SANIERUNGSGEBIET
ÖSTLICHE INNENSTADT
CRAILSHEIM

CRAILSHEIM

Begründung
zum Bebauungsplan

„Südlich Volksfestplatz“
Nr. A-2024-1B

Stand: 27.07.2026

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung

Begründung zum Bebauungsplan "Südlich Volksfestplatz" im Planbereich Nr. A-2024-1B

Inhaltsverzeichnis

Teil A Planungsbericht 3

1. Einleitung 3
   - 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 3
   - 1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets 4
   - 1.3 Übergeordnete Planungen 7
2. Städtebauliches Konzept 11
   - 2.1 Baulich-räumliches Konzept 11
   - 2.2 Verkehrskonzept 13
   - 2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept 13
   - 2.4 Grün- und Freiflächenkonzept 13
   - 2.5 Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung 15
3. Planinhalt und Festsetzungen 16
   - 3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit 16
   - 3.2 Erschließungsflächen und Verkehr 17
   - 3.3 Natur, Umwelt und Klima 17
   - 3.4 Immissionsschutz 18
4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis 21
5. Auswirkungen der Planung 22
   - 5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ 22
   - 5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden" 22
   - 5.3 Belange des Schutzguts „Wasser" 22
   - 5.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft" 22
   - 5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft" 24
   - 5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt" 24
   - 5.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete" 24
   - 5.8 Belange des Schutzguts „Mensch" 24
   - 5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter" 26
   - 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

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Volksfestplatz“ Nr. A-2024-1B soll die südlich des Volksfestplatzes gelegene Freifläche (zwischen Schönebürgstraße 15 und Jahnhalle) entwickelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Finanzamtes, Außenstelle Crailsheim geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen die Gestaltungsansätze der Freianlagenplanung des Volksfestplatzes einbezogen und weitergeführt werden.

Der Planbereich des Bebauungsplan liegt im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“, wofür 2019 in Form des Masterplans „Östliches Innenstadt“ ein entsprechendes Neuordnungskonzept erarbeitet wurde (siehe Kap 1.4). Die ursprünglichen Planungsabsichten zum Neubau einer Stadt- und Sporthalle an dieser Stelle sind jedoch inzwischen überholt, wodurch eine anderweitige Neuordnung des Bereichs notwendig wurde.

Gleichzeitig entschied sich das Land Baden-Württemberg für einen Neubau des Finanzamts Schwäbisch Hall, Außenstelle Crailsheim, da das bestehende Gebäude Schillerstraße 1 erhebliche bauliche Mängel aufweist und eine mittelfristige wirtschaftliche Sanierungsfähigkeit kaum darstellbar ist. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Crailsheim mit ihren Sanierungszielen entsprechend dem Masterplan „Östliche Innenstadt“ eine anderweitige Nutzung der Flächen. In Abstimmung mit dem Finanzministerium bzw. Vermögen und Bau Baden-Württemberg wurde der Standort am Volksfestplatz als geeignet ausgewählt. Neben der Flächenverfügbarkeit war auch die zentrale Erreichbarkeit ein Faktor im Entscheidungsprozess. Bei allen Überlegungen und Gesprächen galt dabei die Prämisse, dass das Finanzamt im Stadtgebiet Crailsheim dauerhaft bestehen bleiben muss.

Ursprünglich sollte als Gegenüberstellung zum Finanzamtsgebäude ein in Höhe und Bauweise korrespondierender Hotelneubau vorgesehen werden. Angedacht war ein viergeschossiges Gebäude mit ca. 100 Hotelzimmern. Bei der Entscheidung über den Verkauf städtischer Flächen zur Umsetzung dieses Vorhabens votierte der Bau- und Sozialausschuss in seiner Sitzung am 11.03.2025 jedoch gegen den Verkauf der Flächen. Zwischenzeitlich gibt es für diesen Bereich, westlich der geplanten Querachse, Planüberlegungen, hier einen Musik-Campus der Stadtkapelle zu entwickeln. Die Stadtverwaltung befindet sich diesbezüglich im Austausch mit Vertretern der Stadtkapelle. Die Planungen sind aktuell aber nicht so weit vorangeschritten, dass die Neuplanung in dem laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden könnte. Um aber das Bebauungsplanverfahren zügig abzuschließen, damit das Finanzamt im Zeitplan realisiert werden kann, wurde der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans verkleinert und umfasst nunmehr ausschließlich die Finanzamtsfläche. Für die Umsetzung des Musik-Campus wird voraussichtlich ein separates Bebauungsplanverfahren notwendig.

In östlicher Richtung war ursprünglich das Gebiet um Jahnhalle und Jugendzentrum bis zur Straße „Am Volksfestplatz“ Teil des Bebauungsplanumgriffs. Zwar ist die Jahnhalle aufgrund von Baumängeln mittelfristig abgängig, allerdings hat sich um Zuge des Verfahrens zum heutigen Stand keine Folgenutzung ergeben, die an dieser Stelle planungsrechtlich festgesetzt werden soll.

Im Zuge der Neuordnung des Gesamtgebiets wurde der Abriss der städtischen Wohngebäude Schönebürgstraße 23, 25 und 27 notwendig. Die Gebäude wurden Anfang 2026 abgerissen, um Platz für den Finanzamtsneubau zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird 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.
Mit der ursprünglichen Planabgrenzung und der Berücksichtigung einer möglichen Hotelfläche hätte die Grundfläche unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungsplänen „Am Schönebürgstadion I“, „Am Schönebürgstadion II“ und des Bereichs „Im Wasserstall“ die Grundfläche von 20.000 m² überschritten, aber weniger als 70.000 m² betragen, wodurch eine überschlägige Prüfung notwendig geworden wäre. Diese Prüfung wurde vom Büro für Umweltplanung am 11.09.2024 durchgeführt. Im Ergebnis führt die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter, sodass aus gutachterlicher Sicht eine Bebauungsplanfassung nach § 13a BauGB möglich ist. Im Verfahren nach §13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.
Zwischenzeitlich hat sich jedoch zum einen wie erwähnt die Abgrenzung des Plangebiets geändert und zum anderen der Planentwurf des Baugebiets konkretisiert, wodurch die kumulierte Grundfläche der Bebauungspläne „Südlich Volksfestplatz“, „Am Schönebürgstadion I und II“ und das künftige Baugebiet „Im Wasserstall“ etwa 17.000 m² beträgt. Demnach wäre eine Bebauungsplanfassung nach § 13a BauGB auch ohne die genannte Prüfung möglich gewesen.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan „Südlich Volksfestplatz“ Nr. A-2024-1B weist eine Größe von ca. 4.700 m² auf und befindet sich in der östlichen Stadthälfte am Volksfestplatz. Die innerhalb der Gemarkung der Stadt Crailsheim befindliche Fläche umfasst die Flurstücke 1235/1, 1235/2, 1236 sowie Teilflächen des Flurstücks 1205/7 und 1236/1

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Stellplatzfläche des Volksfestplatzes,
- im Osten durch die angrenzenden Freiflächen,
- im Süden durch die Schönebürgstraße und
- im Westen durch die angrenzende Bestandsbebauung mit Jahnhalle und Jugendzentrum

Innerhalb des Plangebiets standen drei Wohngebäude (Schönebürgstraße 23, 25 und 27), deren Grundstücke sich, wie die gesamte Planfläche, in städtischer Hand befinden. Die Flächen sollen im Zuge des weiteren Prozesses an das Land Baden-Württemberg verkauft werden. Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine markante Baumreihe, die einen optischen Rahmen zur angrenzenden Festplatzfläche bildet und aus verschiedenen Bäumen besteht (Gewöhnliche Rosskastanie, Spitzahorn, Winterlinde, Bergahorn). Die Bäume wurden ursprünglich um das Jahr 1930 gepflanzt und in Teilen mit neueren Baumpflanzungen ergänzt oder ersetzt. Die Bäume weisen eine Höhe bis zu 16 m auf. Ein weiterer alter Baumbestand befindet sich südlich der Jahnhalle entlang der Schönebürgstraße. Die dort befindlichen Winterlinden wurden um das Jahr 1940 gepflanzt.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufen unterirdische Stromleitungen, die der Versorgung des Volksfestes dienen. Die Leitungen und die Standorte der Stromverteilerkästen wurden im Zuge der Freianlagenplanung angepasst. Die Trafostation an der Straße „Am Volksfestplatz“ wurde im Zuge der Freianlagenplanung erneuert. Zentral in der Freifläche zwischen den Gebäuden Schönebürgstraße 15 und 23 liegt eine weitere Stromleitung mit Verteilerkasten, die bisher der Versorgung der Wohn- und Versorgungswägen der Volksfestschausteller dienen. Dieser Standort liegt außerhalb des Abgrenzungsbereichs. Inwieweit hier dennoch Anpassungen notwendig werden könnten, ist in der weiteren Planung zu prüfen.



Abbildung 1: Schönebürgstraße 23, 25 und 27 vor



Abbildung 2: und nach dem Abriss



Abbildung 3: Baumreihe entlang des Volksfestplatzes, Blick in Richtung Osten



Abbildung 4: Baumreihe entlang des Volksfestplatzes, Blick in Richtung Westen



Abbildung 5: Freifläche im Westen des Plangebiets mit Blick in Richtung Jahnhalle



Abbildung 6: Freifläche im Westen des Plangebiets mit Blick in Richtung Stadtmitte



Abbildung 7: Drohnenaufnahme mit Blick nach Südwesten Richtung Innenstadt



Abbildung 8: Bauarbeiten Volksfestplatz, Stand 04.07.2025

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan
Crailsheim ist im Regionalplan „Heilbronn-Franken“ dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zugeordnet und als Mittelzentrum klassifiziert. „Zentrale Einrichtungen sind mit der Größe der Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte und untereinander nach Art und Reichweite abzustimmen, um eine Gefährdung der bestehenden oder angestrebten zentralörtlichen Versorgung zu vermeiden.“ Das geplante Finanzamt Schwäbisch-Hall, Außenstelle Crailsheim entspricht einer zentralen Einrichtung (Behörde mit Publikumsverkehr), das bereits in Crailsheim ansässig ist und in integrierter Lage neu gebaut werden soll. Die Größe und Funktion der zentralen Einrichtung entspricht der Größe des Verflechtungsbereichs und folgt damit den Grundsätzen des Regionalplans.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ rot dargestellt. Der nördlich angrenzende Volksfestplatz ist als unbeplanter Bereich weiß dargestellt (Weißfläche). Die Plangebietsfläche ist darüber mit senkrechter gegitterter Schraffur versehen, die mögliche Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) vorgibt.

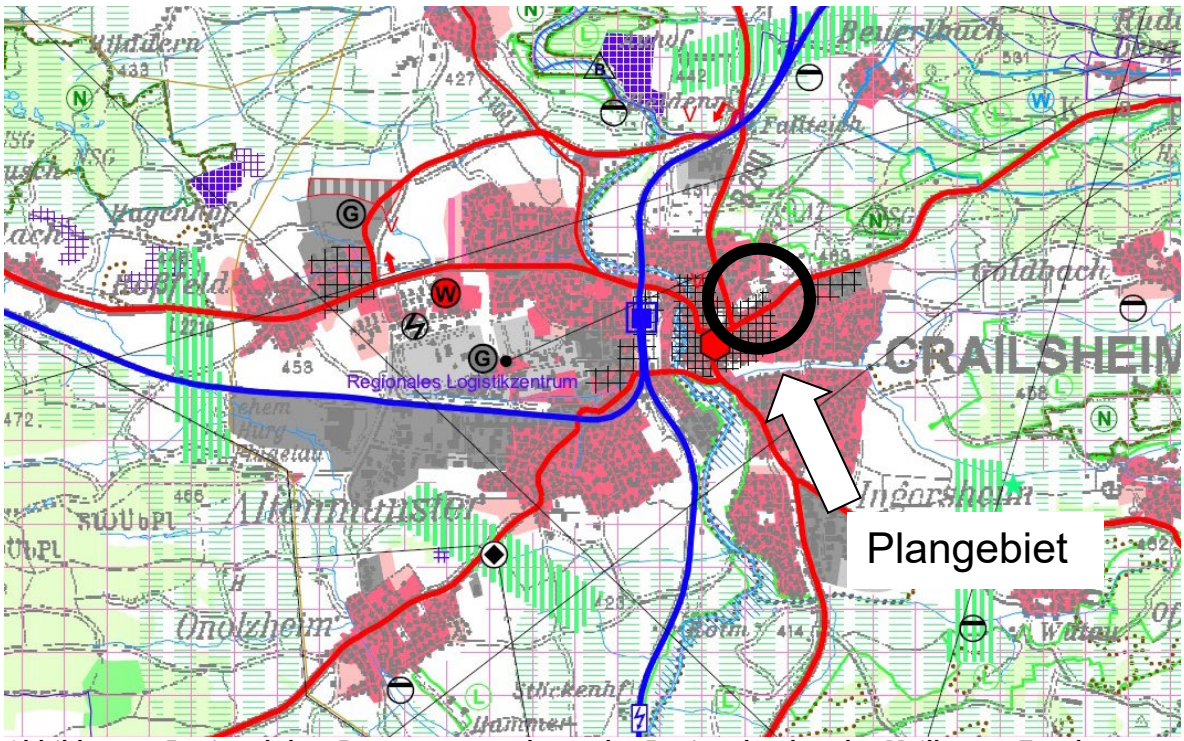


Abbildung 9: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

Flächennutzungsplan
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ und „Theater (Versammlungshalle)“ dargestellt. Am südwestlichen Rand ist eine „Altlasten bzw. altlastenverdächtige Fläche“ eingezeichnet.

Westlich und östlich grenzen gemischte Bauflächen an, nördlich und südlich mit dem Volksfestplatz bzw. der Schönebürgstraße Verkehrsflächen.

Entsprechend des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB ist im weiteren Prozess eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen.

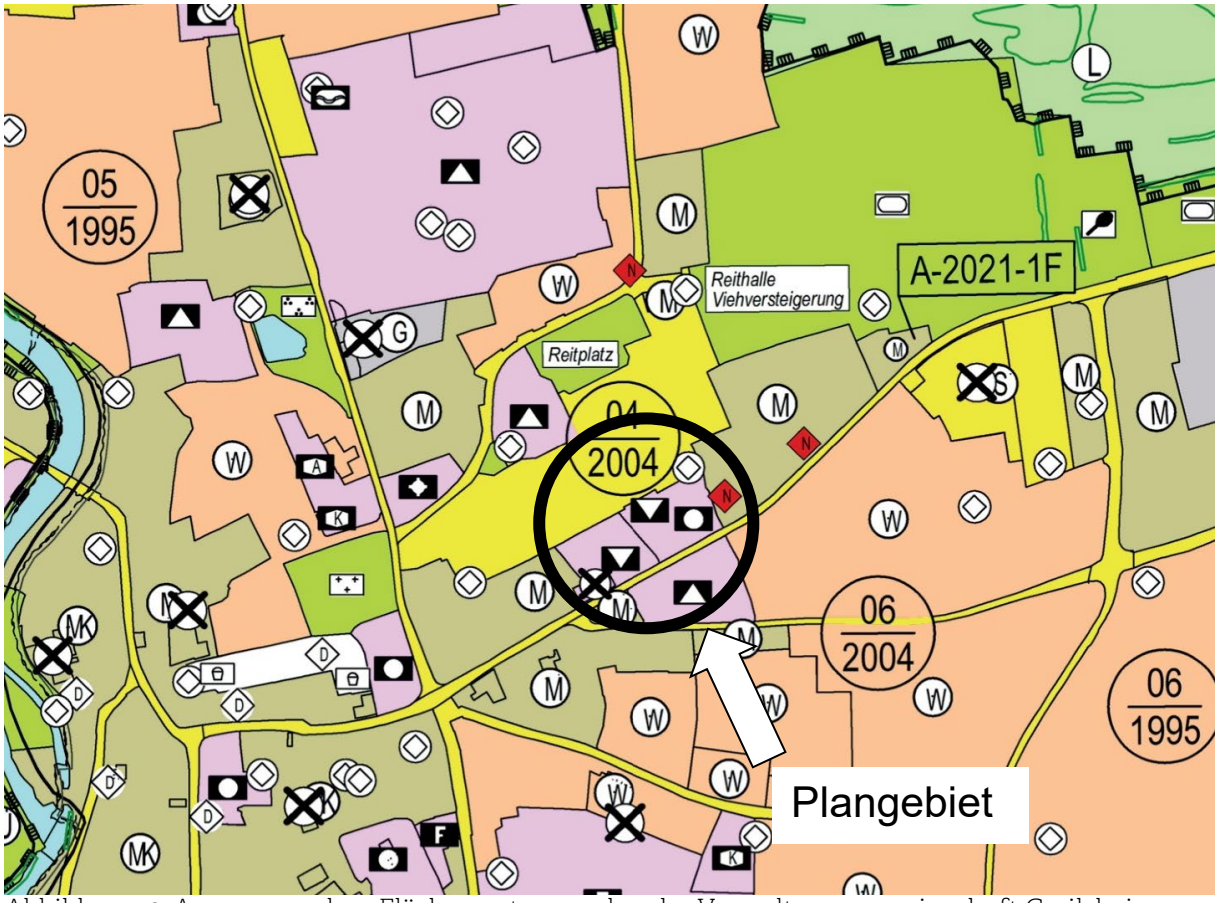


Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

Bebauungsplan

Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 209 „Kernstadt“. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Das Plangebiet ist der Kategorie 2 - „Umfeld schützenswerter Einrichtungen“ - zugeordnet, wonach nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig sind. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus aber keine qualifizierten Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet.

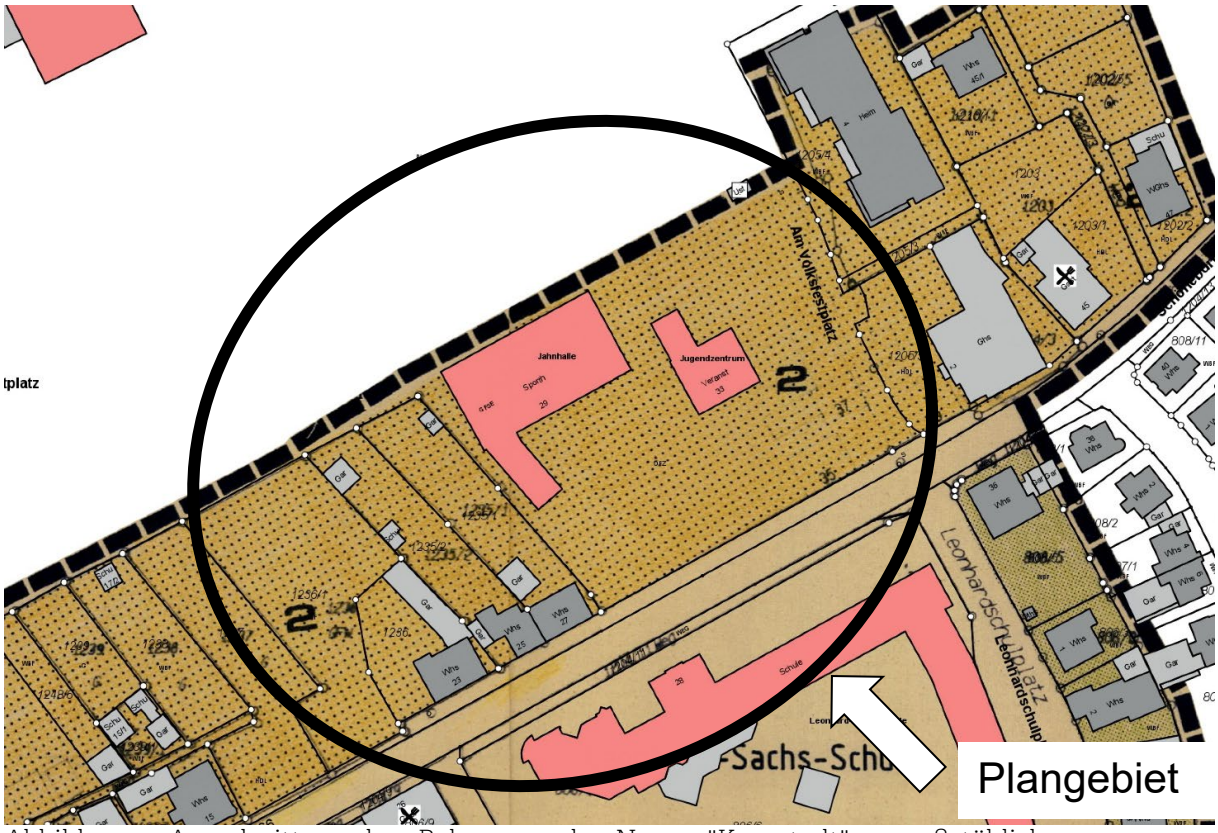


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 209 "Kernstadt", unmaßstäblich

Landschaftsplan

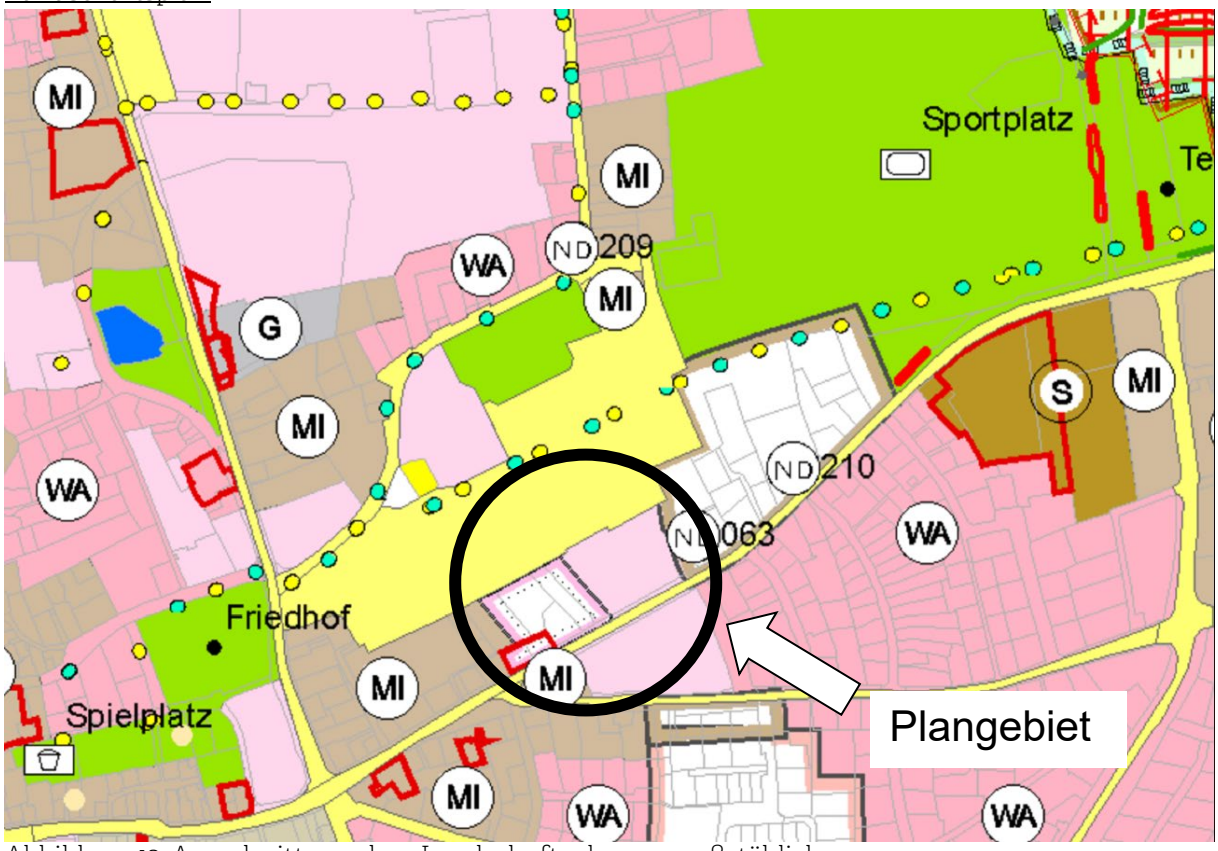


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

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. Vorgesehen war im Plangebiet der Neubau einer Stadthalle und einer Dreifeldersporthalle.

Durch den Kauf des Hangars ist der Neubau einer Stadthalle jedoch nicht mehr notwendig. Der Standort für den Neubau einer Sporthalle soll darüber hinaus im Bereich des heutigen Hallenbads vorgesehen werden. Aufgrund der schulorganisatorischen Entwicklung (u.a. mit Verlegung der Leonhard-Sachs-Schule) bietet ein Neustandort in Schulnähe gegenüber der Lage am Volksfestplatz mehr Vorteile.

Die Gliederung des Festplatzes war mit Orientierung der Querachse auf den Vorbereich der Stadthalle auf diese Nutzung ausgerichtet. Trotz der überholten Planung war für die Freiraumplanung des nördlich angrenzenden Volksfestplatzes zum Zeitpunkt der Ausschreibung gleichwohl der Masterplan maßgeblich, sodass auch nach veränderten Planungsbedingungen an der grundsätzlichen Neustrukturierung des Festplatzes und seiner Unterteilung durch Mittel- und Querachse festgehalten wurde. Statt Ausrichtung der Querachse auf eine spezifische Nutzung, soll die Querachse nun bis an die Schönebürgstraße verlängert werden. Entsprechend des Masterplans wird eine urbane Bebauung und die Entwicklung eines städtischen Umfelds, das die umliegenden Freiraumbezüge aufnimmt, angestrebt.

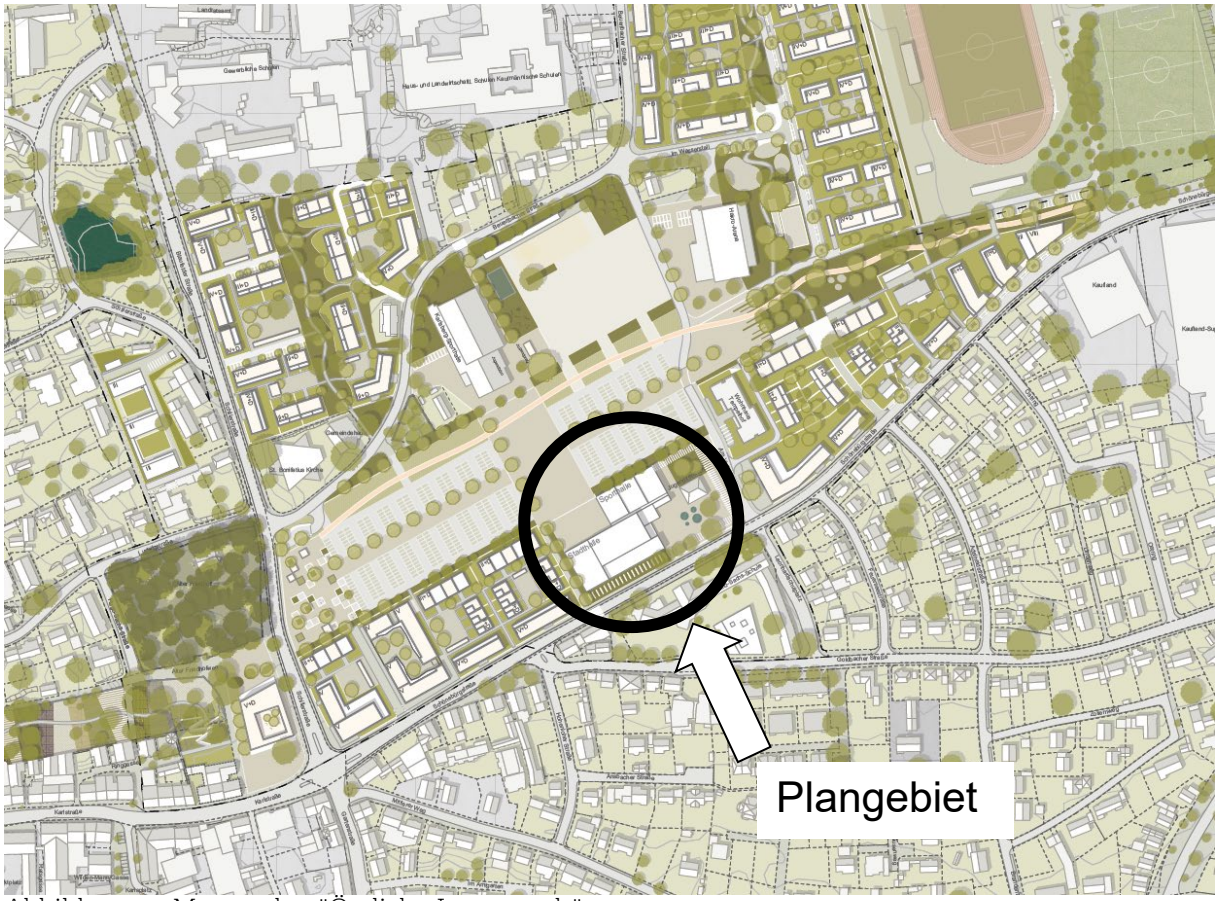


Abbildung 13: Masterplan "Östliche Innenstadt"

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung wird die in der Freianlagenplanung des Volksfestplatzes vorgesehene Querachse bis an die Schönebürgstraße fortgeführt. Diese Achse bildet eine zentrale Erschließungs- und Orientierungsstruktur im südlichen Randbereich des Volksfestplatzes und innerhalb des Plangebiets. Das geplante Verwaltungsgebäude des Finanzamts orientiert sich in seiner Ausrichtung an dieser Achse und verläuft parallel östlich zu ihr. Dadurch wird der entstehende Stadtraum klar gefasst und eine prägnante Raumkante geschaffen.

Die Querachse soll als Stadtraum ausgebildet werden und gleichzeitig, wenn auch untergeordnet, die Zufahrt des Finanzamtgebäudes und einer etwaigen westlichen Entwicklung aufnehmen. Die Baumachse soll fortgeführt werden (s. Kap. 2.4). Nördlich des Finanzamtsgebäudes sind die zugehörigen Stellplätze vorgesehen (s. Kap. 2.2).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 16 Meter mit vier Vollgeschossen. Die Gebäudehöhe orientiert sich damit an der Bestandshöhe der alten Gewerbeschule, heutigem Jugendzentrum (Firsthöhe ca. 18 m). Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen, um eine moderne, klare Architektursprache zu unterstützen. Der nördliche Abschluss des Plangebiets wird durch den in der Freianlagenplanung vorgesehenen Baumrahmen definiert, der in die Bebauungsplanung berücksichtigt wurde.

Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst einen geringfügig nach Osten erweiterten, über das Grundstück des Finanzamtes hinausgehenden Bereich. Die Jahnhalle ist somit etwa zur Hälfte Teil des Plangebiets. Der Bebauungsplan berücksichtigt eine künftige Entwicklung nach Abriss der Jahnhalle. Es stellen sich kurz- bzw. mittelfristig zwei städtebauliche Situationen dar:

- Kurzfristig: Neubau Finanzamt mit Jahnhalle im Bestand (Abbildung 14):
  Für den Neubau des Finanzamtes wird keine Inanspruchnahme der Jahnhalle benötigt. Die geplante Grundstücksgrenze verläuft an der westlichen und südlichen Kante der Jahnhalle. Details werden in dem Kaufvertrag zwischen Stadt und dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg geregelt (Grundstücksgröße, Baulasten etc.). Für die Jahnhalle gilt Bestandsschutz, sie könnte wie bisher genutzt werden - wobei der bauliche Zustand bereits heute für Einschränkungen sorgt.

- Mittelfristig: Neubau Finanzamt nach Abriss der Jahnhalle (Abbildung 15):
  Nach einem möglichen Abriss der Jahnhalle bieten sich zwei Optionen. Zum einen könnte eine Teilfläche (orange markiert) als Erweiterungsfläche für das Finanzamt genutzt werden. Daher geht das Baufenster des Bebauungsplanes (blaue Umrandung) über den projektierten Gebäudeneubau hinaus. Zur Umsetzung dieser möglichen Erweiterung wären spätere Grundstücksverhandlungen über die orangene Fläche notwendig.
  Sollte dies nicht weiterverfolgt werden wäre zum anderen im Zusammenhang mit einer östlichen Entwicklung eine alternative Nutzung der Fläche möglich. Da sich noch keine konkrete Nutzung herauskristallisiert hat, wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplangebiets herausgenommen. Bei einer späteren Entwicklung einer künftigen Nutzung könnte die orangene Fläche jedoch einem Gebäudeneubau zugeschlagen werden. Durch Ausweisung eines benachbarten, unmittelbar an die Plangrenze des jetzigen Bebauungsplangebiets angrenzenden Baufensters, ließe sich eine maximale Bebaubarkeit sicherstellen, indem sich die notwendigen Abstandsflächen und Zugänge/Gebäudeumfahrung auf der orangenen Fläche befänden.



Abbildung 14: Städtebauliche Situation mit Jahnhalle im Bestand (ohne Maßstab)



Abbildung 15: Städtebauliche Situation nach Abriss der Jahnhalle (ohne Maßstab)

2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des geplanten Finanzamtes soll – ebenso wie eine künftige Nutzung westlich der Achse außerhalb des Plangebiets – über die geplante Verlängerung der Querachse von der Schönebürgstraße erfolgen. Die Querachse soll als mischgenutzte Verkehrsfläche gestaltet werden und dementsprechend die Fußgänger, Rad- und Kfz-Verkehre aufnehmen. Die konkrete Gestaltung der Querachse obliegt der weiteren Freiflächenplanung. Eine Kfz-Durchfahrt in Richtung nördlich angrenzendem Volksfestplatz soll es jedoch nicht geben.

Von der Querachse ist ein Zufahrtsbereich für die geplante Carportanlage des Finanzamtes vorgesehen. Insgesamt sollen hier entsprechend des vorliegenden Konzepts 10 Carportstellplätze realisiert werden. Für die darüberhinausgehend notwendigen Stellplätze soll eine Ablösevereinbarung abgeschlossen werden, um die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze ablösen zu können. Separate Besucherstellplätze sind auf dem Finanzamt Grundstück nicht vorgesehen. Im Zuge der Digitalisierung ist der Bedarf des direkten Kundenkontaktes im Gebäude erheblich reduziert. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Stellplätze auf dem Festplatz gleichzeitig als Besucherstellplätze herangezogen werden können und die Fußgängeranbindung über die auf den Festplatz weitergeführte Querachse erfolgen soll.

Die Erreichbarkeit des Gebietes mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln ist gewährleistet. Über die neu hergestellte Mittelachse des Volksfestplatzes ist das Plangebiet gut für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Im Süden besteht an der Schönebürgstraße eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV (Haltestellen „Schönebürgstraße/Jahnhalle“ und „Schönebürgstraße/LSS“).

2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Nachverdichtungsquartier, 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 soll der nördlich angrenzende Baumrahmen durch weitere Baumpflanzungen ergänzt und die alten Bestandsbäume entlang der Schönebürgstraße erhalten werden. 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 nimmt im nördlichen Bereich das übergeordnete Freianlagenkonzept des Volksfestplatzes auf und überführt dieses in Planungsrecht. Vorgesehen ist der Erhalt der bestehenden Baumreihe (überwiegend Kastanien mit Pflanzjahr 1930), die durch Neupflanzungen weiter ergänzt werden soll. Der Grünstreifen des Baumrahmens weist eine Breite von ca. 14 m auf.

Die geplante Verlängerung der Querachse orientiert sich in Funktion und Gestaltung ebenfalls an der Freianlagenplanung des Volksfestplatzes. Angedacht ist eine Verlängerung der Baumachse bis an die Schönebürgstraße und eine Ergänzung mit einer zweiten Reihe mit versetzter

Anordnung. Gehwegachse und Zufahrt der nördlichen Stellplätze des Finanzamt sind gebündelt mittig vorgesehen. Im Süden ist zur Schönebürgstraße der Eingangsbereich des Finanzamtes geplant. Insbesondere in diesem Bereich, aber auch an weiteren Schnittstellen soll die Oberflächengestaltung zwischen öffentlicher Querachse und der landeseigener Grundstücksfläche des Finanzamtes im weiteren Planungsprozess abgestimmt werden. In diesem Zuge ist auch die Detailplanung der Querachse weiter auszuarbeiten.

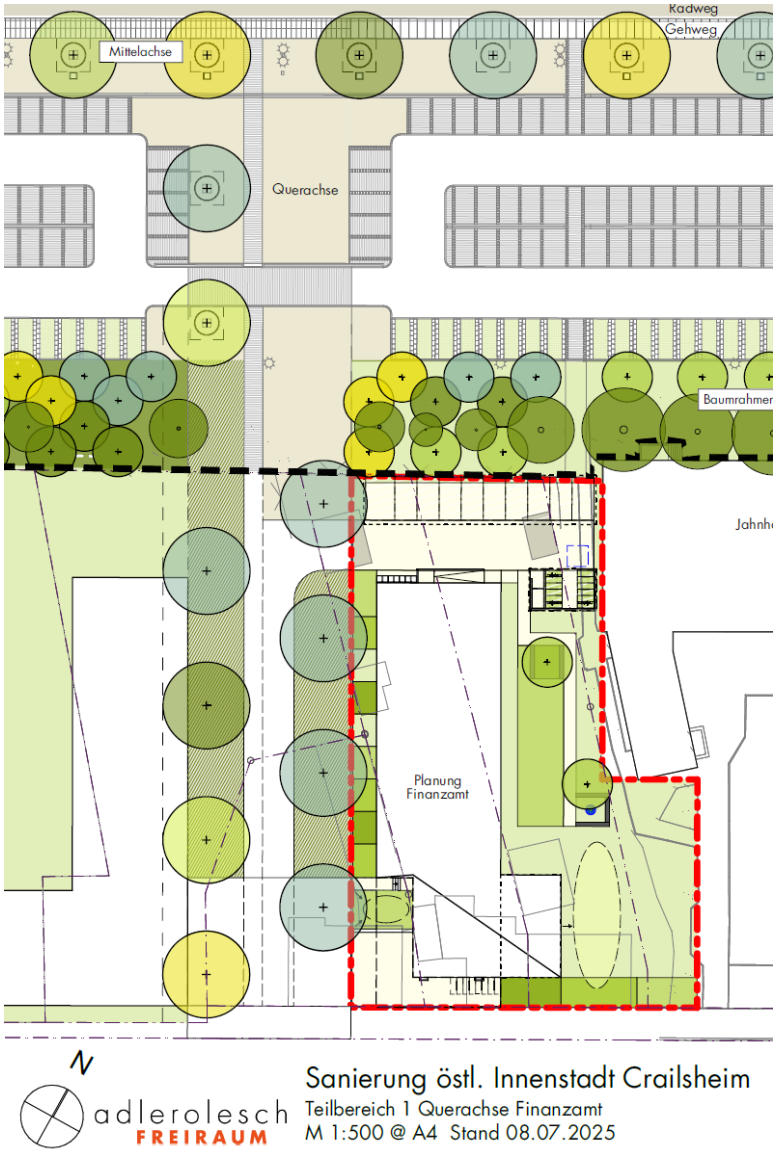


Abbildung 16: Vorentwurf der Querachse, Adler & Olesch, Stand 08.07.2025

Die übergeordnete Zielsetzung besteht in der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung bestehender Brachflächen. Im Bereich der geplanten Querachse und dem geplanten Standort des Finanzamts befinden sich ruderal geprägte Wiesen- und Gartenbereiche, die im Zuge der Planungen entfallen.

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

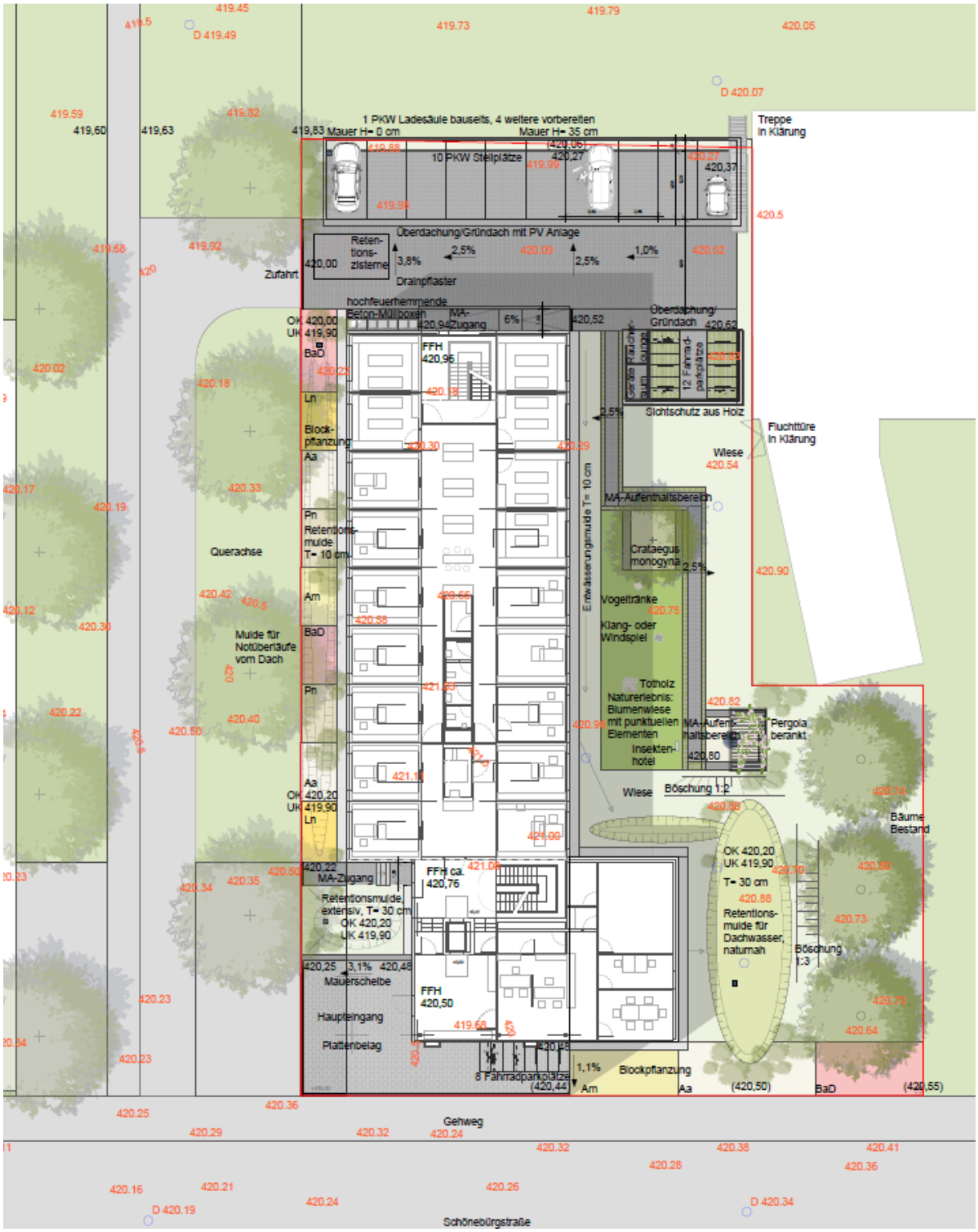


Abbildung 17: Lageplan Außenanlagen vom 04.11.2025

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 (§ 9 BauNVO)
Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.2) als Sondergebiet -SO- mit der Zweckbestimmung „Finanzamt“ ausgewiesen: Damit ist nur die konkret aufgeführte Nutzung (Unterbringung von öffentlichen Verwaltungen und allen dafür erforderlichen Anlagen) planungsrechtlich zulässig. Weitere abweichende Nutzungen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
Ziel der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Fortführung der Bebauungsstruktur und die Gewährleistung, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe und Geschosszahl 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 geregelt. Die Dimensionierung des Baufensters ermöglicht eine variable Ausgestaltung des Gebäudes, dient gleichzeitig aber auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Entsprechend der städtebaulichen Zielkonzeption (siehe Kap. 2) wird somit eine Bebauung entlang der Querachse vorgesehen. Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, in der die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb 0,6 und orientiert sich damit an einem Mischgebiet. Hierdurch soll zum einen eine verstärkte Nachverdichtung ermöglicht und zum anderen aber noch ausreichend Freiflächen gewährleistet 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 trägt den städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung. Es sind vier Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude (alte Gewerbeschule, heutiges Jugendzentrum), das eine Höhe von ca. 16 m aufweist. Weiterhin werden die Festsetzungen des östlich benachbarten Bebauungsplans „Am Schönebürgstadion II“ aufgenommen, welches an der Ecke „Schönebürgstraße/Am Volksfestplatz“ ebenfalls eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einer maximalem Gebäudehöhe von 15 m festsetzt.

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 „Südlich Volksfestplatz“ Nr. A-2024-1B 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 II“ und die westlich und nördlichen künftigen Entwicklungsbereiche des Masterplangebiets „Östliche Innenstadt“ mitberücksichtigt. Sie sollen in der Gesamtbetrachtung ein einheitliches Stadtquartier mit entsprechender Dachausformung bilden.

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

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die Querachse wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von ca. 19 m festgesetzt. Die Flächen dienen dem Gehen, Radfahren sowie dem fließenden Kfz-Verkehr (Querachse). Flächen für den ruhenden Kfz-Verkehr sind nicht vorgesehen. Diese sind für das Sondergebiet auf der für Stellplätze und Carports markierten Fläche („St/Cp“) festgesetzt. Entlang des östlich der Querachse angrenzenden Baufensters sowie an der südlichen, zur Schönebürgstraße ausgerichteten Seite, ist eine Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage des Finanzamts ist im nördlichen Bereich der Querachse festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Zufahrt gebündelt über die Querachse erfolgt und die Stellplatzanlage trotz der möglichen Flexibilität aufgrund des großen Baufensters (offene Stellplätze und Carports sind innerhalb der Baufenster bzw. in der für offene/seitlich offene Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig) im nördlichen Bereich angeordnet wird. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist ein kleines Teilstück nicht als Abschnitt ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, gleichzeitig aber auch nicht als „Einfahrtbereich“ gekennzeichnet. Hier ist ausnahmsweise eine untergeordnete Zu- und Ausfahrt möglich. Dies soll insbesondere einer möglichen Erweiterung des Finanzamtes Rechnung tragen.

Die konkrete Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche obliegt der weiteren Freiflächenplanung.

3.3 Natur, Umwelt und Klima

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden die Erkenntnisse der Stadtklimaanalyse vom 16.12.2024 soweit wie möglich berücksichtigt. Es wurden folgende Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung der Durchlüftung getroffen:

- M4: Die maximale Bauhöhe übersteigt nicht die umliegenden Bauhöhen. Hierdurch werden die Überdachströmung und negative Auswirkungen auf die Durchlüftung der Umgebung vermieden.
- M7: 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.
- M12: Der vorhandene Baumbestand wird geschützt und entwickelt. Das Plangebiet ist

im Norden vom bestehenden Baumrahmen eingerahmt, der im Zuge der Freiflächenplanung des Volksfestplatzes noch ergänzt werden soll. Im gesamten Plangebiet sind die Bestandsbäume so weit wie möglich als Erhalt festgesetzt.

- M20: Befestigte Flächen sind größtenteils wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. mittels Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenpflaster, versickerungsfähige Pflaster), sodass Regenwasser oberflächig versickern kann.

Zum Schutz von Insekten sind als Außenbeleuchtung nur Natriumdampf- oder LED-Lampen mit insektendichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln zulässig. Lichtimmissionen auf Insekten und jagende lichtempfindliche Fledermäuse im Bereich der angrenzenden Gehölze und Waldränder sind über geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu beschränken. Die eingesetzten Beleuchtungsmittel sind ohne UV-Anteil und mit 3000 Kelvin (geringste Anlockwirkung von Insekten) zu verwenden – gelbliche oder rötlich-gelbe Beleuchtungen mit geringsten negativen Auswirkungen auf die Faune sind einzusetzen. Das auftreffende Licht der Lampen ist nach unten zu richten, um größere Abstrahlungen der Lichtkegel zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von eventuell artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind Glasfläche- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 50 m² mit Schutzmaßnahmen zu versehen. Für geeignete Maßnahmen kann die Broschüre „Vogelschlag an Glas“ vom BUND herangezogen werden. Rodungen und Abrissarbeiten dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden. Für den Hausperling sind im nahen Umfeld 2 Sperlingsbrutkästen anzubringen.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich verschiedener Lärmquellen. Aufgrund der Nähe zur Schönebürgstraße bzw. dem Volksfestplatz wurden die Verkehrsgeräusche untersucht, die auf das geplante Gebiet einwirken. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der gewerblichen Geräuschimmissionen durch den benachbarten Norma-Markt, die benachbarten Sportanlagen sowie das Volksfest bewertet.

Grundlage der nachfolgend aufgeführten Ergebnisse ist die Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. A-2024-1B „Südlich Volksfestplatz“ des Büros RW Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall vom 22.04.2025 (B24518_SIS_03). Die konkreten Berechnungs- und Rechtsgrundlagen können der Geräuschimmissionsprognose entnommen werden. Das Gutachten ist in der Baurechtsbehörde der Stadt Crailsheim einsehbar.

3.4.1 Sportlärm- und Freizeitlärm

Sportlärm:
Wie die Ergebnisse zeigen, wird der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in Höhe von 60 dB(A) tags am Nordrand des Plangebiets zur sonntags mittäglichen Ruhezeit geringfügig überschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte werktags dagegen eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm durch kurzzeitige Maximalpegel liegen zur Tageszeit im gesamten Untersuchungsgebiet unter dem zulässigen Wert von 90 dB(A).

Lärmfestsetzungen werden jedoch nicht notwendig, da es nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt (die Grenzwertüberschreitungen liegen ausschließlich auf öffentlichen Grünflächen).

Freizeitlärm:
Durch das Volksfest werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie tags wie nachts im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Aufgrund der Nähe des Volksfestes zu der geplanten Bebauung werden die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm ebenfalls deutlich überschritten.
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 Richtwertwert 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 Lärmminderungsmaßnahmen 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 Einwirkungsbereichs. 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 Volksfestumzug, 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, des südlich angrenzenden Jugendzentrums oder das Laufradrennen 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 festgelegt. 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 begleitendenden Musik bei gleichzeitig umgebender Wohnbebauung sind Störungen der Anwohnerinnen und Anwohner unvermeidbar.

Das Volksfest findet jedes Jahr am dritten Wochenende im September an insgesamt vier Tagen statt. Damit ist die Durchführung auf wenige Tage im Jahr begrenzt. Zudem besteht durch den determinierten Veranstaltungszeitraum eine hohe Planbarkeit, um auf Nutzerseite angemessen mit der Grenzwertüberschreitung umzugehen.

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. Darüber hinaus werden im Spannungsfeld zwischen der Durchführung des Volksfestes und dem Schutzanspruch gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse folgende Punkte für das Gebiet berücksichtigt:

- In dem Sondergebiet ist Wohnen nicht zulässig. Maßgeblich sind daher nur die Beurteilungspegel tags.
- Es sind darüber hinaus nur Werktage relevant, da im Finanzamt am Wochenende i.d.R. nicht gearbeitet wird.
- Es kommt daher nur am Volksfestfreitag und am Volksfestmontag zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 70 dB (A). Entsprechend den Öffnungszeiten des Festplatzes beginnt das Fest am Freitag um 14:00 Uhr. Am Montag sind die Öffnungszeiten 09:00 – 24:00 Uhr.
- Vor dem Hintergrund zunehmend flexibler Arbeitszeiten und der Möglichkeit des mobilen Arbeitens (Home-Office) bestehen Anpassungs- und Vermeidungsmöglichkeiten.

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

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

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.

3.4.2 Verkehrslärm

Wie die Ergebnisse zeigen, treten im Plangebiet bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von tags 60 – 69 dB(A) und nachts 48 – 59 dB(A) auf. Die für ein Mischgebiet (MI) anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden am Tag nahezu im gesamten Plangebiet und in der Nacht im südlichen Teil des Untersuchungsgebiet überschritten; die Pegelüberschreitungen betragen tags und nachts bis zu 9 dB. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die im Bebauungsplanverfahren die „Zumutbarkeitsschwelle“ darstellen, werden für Mischgebiete um bis zu 5 dB tags und um bis zu 5 dB nachts überschritten.

Die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung als gesundheitskritisch geltenden Pegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, werden auf den straßennahen Flächen des Plangebiets ebenfalls überschritten. Die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung als gesundheitsgefährdend geltenden Pegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die die absolute Schwelle der Zumutbarkeit darstellen, werden nicht erreicht.

Aufgrund der Ergebnisse werden Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

3.4.3 Gewerbelärm

Da die maßgebenden Quellen nur im Tagzeitraum aktiv sind kann auf eine Betrachtung des Nachtzeitraums verzichtet werden. Wie die Ergebnisse zeigen, wird der zulässige Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 60 dB(A) tags durch den Betrieb des Norma-Marktes im Plangebiet eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm durch kurzzeitige Maximalpegel liegen zur Tageszeit im gesamten Untersuchungsgebiet unter dem zulässigen Wert von 90 dB(A).

Entsprechend sind keine Lärmfestsetzungen notwendig.

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Geltungsbereich gesamt davon	4.700 m²	100 %
Fläche Sondergebiet einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätzen und Grünflächen	2.600 m²	55 %
Öffentliche Erschließung einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze	1.500 m²	32 %
Öffentliche Grünflächen einschl. Retentionsfläche	600 m²	13 %

Es besteht ein Bedarf für einen Neubau des Finanzamts Schwäbisch Hall, Außenstelle Crailsheim, da das bestehende Gebäude Schillerstraße 1 erhebliche bauliche Mängel aufweist und eine mittelfristige wirtschaftliche Sanierungsfähigkeit kaum darstellbar ist. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Crailsheim mit ihren Sanierungszielen entsprechend dem Masterplan „Östliche Innenstadt“ eine anderweitige Nutzung der Flächen. In Abstimmung mit dem

Finanzministerium bzw. Vermögen und Bau Baden-Württemberg wurde der Standort am Volksfestplatz als geeignet ausgewählt. Neben der Flächenverfügbarkeit war auch die zentrale Erreichbarkeit ein Faktor im Entscheidungsprozess. Bei allen Überlegungen und Gesprächen galt dabei die Prämisse, dass das Finanzamt im Stadtgebiet Crailsheim dauerhaft bestehen bleiben muss.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Aktuell befinden sich im Bereich des Plangebietes „Südlich Volksfestplatz“ Freiflächen und ältere Wohngebäude. Die Fläche wird von älteren Gehölzen eingerahmt.

Die bestehenden Habitatstrukturen sind nicht von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit. Vögel nutzen die Fläche als Brutplatz. Die Untersuchungen erfolgte im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die Gesamtplanfläche „Südlich Volksfestplatz“.

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 durch die Maßnahme aktuell unversiegelte, als auch befestigte Freiflächen überbaut und als Außenanlagen gestaltet.

Im Südwesten der Fläche ist eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

5.3 Belange des Schutzguts „Wasser"

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Wasserschutz- oder 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. Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet nicht aus.

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.

5.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft"

2024 wurde für das gesamte Stadtgebiet eine Stadtklimaanalyse erstellt, um bei zukünftigen Stadt- und Grünflächenplanungen verstärkt stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen. Eine langfristige klimaresiliente Planung trägt zur Abmilderung der negativen Aus-wirkungen des Klimawandels bei.

Ein Gesichtspunkt, der im Rahmen der Stadtklimaanalyse betrachtet wird, ist die sogenannte PET (physiologisch äquivalente Temperatur). Dieser Index wird herangezogen um das thermische Empfinden des Menschen in Abhängigkeit von Lufttemperatur, der Luftfeuchtigkeit, der

Windgeschwindigkeit und der Strahlungsflüsse zu beschreiben. Vereinfacht gesagt, stellt der PET die vorherig genannten Parameter in einem gemeinsamen Index (in °C) dar und ordnet der je jeweiligen Gradzahl in Celsius gemäß einer Tabelle den daraus entstehenden physiologischen Stress zu. Bei einer PET von 18,1 – 23,0 besteht zum Beispiel kein thermischer Stress für den Menschen, während Werte von 29,1-35 °C PET einen moderaten Hitzestress hervorrufen (Stadtklimaanalyse, S. 22).

Für den Bereich der Innenstadt (worunter auch das Plangebiet zu zählen ist), wurde folgendes Ergebnis festgestellt:

> *„Der hohe Versiegelungsgrad und die dichte Bebauung bewirken ein Aufheizen des Gebiets. Zusätzlich verringern die umgebenden Stadtteile die Durchlüftung der Innenstadt. Die Abkühlung in der Nacht wird somit eingeschränkt. Kühle Bereiche in Innenstadtnähe sind die Jagst mit den umliegenden Grünbereichen und der Grünzug entlang des Trutenbachs“ (Stadtklimaanalyse, S. 58).*

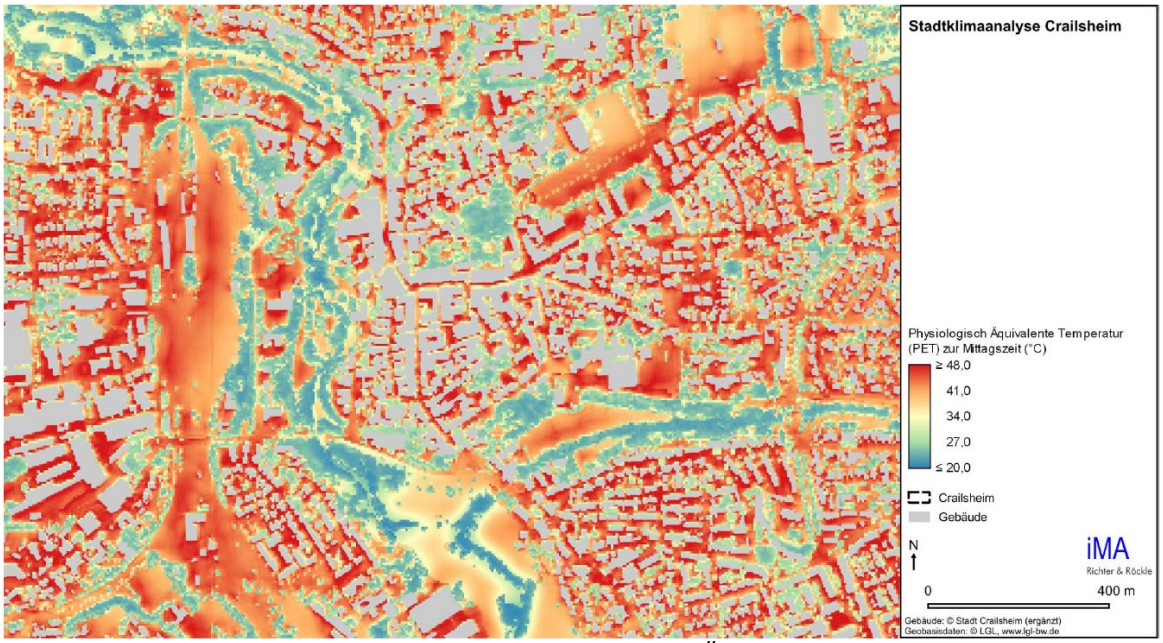


Abbildung 18: Vergrößerte Darstellung der Physiologisch Äquivalenten Temperatur (PET, in °C) zur Mittagszeit (2 m ü. Grund) aus der Stadtklimaanalyse, S. 56.

Bei der Erstellung der Stadtklimaanalyse wurde die geplante Bebauung mit Hotel und Finanzamt mitberücksichtigt. Auch wenn die Neuansiedlung des Hotels nicht mehr weiterverfolgt wird, reduziert sich insgesamt der Anteil der Grün- und Freiflächen im Plangebiet während der Versiegelungsgrad zunimmt. Im Bereich der geplanten Querachse und östlich des geplanten Finanzamtes werden zur Mittagszeit, 2 m über Grund, Werte von deutlich über 40 °C prognostiziert.

Positive Effekte weisen jedoch der südlich des Festplatzes bestehende Baumrahmen, der mit zusätzlichen Baumpflanzungen noch verbreitert werden soll sowie die Bestandsbäume um die Jahnhalle auf. Auch die geplanten Baumstandorte auf dem Festplatz (Mittel- und Querachse) haben punktuell positive Auswirkungen auf die physiologisch äquivalente Temperatur. Von größerer Bedeutung sind Grünflächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha, an denen sich an heißen Sommertagen ein eigenes Kleinklima ausbilden kann. Ihr Erholungswert und ihre Aufenthaltsqualität können einen Beitrag zur Entlastung an heißen Sommertagen bewirken (Stadtklimaanalyse, S. 63). Im Fall des Planbereichs „Südlich Volksfestplatz“ haben insbesondere der Ehrenfriedhof im Westen und der geplante Grünzug im Osten Erholungswert mit potenzieller Entlastungsfunktion. Für die fußläufige Erreichbarkeit dieser Flächen spielt die künftig

verschattete Mittelachse über den Festplatz und die Hinführung über die Querachse eine wichtige Rolle.

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 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.

<u>Starkregen:</u>
Gemäß der Verordnung für länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 sind bei Siedlungsentwicklungen vorliegende Daten vorrausschauend zu prüfen. Neben den allgemeinen Daten zu HQ 100 bezieht sich dies auch auf die Prüfung von Gefahren durch Starkregenereignisse.

Die Stadt Crailsheim hat im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements hierzu Modellierungen durch das Büro CDM Smith durchführen lassen. Für die Lastfälle „außergewöhnlich, verschlämmt,“ „extrem, verschlämmt“, und „selten, verschlämmt“ liegt für die Fließgeschwindigkeit und die maximalen Wassertiefen entsprechendes Kartenmaterial vor. Bei einem Starkregenereignis des Lastenfalls „außergewöhnlich“ können bis zu 65 l/m² Regen innerhalb einer Stunde fallen. Statistisch gesehen tritt ein solches Ereignis alle 100 Jahre auf.

Das Plangebiet ist nur in geringem bis mäßigem Umfang von relevanten Starkregengefahren betroffen. Bei einem „außergewöhnlichen“ Starkregenereignis kommt es aufgrund der bestehenden Topografie zu keinen größeren Überflutungen im Plangebiet. Kleinere Überflutungen ergeben sich im südlichen Bereich entlang der Schönebürgstraße. Das Wasser fließt mit der Schönebürgstraße und dem Volksfestplatz entlang zweier Achsen in Ost-West-Richtung ab.

Im Plangebiet befindet sich mit der Jahnhalle derzeit ein Objekt mit öffentlichem Bezug, dessen mögliche Gefährdung im „Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der

Stadt Crailsheim“ erfasst wurde. Die Jahnhalle wird im Szenario „außergewöhnlich“ als „nicht gefährdet“ eingestuft (Überflutungstiefe 0,03 m, Fließgeschwindigkeit 0,26 m/s). In der der Risikobewertung wird das Risiko als nicht existent eingeschätzt.

Auf Grundlage der vorliegenden Daten und Einschätzungen ergibt sich kein erhöhtes Gefährdungspotenzial. Handlungserfordernisse ergeben sich vielmehr für den angrenzenden Volksfestplatz: „Aus den vergangenen Starkregenereignisses ist bereits bekannt, dass der Volksfestplatz aus Sicht des Starkregenmanagement problematisch ist. Daher wurde bereits die Planung einer konstruktiven Umgestaltung des Volkfestplatzes in Auftrag gegeben. Diese sieht vor, dass ein Entwässerungssystem und zusätzlich Baumkästen, die mittig auf einer Achse angeordnet werden, die kontrollierte Entwässerung des Volksfestplatzes deutlich verbessern. Zudem sollen ca. 10 % der Fläche entsiegelt werden.“ (Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Crailsheim, Phase 3: Handlungskonzept, S. 35).

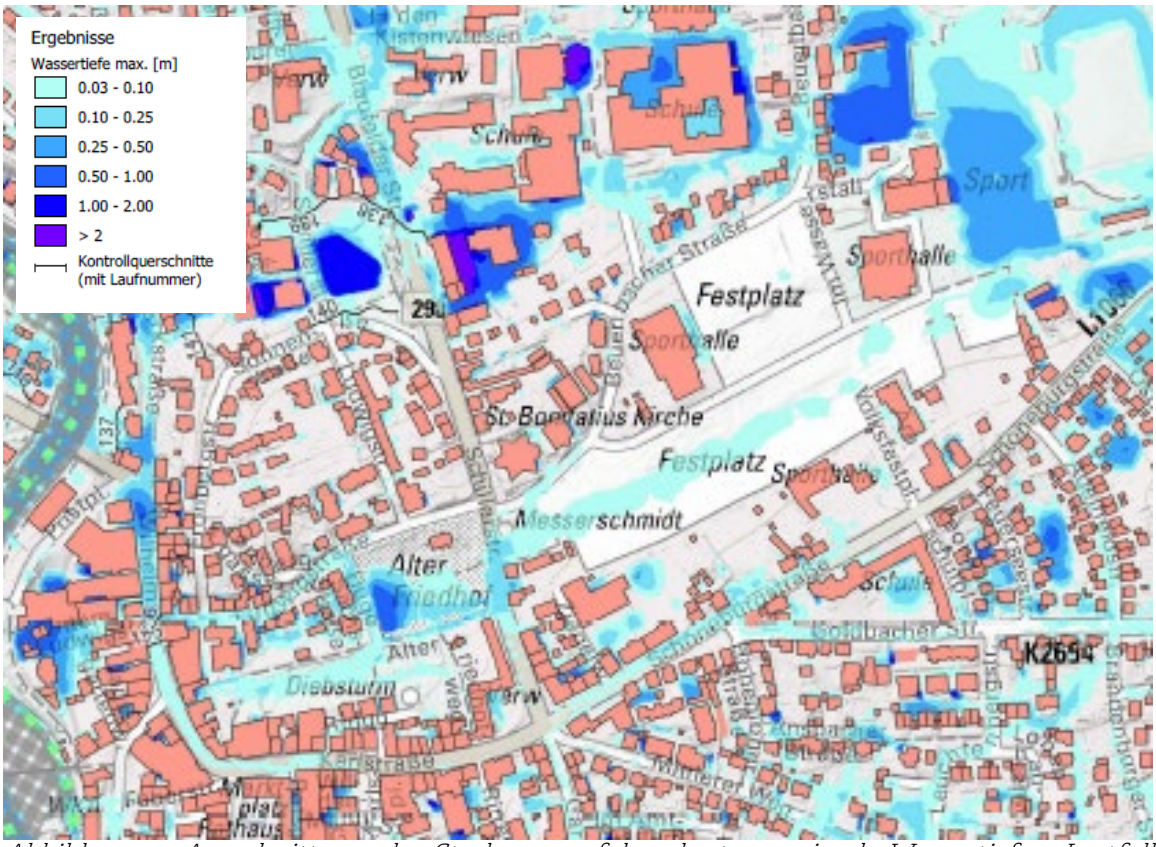


Abbildung 19: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte, maximale Wassertiefen, Lastfall "außergewöhnlich, verschlämmt"

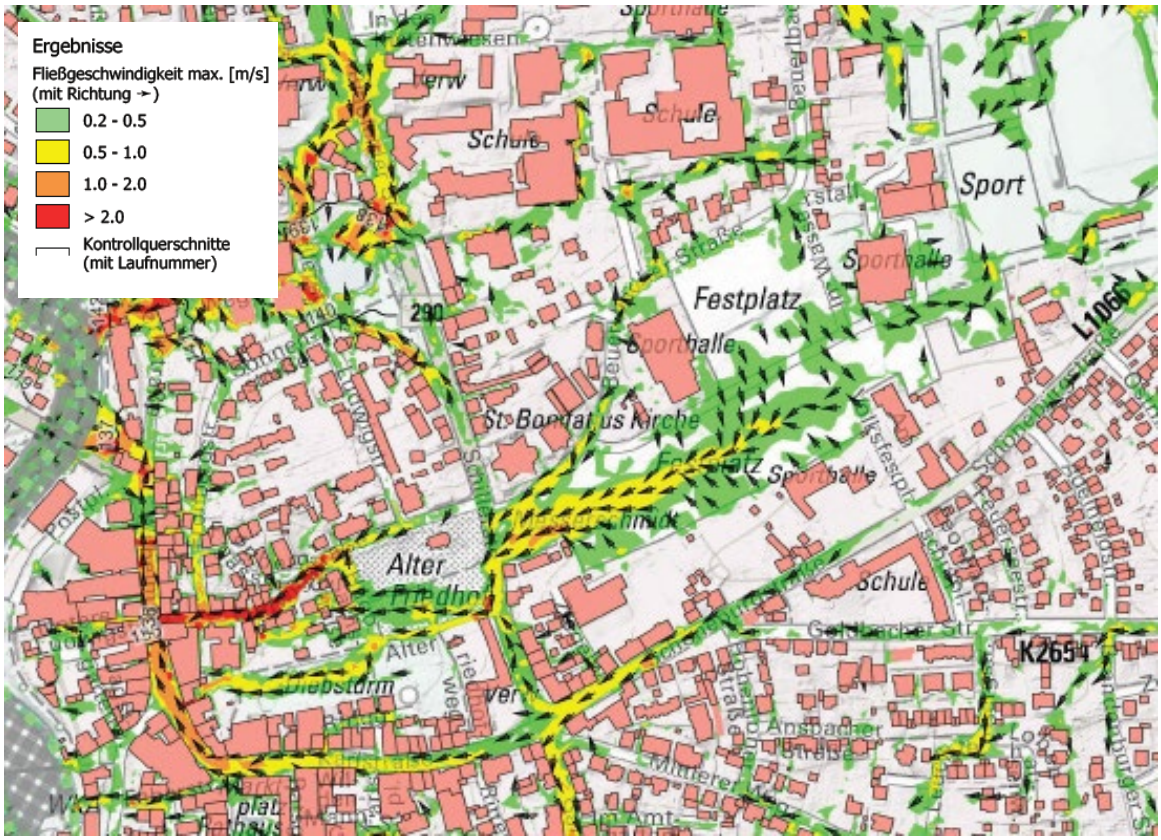


Abbildung 20: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte, maximale Fließgeschwindigkeiten, Lastfall "außergewöhnlich, verschlämmt"

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im östlichen Bereich außerhalb des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Schönebürgstraße 33, das als Gewerbeschule errichtet wurde und heute als Jugendzentrum genutzt wird. Das Gebäude bleibt von der Planung unberührt.

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	9.000 €
Öffentliche Grünflächen	450 €
Insgesamt	9.450 €

* 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.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung
Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich in städtischem Besitz und sollen an den Vorhabenträger verkauft werden. 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

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach Anpassung der Planabgrenzung und Konkretisierung des Rechtsplanentwurfs beträgt die kumulierte Grundfläche des Bebauungspläns „Südlich Volksfestplatz“ unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungspläne „Am Schönebürgstadion I und II“ und des künftigen Baugebiets „Im Wasserstall“ etwa 17.000 m². Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 27.07.2026

.....
Daniel Orsinger M.Sc.