes noch im nahen Umfeld befinden sich Oberflächengewässer.

Grundwasserdaten

Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung können, da keine genaueren Informationen vorliegen, nur über die Gesteinsformation und die überlagernden Deckschichten eingeschätzt werden.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Untersuchungsgebiet ist im Bereich unbeeinträchtigter Böden als gering einzustufen, die nutzbare Feldkapazität als gering bis mittel, ansonsten als sehr gering.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge geht vom Untersuchungsraum aktuell nicht aus.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird als sehr gering eingestuft.

2 a 5 Klima / Luft

Im Rahmen der klimatischen Betrachtung wird das Planungsgebiet hinsichtlich seiner bioklimatischen Funktionen und seiner Immissionsschutzfunktionen eingeschätzt.

Wärmeverhältnisse, Klima

Der Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“, in dem das Plangebiet liegt, zählt zur warmgemäßigten mitteleuropäischen Klimazone. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt in Crailsheim 8,5 °C, der jährliche Durchschnittsniederschlag liegt aktuell bei ca. 700 mm.

Kaltluftentstehung und –transport

Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft.

Bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion

Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Mit den bestehenden Gehölzen hat die Fläche kleinflächig Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird auf Grund des innerstädtischen Anteils an Gehölzen in Zusammenhang mit der bestehenden Versiegelung als gering eingestuft.

2 a 6 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

2 a 7 Landschaft

Das Landschaftsbild eines Gebietes wird hauptsächlich hinsichtlich seines visuellen Eindrucks auf die Eigenart und Schönheit des Gebietes hin betrachtet.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes "Hohenloher-Haller-Ebene", jedoch hat die innerörtliche Fläche aktuell keinen Einfluss auf das Landschaftsbild des Naturraumes.

Landschafts- /Stadtbild

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, handelt es sich um einen Teil der Stadtkulisse.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen wird im Zusammenhang mit der Umgebung als sehr gering eingestuft.

2 a 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet "Kreckelberg, Karlsberg (Galgenberg) mit Weinberg und Breitsee" (Schutzgebiets-Nr. 1.27.014) befindet sich in ca. 350 m nordöstlicher Entfernung. Unter Schutz gestellt sind die südexponierten Hänge des Kreckel- und Karlsberges, ein Hügelzug und Erholungsgebiet am Rande der Stadt.

Das Naturschutzgebiet „Crailsheimer Eichwald“ (Schutzgebiets-Nr. 1.112), ein ehemaliger Hudewald mit Weidebuchen und großen Einzeleichen, liegt in ca. 670 m nordöstlicher Entfernung.

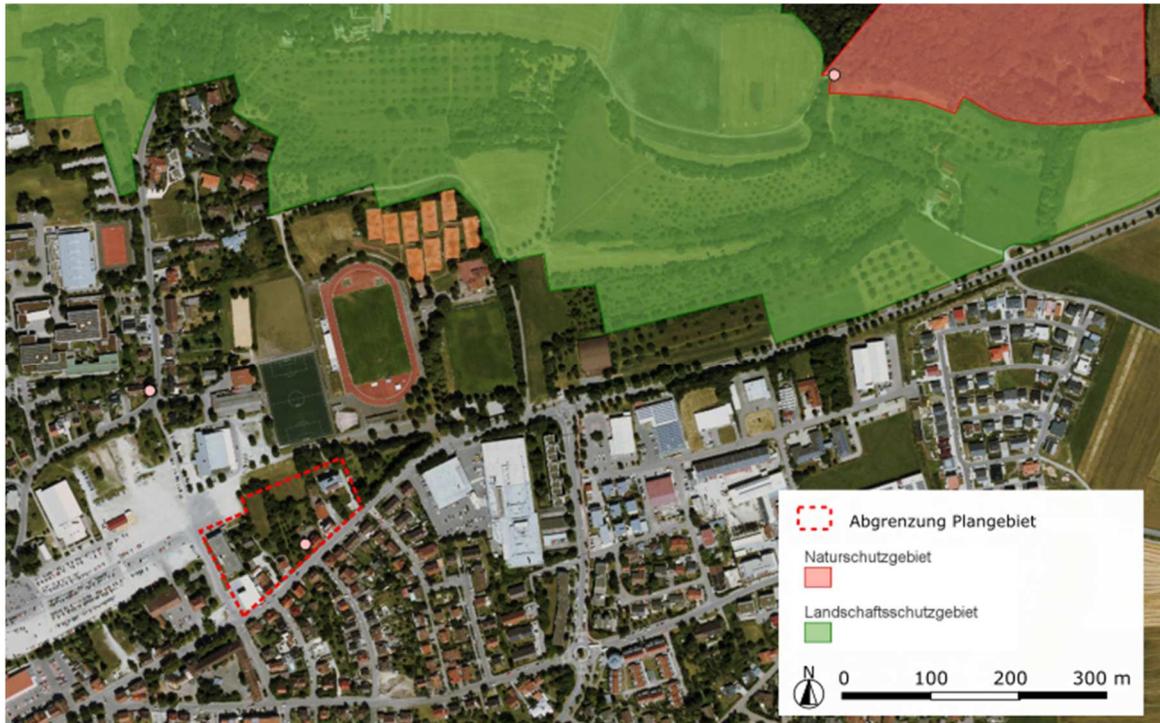


Abb. 10: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes ist für die Schutzgebiete von sehr geringer Bedeutung.

2 a 9 Mensch, Gesundheit

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden. Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist.

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an Freizeitflächen, Wohn- und Gewerbebebauungen der Stadt Crailsheim. Die Freiflächen werden durch Gehölze strukturiert, sind jedoch nicht öffentlich zugänglich und Gebäudekomplexen zugeordnet.

Die Gebäude bilden einen Teil der innerörtlichen Stadtkulisse. Die Gehölzstrukturen werden verstärkt von dem nördlich entlangführenden Rad- und Wanderweg wahrgenommen.

Bewertung

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird als gering bewertet.

2 a 10 Kultur- & Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können Kunstobjekte als auch Bau- und Bodendenkmale gehören. Im Bereich des Plangebietes ist im Süden der Planfläche das Naturdenkmal Nr. 81270140024 „Mostbirnenbaum an der Schönebürgstraße“ verzeichnet. Das zusätzlich im Landschaftsplan verzeichnete Naturdenkmal wird aktuell von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht mehr gelistet.



Abb. 11: Naturdenkmal im Bereich des Plangebietes - Der Baum stockt stockt tatsächlich ca. 12 nw der Eintragung in den Kartensätzen (Kartengrundlage Luftbild)

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist insgesamt von geringer Bedeutung.

2 a 11 Emissionen

Derzeit gehen von den Wohn- und Gewerbegebäuden Emissionen in Form von Geräuschen innerhalb der Grenzen der TA Lärm sowie CO₂-Emissionen auf Grund der Heizanlagen der Gebäude von der Fläche aus.

2 a 12 Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien können im Planbereich bereits genutzt werden.

2 a 13 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Gebiet wie bisher genutzt werden.

2 b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung beinhaltet die Abschätzung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben unter anderem durch die Nutzung natürlicher Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Entstehung von Emissionen und Abfällen, Auswirkungen auf den Menschen, benachbarte Gebiete und das Klima.

Die Auswirkungen beziehen sich laut § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben.

2 b 1 Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planung, dem Bau von Wohn- und Geschäftsgebäuden auf der Fläche, ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.



Abb. 12: Städtebaulicher Entwurf (Stadt Crailsheim, 11.08.21)

2 b 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Umsetzung der Planung wird die bestehende Freifläche vollständig umgestaltet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bei Umsetzung der Planung folgende Biotoptypen:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m ²
45.20/30 a	Baumgruppen und Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen	-
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	13.500
60.50	Kleine Grünfläche	3.500

Beschreibung der Biotoptypen:

45.20/30 Kleine Grünfläche

Im Bereich Kleiner Grünflächen sind der Erhalt und die Pflanzung von 7 Gehölzen vorgesehen.

60.10 / 21 Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Weg, Platz völlig versiegelt

Die Planung sieht auf der Fläche den Erhalt und die Neuerrichtung von Gebäuden auf insgesamt 12.000 m² vor sowie öffentliche Verkehrsflächen (versiegelte Stellplätze, Zufahrten und Gehwege) auf 1.500 m². Diese Flächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.50 Kleine Grünfläche

Auf den verbleibenden 3.500 m² ist die Anlage kleiner Grünflächen (privat und öffentlich gestaltet) von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit geplant.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" sinkt durch den Eingriff auf sehr gering.

2 b 3 Fläche, Boden

Während der Bauphase wird Boden umgelagert. Ein Großteil der Fläche (79%) kann im Zuge der Bebauung versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren

Bewertung

Auf Grund des hohen Versiegelungsanteils sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes Boden auf sehr gering.

2 b 4 Wasser

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser sinkt auf Grund des hohen Versiegelungsanteils auf sehr gering.

2 b 5 Luft, Klima

Durch den Bau von Wohngebäuden geht luftfilternder Gehölzbestand verloren.

Schädliche Emissionen sind nicht in relevanter Größe zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird bei Umsetzung der Planung als sehr gering eingestuft.

2 b 6 Wechselwirkungen

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Die Umnutzung von Gehölz- und Grünflächen in versiegelte Flächen wird das Mikroklima stark beeinflussen.

2 b 7 Landschaft

Durch die Bebauung gehen innerörtliche Gehölz- und Grünflächen verloren. Die Stadtgrenze verschiebt sich jedoch nicht weiter in das Offenland.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes sinkt durch die Umnutzung der Fläche auf sehr gering.

2 b 8 Natura 2000-, Schutzgebiete

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren oder werden negativ beeinflusst.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird auch nach dem Eingriff als sehr gering eingestuft.

2 b 9 Schutzgut Mensch

Durch die Umnutzung gehen den Anwohnern wegbegleitende Grünstrukturen innerhalb der Stadt für die Erholungsfunktion in Form stadinterner grüner Kulissen verloren.

Bewertung

Durch die veränderte Nutzung ändert sich die Wertigkeit des Schutzgutes auf sehr gering.

2 b 10 Kultur- & Sachgüter

Das Naturdenkmal wird im Zuge der Planung nicht erhalten werden können.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen sinkt daraufhin auf sehr gering.

2 b 11 Emissionen

Geräuschemissionen oberhalb der Grenzwerte der TA Lärm und Geruchemissionen sind nicht zu erwarten. Die Geräuschemissionen der südlich verlaufenden Schönebürgstraße sind im Rahmen der Planung zu beachten.

2 b 12 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Zuge der Planung möglich.

2 b 13 Benachbarte Plangebiete

Östlich an das Plangebiet angrenzend wurden weitere Flächen im Rahmen der Relevanzeinschätzung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge einer Bebauungsplanung untersucht. Geplant ist die Umsetzung beider Planungen.

2 c Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase

Entstehende negative Auswirkungen auf Grunde des Baus können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation eingeschränkt werden.

2 c 1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Eingriffserheblichkeit. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten im Zuge der Bebauung umgesetzt werden:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. (Schutzgut Boden)
- Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. (Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Zum Schutz von Insekten und anderen Tieren sind Beleuchtungssysteme zu wählen, die möglichst wenig Licht nach außen streuen und die Beleuchtung auf die tatsächlichen Nutzungszeiten beschränken. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Fällungen von Gehölzen und Abrisse der Gebäude sind zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Gehölzstrukturen (Heckenbereiche, Einzelgehölze, Baumgruppen) sollten wo immer möglich erhalten werden. (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Luft, Klima, Mensch)

2 c 2 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter lassen sich zum Teil durch bestimmte Maßnahmen minimieren aber nicht komplett vermeiden, so dass die Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung bei einzelnen Schutzgütern führt. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind „unvermeidbare erhebliche Eingriffe innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Eine Beeinträchtigung ist dann ausgeglichen, "[...], wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist."

Sind besonders oder streng geschützte Arten durch die Baumaßnahme betroffen, sind zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt:

- Für den potentiellen Verlust von Fledermaustagesquartieren sind an den Neubauten bzw benachbarten Gehölzen zwei Spaltenkästen für Fledermäuse anzubringen. Die Kästen müssen mit Einsetzen der auf den Abriss folgenden Vegetationsperiode angebracht sein.
- Für den Verlust des Naturdenkmales "1 Mostbirnenbaumes an der Schönebürgstraße" Nr. 81270140024 werden 5 hochstämmige Birnbäume der Sortenempfehlung des Landschaftserhaltungsverbandes für den Landkreis Schwäbisch Hall (Sorten Herzogin Elsa, Gute Luise oder Conference) im Bezugsraum Crailsheim gepflanzt werden.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Mensch und Gesundheit müssen im Weiteren nicht gesondert ausgeglichen werden, da die Schutzgüter nicht von besonderer Bedeutung sind und die Beeinträchtigungen damit durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Schutzgutes Biotop miterfasst werden.

2 c 3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Biotop

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

<i>Bestand</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19		13	4.200	54.600
35.60	Pionier- und Ruderalvegetation	11	9-18		11	200	2.200
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	10-27		17	1.100	18.700
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	6	6-9		6	200	1.200
45.20/30 a	Baumgruppen und Einzelgehölze auf geringwertigen Biototypen	8	4-8	Anzahl der Bäume x durchschnittlicher Stammumfang in cm x Wert (15 x 110 x 8)	8	-	13.200
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biototypen	+6	3-9		+6	(1.250)	8.700
60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Staße, Platz völlig versiegelt	1	-		1	7.700	7.700
60.50	Kleine Grünfläche	4	4-8		4	2.500	10.000
60.60	Garten	6	6-12		6	1.100	6.600
Summe Bestand						17.000	121.700
<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
45.20/30 a	Baumgruppen und Einzelgehölze auf geringwertigen Biototypen Bestand und Planung		4-8	Anzahl der Bäume x durchschnittlicher Stammumfang in cm x Wert (8x150x8)	8	-	9.600

60.10 / 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Staße, Platz völlig versiegelt	1	-		1	13.500	13.500
60.50	Kleine Grünfläche	4	4-8		4	3.500	14.000
Summe Planung						17.000	37.100
Bilanz Planung – Bestand							-84.100

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Bilanzwert von minus 84.100 Punkten.

Schutzgut Boden

Die Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem gleichnamigen Leitfaden der LUBW (2010) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW, 2012). Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen auf 5.800 m² zu erwarten (13.500 m² geplante Gesamtversiegelung – 7.700 m² bestehende Versiegelung).

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Als Ausgangsboden verzeichnet das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW im Umfeld des Planbereiches Pelosole mit folgenden Bestandseigenschaften:

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	2 (mittel)	0
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1 (gering)	0
Filter und Puffer für Schadstoffe	3,5 (hoch-sehr hoch)	0
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	2,17 (mittel)	0

Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für den durch die Planung zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut "Boden" in Höhe von 12.586 Wertpunkten (5.800 x 2,17).

Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4:

12.586 Wertpunkte x 4 = 50.344 Ökopunkte.

Gesamt-Bilanzierung

Schutzgut	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten
Biotope (dauerhafte Beeinträchtigungen)	84.100
Boden (dauerhafte Beeinträchtigungen)	50.344
Summe Gesamtbilanzierung	134.444

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Ausgleichsbedarf von **134.444** Punkten.

Das Defizit von **134.444 Ökopunkten** wird durch die Ausgleichsmaßnahme "Schleifsee Umwandlung Acker in Grünland" (2021_CR_1-1) südlich des Goldbacher Weges ausgeglichen.

Vorgesehen ist im Rahmen der Maßnahme die Umwandlung von 1,55 ha Ackerland in Mager-, Nass- und Fettwiesenbereiche sowie einen Tümpel mit einer Maßnahmenprognose von insgesamt 220.908 Ökopunkten, die anteilmäßig der Bebauungsplanung „Am Schönebürgstadion II“ zugeordnet wird.

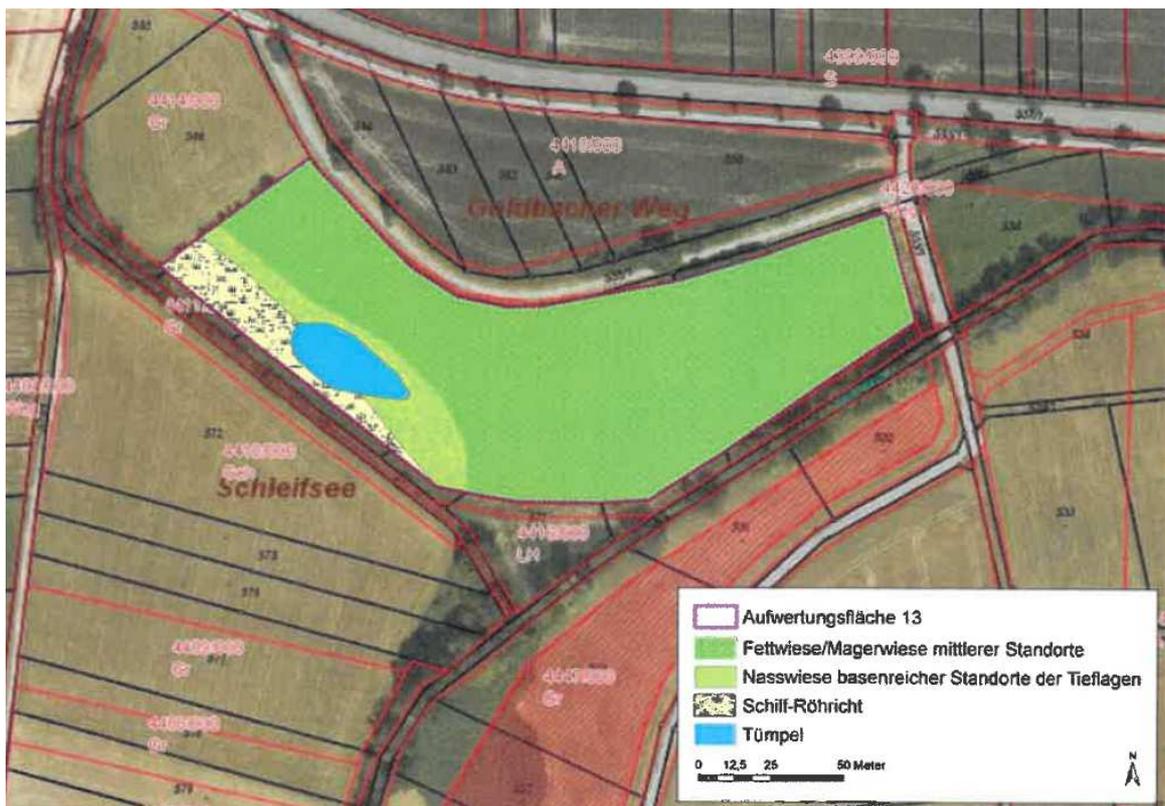


Abb. 13: Planung Ausgleichsmaßnahme "Schleifsee Umwandlung Acker in Grünland" (2021_CR_1-1)

2 c 4 Monitoring

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Es wird sich entsprechend des EAG-Bau Mustererlass auf die Überwachung solcher Umweltauswirkungen konzentriert, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheiten bestanden.

Die Überwachung wird durch die Stadt Crailsheim durchgeführt.

Da für die Umsetzung der Planung Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist zusätzlich zu den Allgemeinen Überwachungsmaßnahmen die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass entsprechend der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme informiert wird. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht werden die eingehenden Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen ausgewertet und geeignete Abhilfemaßnahmen veranlasst.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan innerhalb von 2-5 Jahren vollständig umgesetzt wird.

Die Überwachung für den Bebauungsplan sollte erstmals 2 Jahre nach Baubeginn und letztmals nach 4 Jahren durchgeführt werden. Wenn sich die Realisierung verzögert, sollte die Überwachung jeweils nach 5 Jahren erfolgen und enden, wenn die Realisierung des Bebauungsplanes zu 80 % erfolgt ist.

2 d Alternativenprüfung

Im Rahmen innerörtlicher Verdichtungen werden parallel auch östlich der Fläche „Schönebürgstadion I“ Neubauten als städtebauliches Gesamtkonzept geplant.

2 e Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 7 Nr. 6 Bst. j BauGB)

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist nicht mit schweren Unfällen oder Katastrophen zu rechnen, soweit bei der Umsetzung die Sicherheitsvorschriften beim Bau eingehalten werden.

3 Zusätzliche Angaben

3 a Angewandte Untersuchungs- & Bewertungsverfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltbelange bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Tiere und Pflanzen	
Schutzgebietsausweisungen, artenschutzrechtliches Gutachten, Ortsbegehung zur Biotoptypenkartierung	Bewertung der Artenschutzfunktion, Lebensraumfunktion und Biotopverbundfunktion
Boden	
Geologische Grundlagendaten	Bewertung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation
Wasser	
Geologische Grundlagendaten, Biotoptypenkartierung	Bewertung der Funktion der Oberflächengewässer, Abschätzung des Grundwasservorkommens, und Bewertung der Grundwasserneubildung
Klima / Luft	
klimatologische Grundlagendaten, Topographie des Geländes	Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und Immissionsschutzfunktion
Mensch	
Ortsbegehung, touristische Infrastruktur	Betrachtung der Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden
Landschaft	
Ortsbegehung,	Bewertung des Landschaftsbildes hinsichtlich Eigenart und Vielfalt
Kulturelle Güter und Sachgüter	
Ortsbegehung Grundlagendaten der LUBW	Bewertung der kulturellen Güter und Sachgüter im Plangebiet

Mögliche Beeinträchtigungen der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen konnten nicht näher quantifiziert werden. Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzlichen Daten sowie auf Annahmen auf Basis der Geologischen Karte sowie Grundlagendaten zu Niederschlägen und Temperaturen.

3 b Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt beschränken sich auf das unter 2c4 beschriebene Monitoringkonzept.

3 c Zusammenfassung

Die Bebauungsplanung „Schönebürgstadion II“ im Nordosten des Stadtgebietes Crailsheim in einer Größe von 1,7 ha sieht den bestandsverdichtenden Bau von Wohn- und Geschäftshäusern sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vor.

Bei Umsetzung der Planung des Bauvorhabens wird nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen, sofern die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen umgesetzt werden.

3 d Quellen, Literatur

- BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE & GEOLOGISCHE LANDESÄMTER DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (Hrsg.) (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung. – 3. Auflage, Hannover,
- BÄSSLER, M. HRSG. (2011): Rothmaler - Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, Heidelberg.
- BREUNIG, T. et. al. (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - 4. Auflage 2009, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LfU) (2003): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
- LUBW (Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe - 2. überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren - 2. völlig neu überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung - abgestimmte Fassung, Karlsruhe.
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. – 1. Auflage, Arbeitshilfe des Umweltministerium Baden-Württemberg, Stuttgart.