



Crailsheim

Große Kreisstadt

Baudezernat

Begründung

zum

Bebauungsplan

vorhabenbezogenen

„Sauerbronnen I“ Nr. 239

Stadt Crailsheim
Baurecht und Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sauerbronnen I" im Planbereich Nr. 239

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	PLANUNGSBERICHT	3
1.	EINLEITUNG:	3
1.1	<i>Anlass des Aufstellungsverfahrens</i>	3
1.2	<i>Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</i>	3
1.3	<i>Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets</i>	3
1.4	<i>Übergeordnete Planungen</i>	4
2.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
2.1	<i>Baulich-räumliches Konzept</i>	6
2.2	<i>Verkehrskonzept</i>	6
2.3	<i>Grün- und Freiflächenkonzept</i>	6
3.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
3.1	<i>Festsetzungen zur Bebaubarkeit</i>	6
3.2	<i>Erschließungsflächen und Verkehr</i>	7
3.3	<i>Natur und Umwelt</i>	7
3.4	<i>Klimaschutz</i>	8
4.	FLÄCHENBILANZ UND BEDARFSNACHWEIS	8
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5.1	<i>Belange der Umwelt</i>	8
5.2	<i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	8
5.3	<i>Belange des Immissionsschutzes</i>	9
6.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	9
7.	MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG	9
7.1	<i>Ver- und Entsorgung</i>	9
7.2	<i>Durchführung der Erschließung</i>	9
7.3	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	10
TEIL B	UMWELTBERICHT	10
TEIL C	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	10

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung:

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Durch die Entwicklung des Gebietes „Sauerbronnen I“ anhand des konkreten Projektes eines Ärztehauses inklusiver artverwandtem Einzelhandel kann die medizinische Versorgung in Crailsheim ausgebaut werden. Laut der Landesärztekammer Baden-Württemberg sind in Crailsheim noch Zulassungen für diverse Ärzte verfügbar, zusätzlich ist mit der Pension einiger ansässiger Ärzte zu rechnen, die somit aufgefangen werden könnten. Eine Agglomeration von Ärzten gilt im Allgemeinen, sowohl bei Medizinern als auch bei Patienten, als attraktiv und erhöht somit die Chance einer Neuansiedelung von Ärzten und der hohen Akzeptanz durch Patienten.

Durch die Entwicklung des Gebietes „Sauerbronnen I“ werden die Leitziele des Stadtentwicklungsplanes – step- für die Wohnbauentwicklung umgesetzt, da zusätzlich zu dem Ärztehaus der Bau von mehreren Wohneinheiten geplant ist. Das Gebiet befindet sich im zentralen Stadtbereich und hat Anschluss an bestehende Infrastrukturen.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Zur Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung und des Gesundheitsangebotes in Crailsheim soll das Grundstück „Sauerbronnen I “ entwickelt werden.

Durch den Abschluss der Konversion des ehemaligen Kasernenareals wurden in der Vergangenheit bisherige Reserveflächen im Bestand entwickelt und bereits veräußert. Gleichzeitig herrscht in Crailsheim eine Nachfrage nach Bauland vor.

Der Bebauungsplan sieht die Intensivierung der Nutzung des Grundstückes vor und knüpft an bestehende Infrastrukturen. Das Gebiet liegt dabei am Rand der Kernstadt von Crailsheim, direkt an der Haller Straße. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, von Verkehrsflächen sowie von Grünflächen. Zudem werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise geregelt (siehe Kap. 2 und 3).

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Das geplante Baugebiet „Sauerbronnen I“ liegt nördlich des im Bau befindlichem Wohn- und Mischgebietes „Hirtenwiesen II“ (geplant: 2000 Einwohner), ca. 2km von der Stadtmitte entfernt und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Grundstück wird derzeit zur Unterbringung von Obdachlosen genutzt und ist in nördlicher Richtung leicht ansteigend. Nennenswerte Gehölzbestände finden sich im Nord-Westen des Gebietes und werden im Bauleitplanverfahren gesondert berücksichtigt (siehe Teil B).

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Flurgrundstück Nr. 256. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rechtsplan vom 28.11.2017 mit schwarzem, unterbrochenem Band umgrenzt.

Er wird begrenzt
im Norden von dem Schelmenweg
im Osten von den Flurstücken 258/1 und 258
im Süden von der Hallerstraße
Im Westen von dem Flurstück 276

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

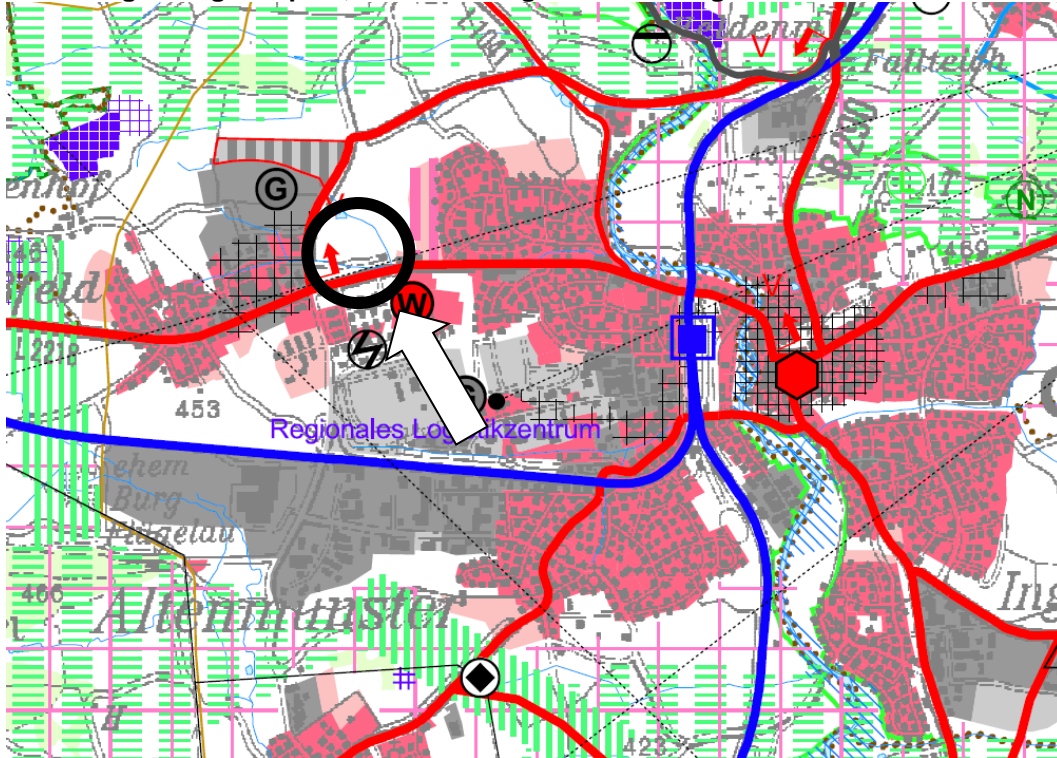
Die Stadt Crailsheim wird im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades und ihrem Bedeutungsüberschuss mit zentralen Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche Bedeutung. Die Stadt liegt darüber hinaus innerhalb der Landes- und Regionalen Entwicklungsachsen

- (Bretten) – Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtwangen) und
- (Ellwangen) – Crailsheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

Die Siedlungsentwicklung soll entsprechend der Grundsätze und Ziele des Regionalplans in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Dementsprechend hat die Stadt die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung unter anderem auch mit Flächen für das Wohnen über den Eigenbedarf hinaus wahrzunehmen.

Für das Plangebiet wird daher das Ziel verfolgt den vorhandenen Bedarf nach Wohnraum zu decken. (vgl. Kap. 1.2). Zusätzlich wird das Plangebiet Gewerbeflächen beherbergen, die ortsansässigen Betrieben neue Erweiterungsflächen bieten und so eine Abwanderung aus Crailsheim zu vermeiden. Gleichzeitig soll es ermöglicht werden, neuen Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer Ansiedlung in Crailsheim zu bieten. Folglich entspricht die Abgrenzung des Baugebiets im Wesentlichen der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Wohn bzw. Mischgebietsfläche.

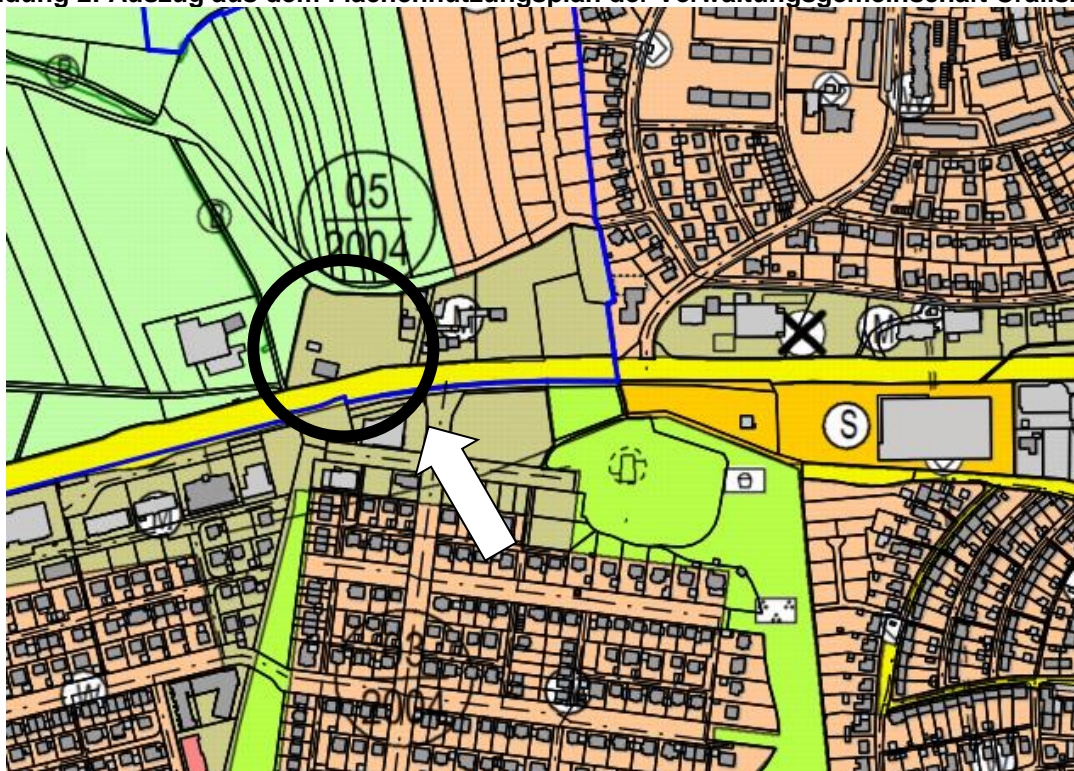
Abbildung 1: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken



Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 01.05.2004 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt (Flurstück 256). Der Einbezug dieser Fläche ist jedoch zwingend erforderlich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge des Verfahrens notwendig.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim



2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept

Das geplante Baugebiet „Sauerbronnen I“ stellt eine Erweiterung des Stadtgebietes und wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen (siehe Kap. 3.1).

Im Vorfeld der Planung wurde im Gemeinderat über mehrere Entwicklungsvorschläge von verschiedenen Investoren abgestimmt. Für den vorliegenden hat man sich entschieden, da mit dem Ärztehaus die Versorgungssituation in Crailsheim verbessert werden und gleichzeitig zusätzlicher innenstadtnaher Wohnraum geschaffen wird, der dringend benötigt wird. Durch die vom Straßenraum abrückende Platzierung der neuen Gebäude wird das denkmalgeschützte Badhaus zur Geltung gebracht und dient somit künftig als attraktive Stadteinfahrt. Die Anlage einer Platzsituation mit einem Brunnen im Bereich der Haller Straße greift den gegenüberliegenden neu gestalteten McKee-Platz auf und sorgt so für einen harmonischen Übergang im Raum.

2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch einen östlich am Plangebiet entlanglaufenden Weg, der nördlich an den Schelmenweg und südlich an die Haller Straße angebunden ist.

Um ausreichend Stellplätze für Patienten, Kunden und Bewohner der beiden Wohngebäude bereitzustellen werden oberirdisch 76 Stellplätze angelegt. Zusätzlich wird es eine Garage mit 10 Stellplätzen ausschließlich für die Wohnhäuser geben. Für die Mitarbeiter sind Stellplätze als Tiefgarage unter dem Ärztehaus vorgesehen.

2.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Die bestehenden Baumstrukturen im Süd-Westen des Grundstücks sollen von der künftigen Bebauung unberührt bleiben und werden im Bebauungsplan gesichert. Am nördlichen Rand des Grundstücks befinden sich einige Obstbäume, die ebenfalls erhalten werden, insofern sie nicht bereits schadhaft sind.

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 1.4) als sonstiges Sondergebiet -SO- ausgewiesen. Dabei werden die zulässigen Nutzungen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt.

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 und das denkmalgeschützte Badehaus dennoch eine ansprechende Stellung im Gesamtgefüge einnimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wurde dabei aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt. Die Baufenster umfassen dabei ausschließlich die geplante Bebauung und beschränken somit das Gebäudevolumen auf das städtebaulich 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.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans ist innerhalb der Baugrenzen eine offene Bauweise festgesetzt. (vgl. § 22 Abs. 2/3/4 BauNVO). Die Baugrenzen sind so gewählt, dass trotz der intensiven Nutzung des Grundstückes auch attraktive Grünflächen entstehen können.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb 0,8. Das heißt es dürfen bis zu 80% der Grundstücksfläche bebaut werden.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Höhenfestsetzungen erfolgen sowohl über die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. § 2 Abs. 6 LBO, als auch über maximale Gebäudehöhen (GBH). Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Die EFH ist in Abhängigkeit von der Höhenlage des Grundstückes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Planeinschrieb auf – 4 – Vollgeschoss/e festgesetzt.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um eine verdichtete Bebauung im Gebiet zu ermöglichen sind Tiefgaragen zulässig. Die Verkehrsflächen sind ausschließlich privat und dienen künftig hauptsächlich dem Parken.

3.3 Natur und Umwelt

Im Plangebiet wird entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein Streifen zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. In diesem sollen vornehmlich die für die Stellplätze vorgeschriebenen Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich dient er im nördlichen Bereich als Ortsrandeingrünung. Aus gestalterischen Gründen wurden ebenfalls Einzelbäume mit Pflanzgebot eingezeichnet. Diese sollen vor allem im Bereich der Haller Straße für eine optisch ansprechende Durchgrünung und Straßenrandbegleitung sorgen. Auf den Dächern der Gebäude ist aus stadtklimatischen Gründen und als Ausgleich zur starken Nutzung des Bodens auf dem Grundstück eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Die Fläche zum Erhalt bestehender Bäume im Süd-Westen dient vornehmlich zum Schutz des dort verorteten Baum-Ensembles, das durch den Wegfall einzelner Bäume nachhaltig geschädigt werden würde.

Im Textteil wird im Randbereich und an den Parkplätzen explizit die Pflanzung von Winterlinden vorgeschrieben. Dadurch wird die Bepflanzung in der Haller Straße aufgenommen. Um den McKee-Platz zu betonen, wurde er von Baumpflanzungen freigehalten. Durch die Beschränkung auf eine Baumart in der näheren Umgebung wird dieser Effekt gestärkt.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlicher Prüfung ist im Plangebiet keine geschützte Tierart betroffen. Lediglich in den Fensterläden des alten Badhauses werden Fledermäuse vermutet. Da dieses vorerst von der Planung unberührt bleibt, werden hierzu keine Festlegungen getroffen.

3.4 Klimaschutz

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird im Plangebiet vorgeschrieben, dass alle Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten sind. Baumpflanzungen und extensive Dachbegrünung sollen zum Erhalt des Mikroklimas beitragen.

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Da im Plangebiet von seitens der Stadt keine Wohnbaugrundstücke vermarktet werden oder öffentliche Grün- bzw. Verkehrsfläche entsteht wird auf die Auflistung der Flächenbilanz verzichtet. Die Flächen und Anzahl der Wohnung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Gebiets „Sauerbronnen“ liegt mit 39 EW/ha unter diesem Zielwert. Allerdings ist dieser ein Durchschnittswert, der für die gesamte Stadt gilt und daher eine gewisse Flexibilität ermöglicht, ebenso dient das Gebiet nicht vornehmlich der Wohnnutzung, sondern der ärztlichen Versorgung in Crailsheim.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Umwelt

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird eine vormals extensiv genutzte Fläche in Bauland umgewandelt und entspricht somit der Permissie der Nachverdichtung die in der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel. (§ 1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB) verankert wird. Die Stadt Crailsheim entspricht somit dem Ansatz den Bedarf an Bauflächen im Siedlungsbestand zu decken.

5.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Badhaus. Da Funde zur frühneuzeitlichen Geschichte möglich sind, werden hinsichtlich der Bauarbeiten Vorgaben zum Humusabtrag getroffen.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Haller Straße stellt als vielbefahrene Straße eine Immissionsquelle dar, die im Rahmen einer Verkehrsgeräuschimmissionsprognose durch die Fa. rw-bauphysik analysiert wurde.

Da durch die angrenzende Haller Straße und deren Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, werden im Textteil unter Punkt B.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgeschrieben.

6. Kosten und Finanzierung

Die durch die Planung entstehenden Kosten werden auf den Käufer des Grundstücks durch den Grundstückspreis umgelegt. Hierzu bestehen vertragliche Absprachen.

7. Maßnahmen zur Durchführung

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Strom- und Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Strom und Trinkwasser versorgt.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Angestrebt wird eine Entwässerung im Trennsystem.

Abfall und Müllentsorgung

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

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung des Grundstücks ist nicht erforderlich.

Das Flurstück innerhalb des Plangebietes wurde von der Stadt Crailsheim an einen privaten Investor veräußert. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Kampfmittelbeseitigung ist durch den privaten Investor durchzuführen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Roter Buck) Bombenabwürfe stattgefunden haben und Blindgänger gefunden wurden. Daher wird die Durchführung einer Kampfmittelbeseitigung dringend empfohlen.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan „Sauerbronnen I“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wurde im der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vorgenommen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung dieses Eingriffes. Auf den Teil B (Umweltbericht) dieser Begründung wird verwiesen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entwickelt.

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 10.01.2018

.....

Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Sauerbronnen“ des Büros GEKOPLAN, 74420 Oberrot vom 05.01.2018 wird hingewiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan als separater (unselbständiger) Teil der Begründung beigelegt.

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

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

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 10.01.2018

.....