



CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Schubert Quartier“ Nr. A-2022-1B

Stand: 02.01.2026

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan „Schubert Quartier“ im Planbereich Nr. A-2022-1B

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4	Bisherige Planungen.....	8
2.	Städtebauliches Konzept	
2.1	Baulich-räumliches Konzept.....	9
2.2	Verkehrskonzept.....	13
2.3	Energie- / Klimaschutzkonzept	13
2.4	Grün- / Freiraumkonzept.....	13
3.	Planinhalt und Festsetzungen	
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	14
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr	15
3.3	Natur, Umwelt und Klima.....	15
3.4	Immissionsschutz.....	16
4.	Flächenbilanz und Bedarfsnachweis	
5.	Auswirkungen der Planung	
5.1	Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“	18
5.2	Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“	18
5.3	Belange des Schutzguts „Wasser“	19
5.4	Belange des Schutzguts „Klima / Luft“	20
5.5	Belange des Schutzguts „Landschaft“	20
5.6	Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“	20
5.7	Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“	20
5.8	Belange des Schutzguts „Mensch“	21
5.9	Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"	21
5.10	Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"	21
5.11	Belange der "Erneuerbaren Energien"	21
6.	Kosten und Finanzierung	
7.	Maßnahmen zur Durchführung	
7.1	Ver- und Entsorgung	21
7.2	Bebauung.....	22
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	22

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Gerhard Schubert GmbH besitzt neben ihrem Hauptstandort im Gewerbegebiet Süd-Ost das Tochterunternehmen Schubert Packaging Systems GmbH an der Werner-von-Siemens-Straße im Nordosten des Stadtgebiets. Von dem dortigen Firmengelände (dem Plangebiet) sind bisher ungefähr zwei Drittel nicht bebaut.

Der Wettbewerb um Fachkräfte und der Wandel des Arbeitsmarkts führen dazu, dass Unternehmen inzwischen ein attraktives Angebot über den Arbeitsplatz hinaus für die Belegschaft bieten möchten. So ist es angesichts des knappen Wohnraums in Crailsheim hilfreich, wenn bei der Anwerbung von Personal gleichzeitig eine attraktive Wohnung zur Verfügung gestellt werden kann. Hier geht es um dauerhaften aber auch um temporären Wohnraum für beispielsweise Auszubildende oder Mitarbeiter anderer Standorte. Darüber hinaus zählen Kinderbetreuung oder Gesundheitsversorgung zu weiteren möglichen Angeboten eines Arbeitgebers.

Das Crailsheimer Unternehmen Gerhard Schubert GmbH plant daher auf dem Gelände die Entwicklung eines modernen Quartiers zum Wohnen und Arbeiten mit weiteren Dienstleistungseinrichtungen. Es sollen mehrere Gebäude für verschiedene Wohnformen vom Mikroappartement bis zur Penthouse-Wohnung, einem Hotel, und weiteren Angebote errichtet werden. Im Hinblick auf die internationalen Tätigkeiten des Unternehmens soll das neue Quartier auch als Ort des vorübergehenden Aufenthaltes und Ausbildungsstätte für internationale Fachkräfte des Unternehmens dienen. Eine Kindertagesstätte, der „Schubert KinderCampus“ wurde bereits auf einem benachbarten Grundstück in der Werner-von-Siemens-Straße im Mai 2025 eröffnet.

Das Plangebiet befindet sich bisher planungsrechtlich größtenteils in einem Gewerbegebiet. Insbesondere die angedachten Wohnnutzungen sind dort nicht zulässig. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs.1 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren geführt.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich in der nordöstlichen Stadthälfte im Gewerbegebiet bei der Werner-von-Siemens-Straße. Die innerhalb der Gemarkung der Stadt Crailsheim befindliche ca. 1,8 ha große Fläche umfasst die Flurstücke 822/1, 857/3, 859, 861, 862, 862/1 und 862/2.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Werner-von-Siemens-Straße,
- im Osten durch den Lärmschutzwall zum Wohngebiet Kappeläcker,
- im Süden durch die Goldbacher Straße und angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung, der Flurstücke 862/5 und 863
- und im Westen durch die Ernst Heinkel-Straße.

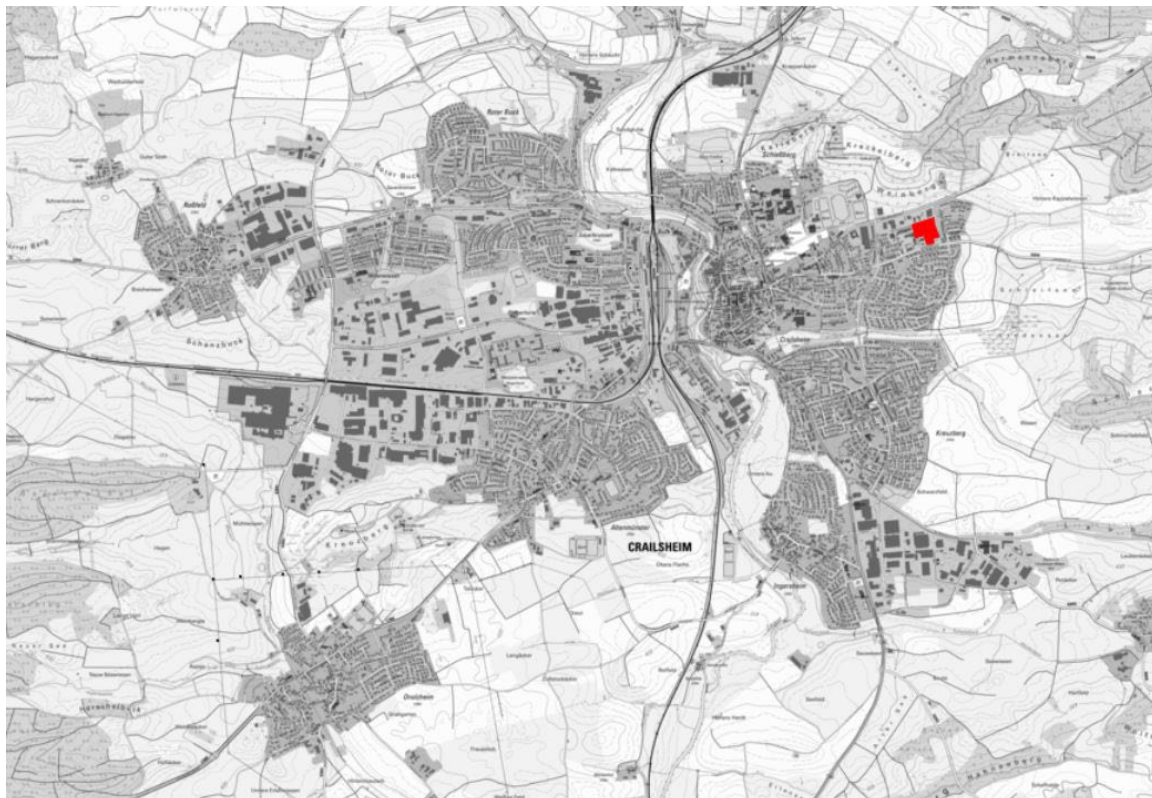


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Auf der Fläche befinden sich zwei Bürogebäude der Firma Schubert, zwei Hallen, ein Wohngebäude, Stellplatzflächen und eine unbebaute Grünfläche. Die Bebauung ist zwei- bis dreigeschossig. Von den zwei Hallen wird eine für den Trainingsbetrieb der Crailsheim Merlins (Basketball) genutzt und die andere für Schulungen der Firma Schubert.

Der Lärmschutzwall zum Baugebiet Kappeläcker bildet eine räumliche Trennung, wird aber am Ende der Werner-von-Siemens-Straße mit einem Geh- und Radweg durchbrochen. Die zentrale unbebaute Wiese teilt das Plangebiet in einen nördlichen rein gewerblich genutzten Bereich mit der Firma Schubert und der Mischnutzung des südlichen Bereichs mit dem Wohngebäude und den Hallen. Die Gebäude dieses Bereichs sind durch einen gemeinsamen Innenhof erschlossen, der wiederum mit einer Zuwegung zur Goldbacher Straße angebunden ist.



*Abbildung 2:
Bürogebäude Firma Schubert*



*Abbildung 3:
Unbebaute Wiesenfläche mit Lärmschutzwall Kappeläcker im Hintergrund*



*Abbildung 4:
Innenhof zwischen Hallen und Goldbacher
Straße 81 und 83*



*Abbildung 5:
Wohngebäude Goldbacher Straße 81*



Abbildung 6: Drohnenaufnahme mit Blick nach Nordwesten Richtung Kreckelberg

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

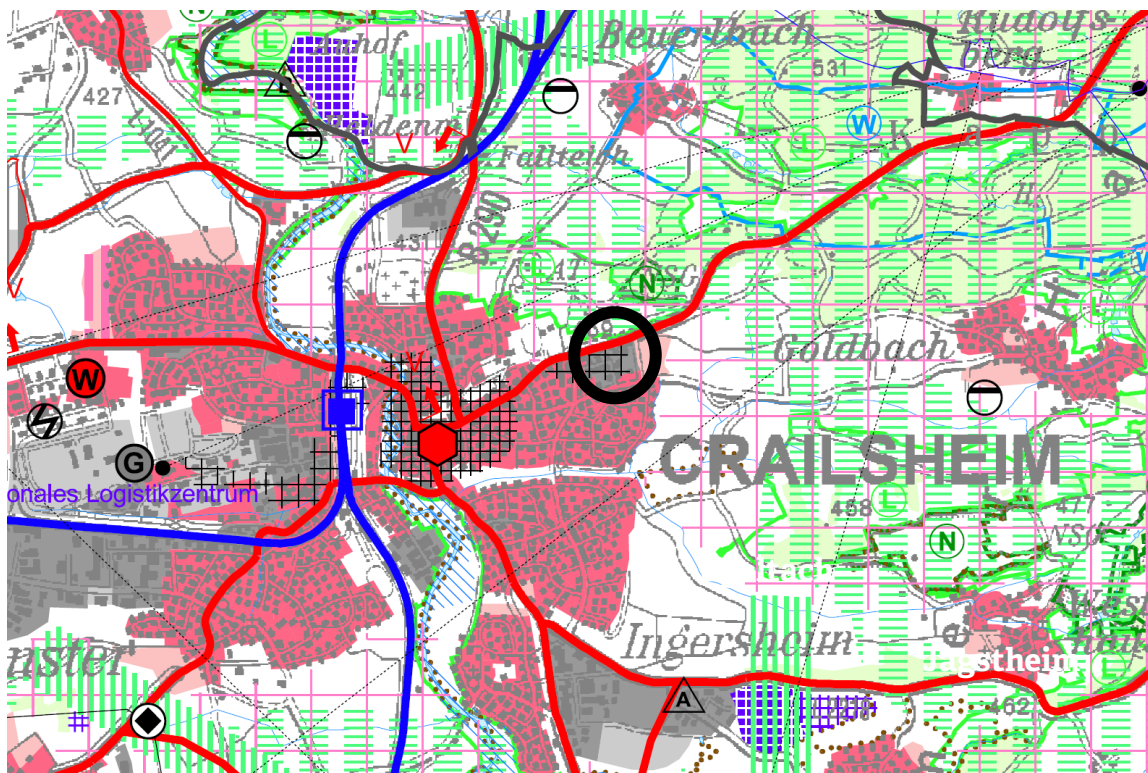


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)“. Der südliche Teilbereich wird hingegen als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand)“ dargestellt. Die Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ist zusätzlich noch als „Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekt über 5 ha“ markiert. Die nördlich in 100 m Entfernung verlaufende Landesstraße ist als „Straße für den überregionalen Verkehr (Bestand)“ kategorisiert.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist die nördliche Hälfte des Plangebiets als Gewerbefläche dargestellt, die sich in nördlicher und westlicher Richtung fortsetzt. Die südliche Hälfte des Plangebiets bildet ein Mischgebiet, das an der als Hauptverkehrsstraße ausgewiesenen Goldbacher Straße abschließt. Östlich und südlich des Plangebiets grenzt Wohnnutzung an.

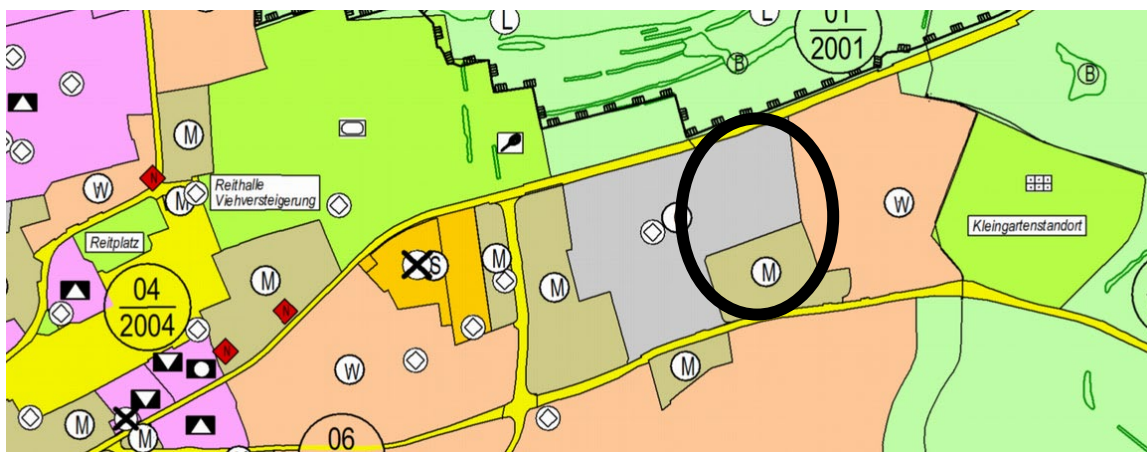


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim im Norden als Gewerbefläche und im Süden als Mischgebiet dargestellt. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Hinweis auf eine altlastverdächtige Fläche. Das noch nicht dargestellte aber inzwischen umgesetzte östliche Wohnbaug Gebiet Kappeläcker wird in seiner Eingriffserheblichkeit als „ökologisches Risiko – Ausgleich mit Aufwand möglich“ bewertet.

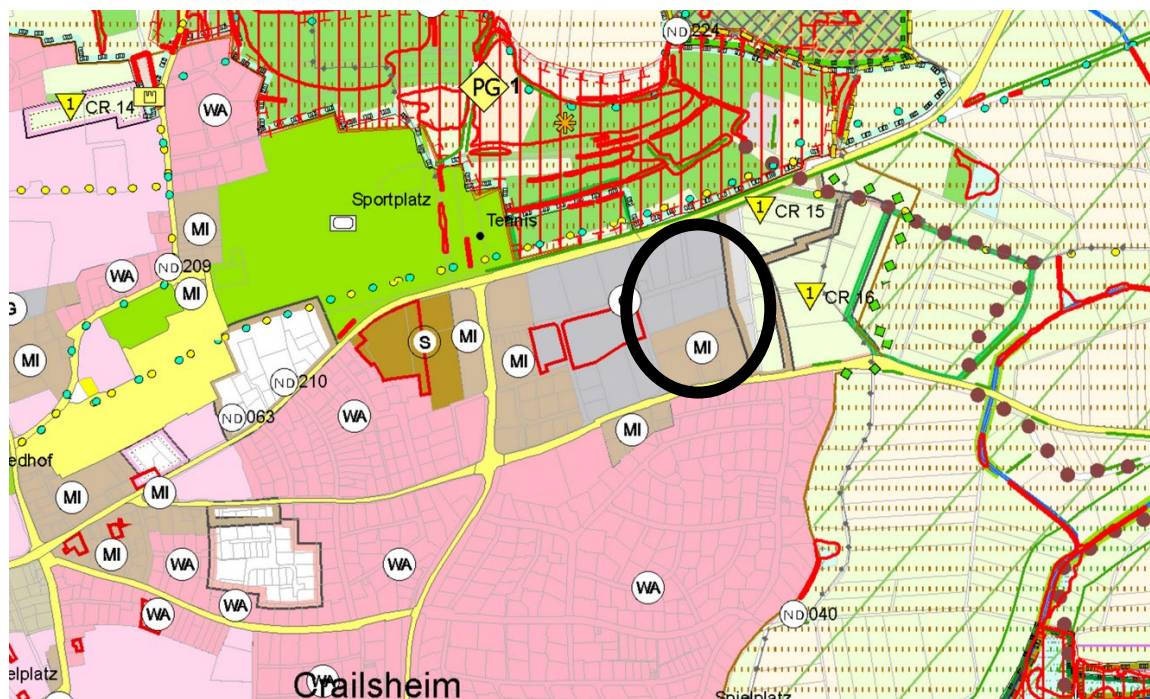


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

1.4 Bisherige Planungen

Bebauungsplan

Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 „Schönebürgstraße“. Die Festsetzungen der Art der Nutzungen sind dreigeteilt: Im Norden ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, im mittleren Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Süden ein Mischgebiet. Die Gewerbegebiete haben als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und eine maximal zweigeschossige Bebauung in besonderer Bauweise benannt; das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Im Mischgebiet sind ferner Flachdächer und offene Bauweise festgesetzt. Die bebaubare Grundstücksfläche umfasst mit Ausnahme von Straßenabständen und Sichtdreiecken die komplette Grundstücksfläche. Zur Goldbacher Straße ist ein Pflanzzwang vorgeschrieben.

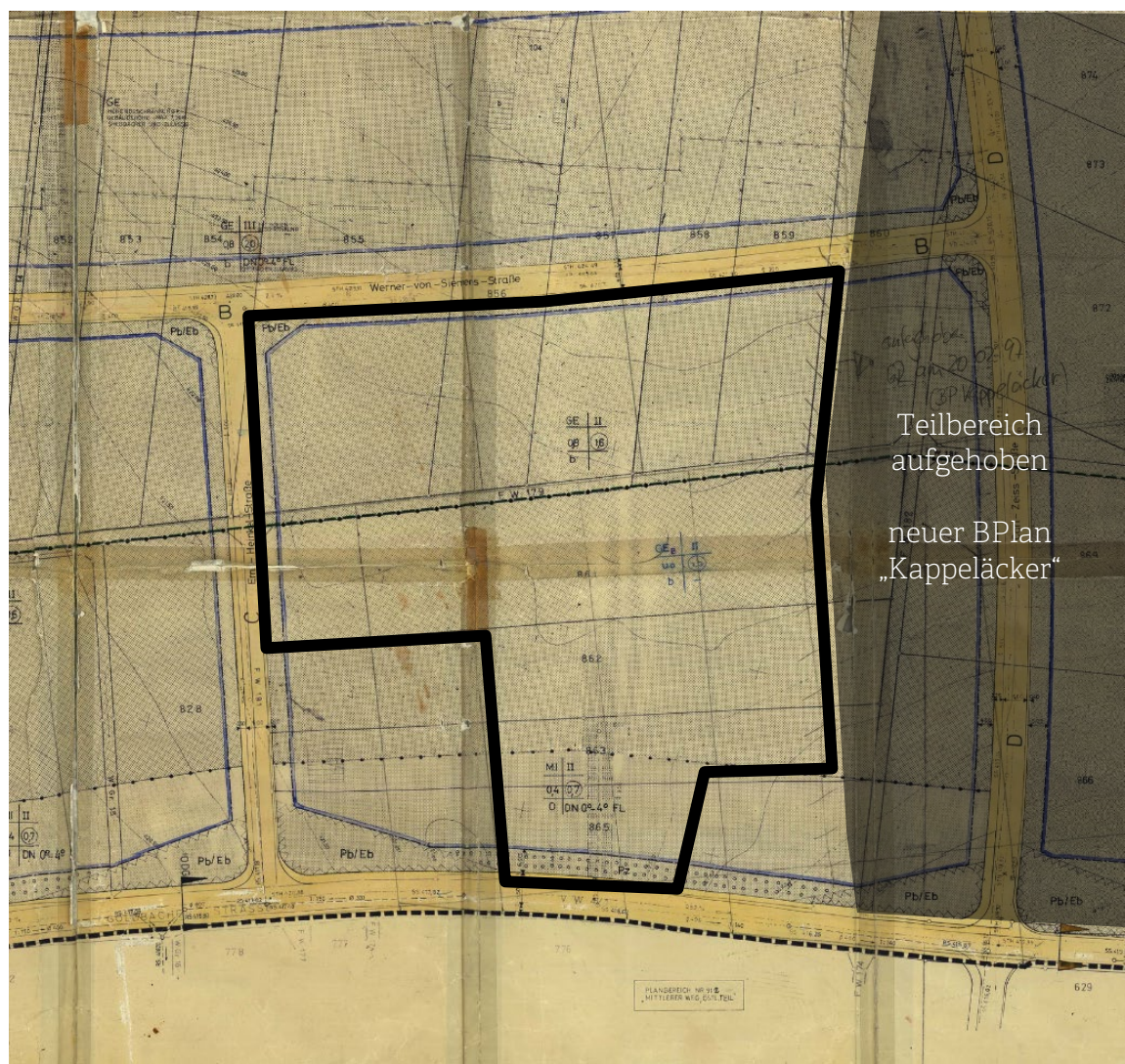


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 90 „Schönebürgstraße“, unmaßstäblich

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept

Auf der Fläche soll ein modernes gemischt genutztes Quartier entstehen. Aufgrund der vorhandenen Mischung aus vorhandenen Bestandsnutzungen und noch unbebauten Flächen ist dabei die Bebauung in mehreren Entwicklungsschritten vorgesehen. Zu Beginn sollen die bisher unbebauten oder nur minder bebauten Flächen entwickelt werden. Hierfür liegen vom Eigentümer bereits sehr konkrete Vorstellungen vor, wohingegen für die Bestandsnutzungen von Bürogebäude und Hallen die Vorstellungen noch ungenau sind. Die dort geplanten Gebäude sollen sich zwar in das Gesamtziel der Quartiersentwicklung integrieren, sind aber in der konkreten Ausgestaltung noch unbestimmt.

Die städtebauliche Struktur orientiert sich an einem zentralen autofreien Quartiersplatz zu dem von Norden, Westen und Süden her hingeführt wird. Weiterhin wird durch eine ansprechende und offene Freiflächengestaltung insbesondere durch einen „Microforest“ im Osten eine eigene Quartiersidentität geschaffen. Baukörper im Quartier stehen somit nicht isoliert, sondern bilden einen baulichen und flächenmäßigen Zusammenhang.

Die geplante Höhenentwicklung beträgt drei bis fünf Vollgeschosse. Drei Vollgeschosse in der Nähe der vorhandenen niedrig geschossigen Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets und vier bis fünf Vollgeschosse in den übrigen Bereichen. Die Gebäude sollen über ein begrüntes Flachdach verfügen und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Im ersten Bauabschnitt ist der Bau der folgenden Gebäude geplant:

Hotel- und Apartmenthaus

Das Hotel- und Apartmenthaus hat 84 Zimmer und eine Hotelsuite. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Lounge- und Aufenthaltsbereich. Weiterhin ist im Erdgeschoss auch ein Bistro/Stehcafe geplant, in dem auch Backwaren zum Verkauf angeboten werden sollen. Für die Hotelgäste stehen in der Tiefgarage 48 Stellplätze zur Verfügung. Vor dem Hotel- und Apartmenthaus entlang der Werner-von-Siemens-Straße und am Quartierszugang befinden sich weitere 21 oberirdische Stellplätze.

Das Gebäude soll für klassische Kurzzeitübernachtungen, aber auch Langzeitaufenthalte ausgelegt sein, bei denen Räume über kleinere Einbauküchen und Wohnbereiche verfügen. Die Firma Schubert kann hierdurch flexibel zeitweise am Crailsheimer Standort arbeitenden Beschäftigte unterbringen. Es ist langfristig eine Verpachtung an einen externen Betreiber vorgesehen.

„Knickbau“

Hinter dem Hotel- und Apartmenthaus ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant. Im Erdgeschoss sind eine Gewerbefläche sowie Mikro-Apartments vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen sind Eigentumswohnungen geplant. In der Tiefgarage befinden sich 21 Stellplätze.

„Winkelbau“

Am Quartiersplatz entsteht der Winkelbau. Im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen sind insgesamt 25 Eigentumswohnungen geplant. In der Tiefgarage sind 24 Stellplätze vorhanden. Weitere Stellplätze befinden sich im Freien.

Parkdeck

Über einem Teil der Tiefgarage 2 wird ein Parkdeck mit 28 Stellplätzen errichtet. Vor dem Parkdeck an der Ernst-Heinkel-Straße werden noch vier weitere Stellplätze errichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt soll dann das Parkdeck mit einem Wohn- und/oder Geschäftshaus überbaut werden. In der Tiefgarage unter dem Parkdeck befinden sich noch 47 Stellplätze, die von der Firma SPS (Schubert Packaging Systems) genutzt werden.

Das Hotel- und Apartmenthaus wird als Energieeffizienzhaus nach dem KfW 40 EE Standard errichtet. Die Mehrfamilienhäuser mit den Eigentumswohnungen erhalten zusätzlich eine QNG Nachhaltigkeitszertifizierung. Das Wohnungsangebot ist für ein breites Nutzerspektrum ausgelegt.

Das Bestandsgebäude in der Goldbacher Straße 81 soll saniert werden und darin die von der Stadt Crailsheim gewünschten preisgünstigen Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau entstehen. Diese sollen im Eigentum der Firma Schubert verbleiben.

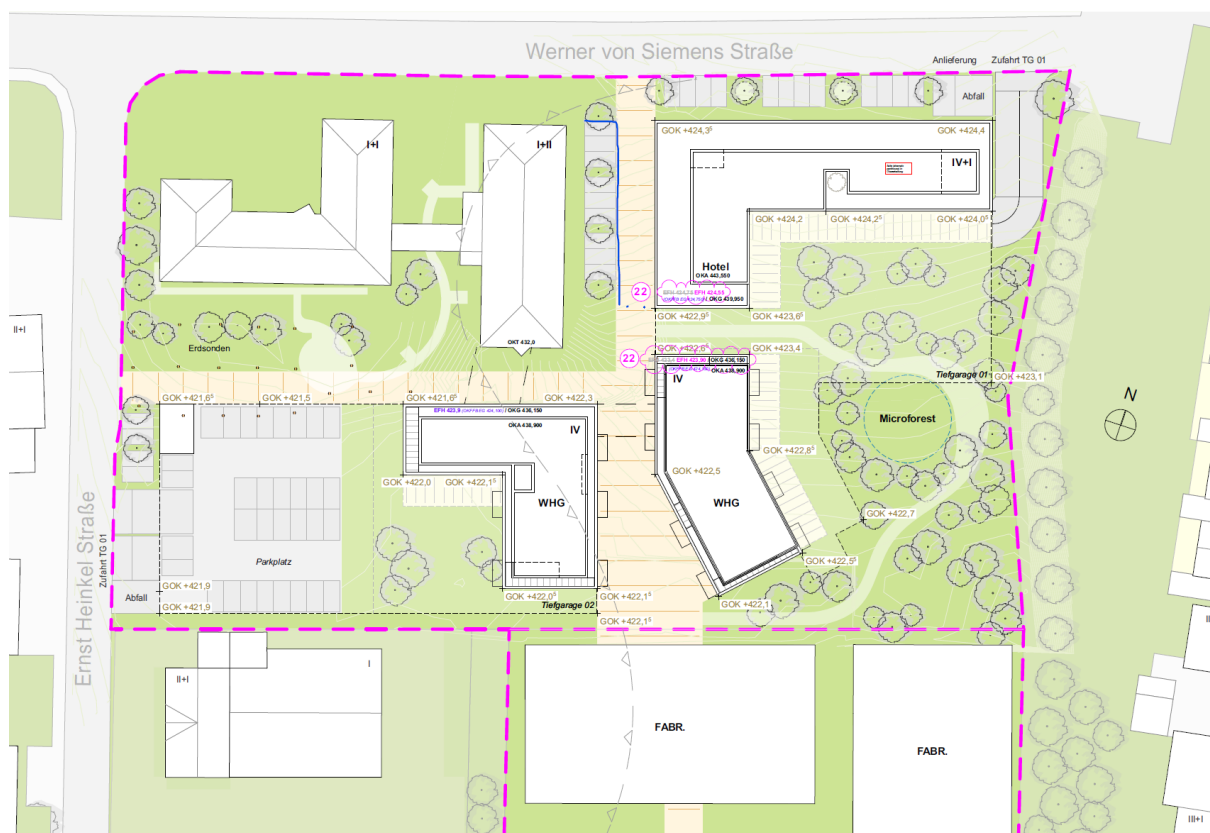


Abbildung 11: Städtebauliches Konzept (1. Bauabschnitt), Entwurf

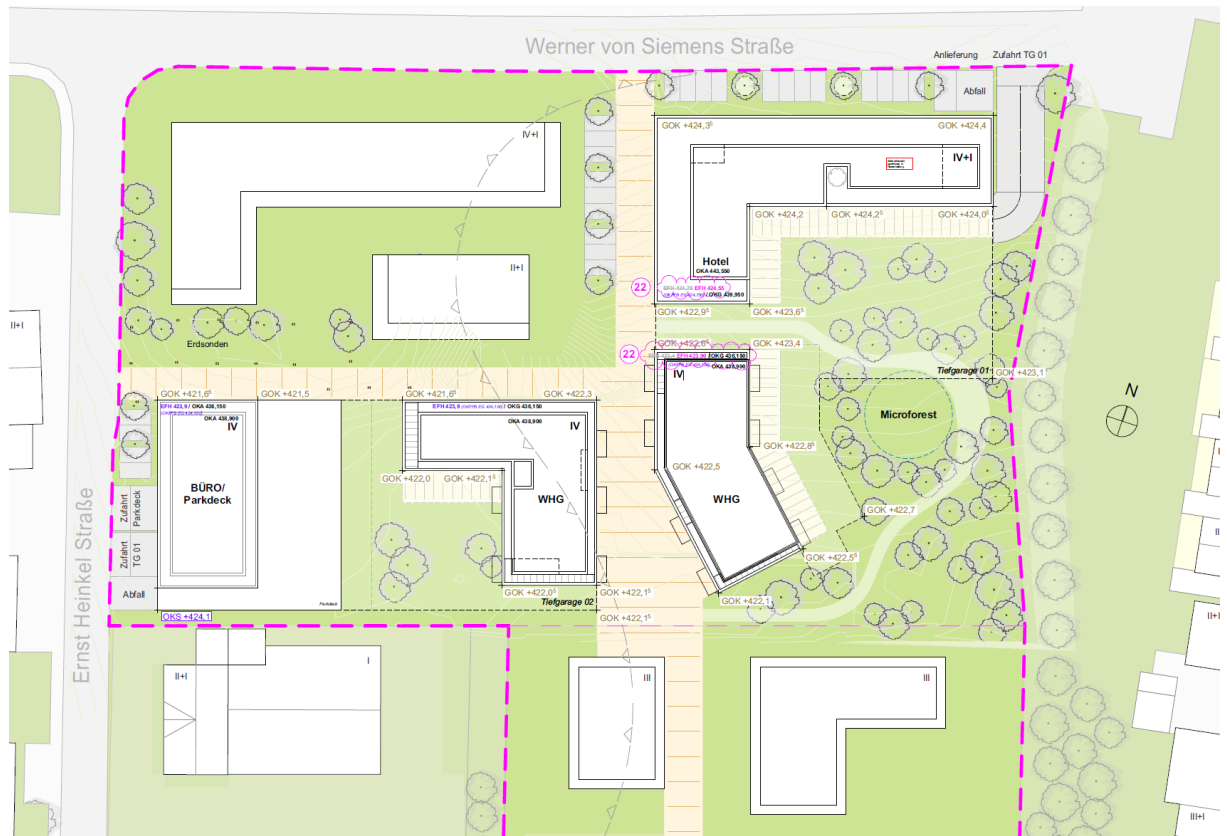


Abbildung 12: Städtebauliches Konzept (2. Bauabschnitt), Entwurf

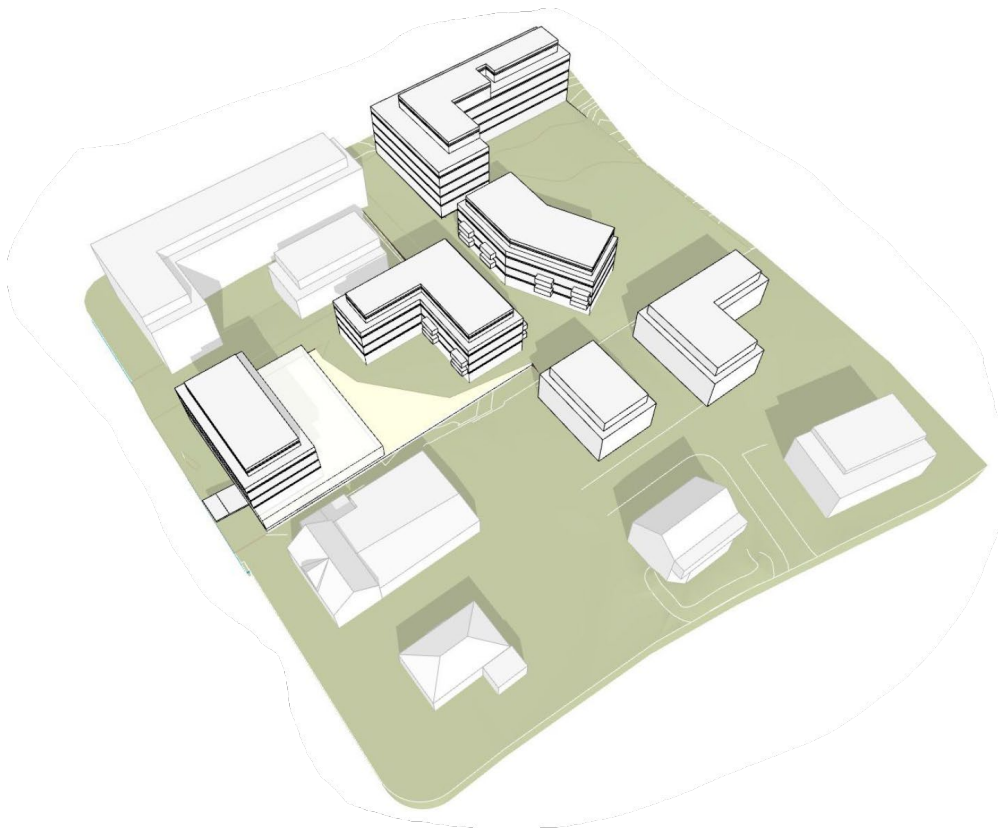


Abbildung 13: Volumenmodell, Entwurf



Abbildung 14: Visualisierung, Blick auf Hotel von der Werner-von-Siemens-Straße



Abbildung 15: Visualisierung, Blick von Westen auf Hotel und zentrales Gebäude

2.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist von den drei angrenzenden Straßen Werner-von-Siemens-Straße, Ernst-Heinkel-Straße und Goldbacher Straße erschlossen und befahrbar. Von allen drei Straßen soll eine eigene Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeit entstehen. Die innere Erschließung soll weitgehend KFZ-frei erfolgen.

Für die Umsetzung des ersten Bauabschnitts ist die Überbauung des Betriebsparkplatzes der Firma SPS vorgesehen. Diese Stellplätze werden in einer Tiefgarage neu zur Verfügung gestellt. Die Stellplätze im Bereich des Bestandsgebäudes Goldbacher Straße 81 und der beiden Hallen bleiben im ersten Bauabschnitt unverändert.

Oberirdisch entstehen insgesamt 25 Stellplätze, 28 in einem Parkdeck und 140 in den beiden Tiefgaragen. Hierin enthalten ist die Verlagerung der ca. 45 bestehenden Stellplätze der Firma SPS.

Die Anbindung an das Radwegenetz erfolgt über die Goldbacher Straße.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die südlich an das Plangebiet angrenzende Bushaltestelle „Goldbacher Straße / Kappeläcker“. Die Linien 50 und 58 bieten Verbindung in die Crailsheimer Innenstadt und zum ZOB.

2.3 Energie- / Klimaschutzkonzept

Die Bestandsgebäude werden mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ausgerüstet. Die Energie soll durch ein geplantes Mieterstrommodell vor Ort genutzt werden können.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein energieeffizientes Wärmepumpensystem, das unter Einbindung des lokal erzeugten Photovoltaikstroms betrieben wird.

2.4 Grün- / Freiraumkonzept

Das Schubert Quartier wird über attraktive Grün- und Aufenthaltsflächen verfügen. Hierzu zählen ein zentraler Quartiersplatz und ein geplanter „Microforest“, der einem baumbestandenem Innenhof entspricht.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Das Plangebiet ist als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO vorgesehen. Hierdurch wird die Zulässigkeit der vorgesehenen verschiedenartigen Nutzungen von Wohnen, Gewerbe und weiteren Anlagen gewährleistet.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld für die Mitarbeiter eines international tätigen Unternehmens nicht entsprechen. Ebenfalls aus diesem Grund werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch sechs verschiedene Ausdifferenzierungen des Urbanen Gebiets geregelt. Alle Regeln die maximal zulässige Grundflächenzahl (0,6 oder 0,8). Eine Überschreitung durch Tiefgaragen ist generell bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig. Die erwartete hohe Anzahl an nötigen Stellplätzen durch die Wohnnutzung und des Boardinghauses soll damit ermöglicht werden. Durch ausreichende Erdüberdeckungen sollen weiterhin pflanzungsg geeignete Flächen gewährleistet werden.

In den Baufenstern MU 1 und MU 3 werden zusätzlich maximale Geschossflächen festgesetzt. Aufgrund der großen flexiblen Baufenster und der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 20 Metern wird hierdurch eine Steuerung erreicht, die das bauliche Maß auf das im Entwurf vorgeschlagene Maß reduziert.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Geschosshöhe, wie auch die maximal zulässige absolute Gebäudehöhe geregelt. Die Regelungen folgen dem Entwurf, bei dem die Randgebäude bzw. Gebäudeteile nach Norden und Westen höher liegen als die inneren Gebäude, bei denen Wohnen im Vordergrund steht. Die maximalen Höhen sind betragen am Rand 20 m und im inneren Bereich 16 m. Der Bereich des Bestandsgebäudes an der Goldbacher Straße wird mit Rücksicht auf die weitere Straßenrandbebauung auf 14 m festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese beziehen sich im östlichen Plangebietsteil auf den städtebaulichen Entwurf und geben darüber hinaus einen Puffer von ein bis zwei Metern, um für die Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität zuzulassen. Die beiden westlichen Baufenster (MU 1 und MU 3) gehen in der überbaubaren Grundstücksfläche freier mit dem Entwurf um. Hier werden große Baufenster gewählt, da zum jetzigen Planungszeitpunkt die finalen Nutzungen und daraus folgend die Gebäudekubaturen noch nicht sicher feststehen.

Um dennoch eine städtebauliche Qualität sicherzustellen, werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen.

Es werden offene und abweichende Bauweisen festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise orientieren.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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 formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die bereits bestehende Erschließung des Plangebiets befindet sich außerhalb des Abgrenzungsbereichs.

Die innere Erschließung wird über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung geregelt. Im Süden und Norden wird eine Mischverkehrsfläche festgesetzt, die die Erreichbarkeit der rückwärtigen Stellplatzflächen der Grundstücke Goldbacher Straße 81 und 83 sicherstellt, sowie einiger Stellplätze entlang des nördlichen Stichts. Die übrige innere Erschließung soll KFZ-frei erfolgen. Hierzu werden ebenfalls Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, bei denen nur KFZ-Anlieferungsverkehr als Ausnahme zulässig ist. Ansonsten dienen sie dem Rad- und Fußverkehr.

Der Großteil der notwendigen Stellplätze wird final über Tiefgaragen bereitgestellt. Wobei im ersten Bauabschnitt eine Einrichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage an der Ernst-Heinkel-Straße geplant ist. Diese kann im geplanten Baufenster umgesetzt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird diese überbaut und fungiert als Parkdeck. Am nördlichen und westlichen Rand sind zusätzlich oberirdische Querparkplätze vorgesehen.

3.3 Natur, Umwelt und Klima

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenlampen sind für den Insektenschutz nur als Natriumdampf- oder LED-Lampen zulässig. Diese müssen insektendicht und streulichtarm ausgeführt werden.

Größere Glasflächen mit mehr als 50 m² sind mit Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu versehen.

KFZ-Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,6 auszuführen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktion für den Regenwasserabfluss zu minimieren.

Anpflanzungen / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer sind zu begrünen. Die Substratschichtstärke soll mindestens 10 cm betragen, um einen ausreichenden Bewuchs und Regenrückhaltefunktion zu gewährleisten.

Zur Sicherstellung einer ansprechenden Begrünung und zur Schaffung mikroklimatischer Ausgleichsfunktionen, sind Baumpflanzungen je angefangen 700 m² Grundstücksfläche und je angefangene fünf oberirdische Stellplätze festgesetzt.

3.4 Immissionsschutz

Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L1066 (Schöneburger Straße) und die Werner-von-Siemens-Straße. Südlich des Plangebietes verläuft die Goldbacher Straße und westlich des Plangebietes verläuft die Ernst-Heinkel-Straße. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich bestehende Gewerbebetriebe.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-220-G01-01" mit dem Datum 18.08.2023 entnommen werden.

Die rechnerische Untersuchung stellte an einigen Stellen Überschreitungen des für ein Urbanes Gebiet zulässigen Gewerbe- und Verkehrslärms fest. Da sich diese ermittelten Überschreitungen jedoch nicht mit den subjektiven Wahrnehmungen auf dem Gelände deckten, wurde ein weiteres Fachbüro mit einer realen Messung beauftragt.

Das Büro rw Bauphysik führte daraufhin eine Dauerlärmmessung unter Einbindung der benachbarten Betriebe durch. Diese Messungen wurden mit den maximal zulässigen Emissionen der angrenzenden Flächen in Verbindung gebracht. Nur an einigen wenigen Stellen im westlichen Randbereich sind demnach Überschreitungen zu erwarten, die beispielsweise durch die innergebäudliche Raumanordnung gelöst werden können. Die Ergebnisse finden sich im Bericht „4. Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan A-2022-1B „Schubert Quartier“ der Großen Kreisstadt Crailsheim“ vom 03.11.2025

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Geltungsbereich gesamt davon	1,7 ha	100 %
Urbanes Gebiet einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätzen und Grünflächen	1,5 ha	88 %
private innere Erschließung einschl. Wege und oberirdischen Stellplätze	0,2 ha	12 %

Zahl der Wohneinheiten	85 WE
<i>informativ: Zahl der Hotelzimmer</i>	<i>85</i>
Zahl der Einwohner (WE x 2,1)	179 EW

Bruttowohndichte	149 EW/ha
------------------	-----------

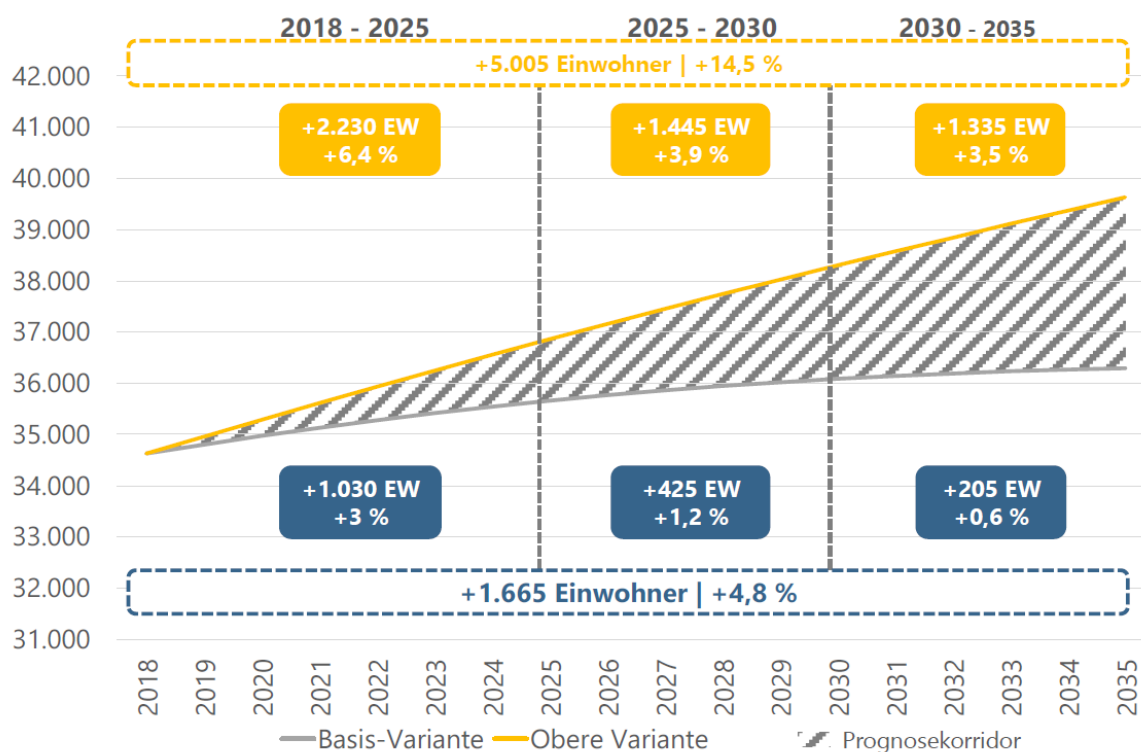
Hinweis: Da der Geltungsbereich keine öffentlichen Erschließungsflächen umfasst, lassen sich die Werte nicht mit anderen Bebauungsplänen vergleichen.

Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung¹ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2023 für Crailsheim) eine Zunahme von 4% über den Betrachtungszeitraum 2023-2045 prognostiziert.

Die Stadt Crailsheim hat 2019 eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigen die seitdem gemessene Entwicklung². 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 Einwohnerprognose erarbeitet:

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, URL: <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/vorausberechnung/>, Stand 26.11.2025

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



Quelle: ALP

Abbildung 16: Einwohnerprognose

Die aktuelle Einwohnerzahl von 36.824 bewegt sich in der oberen Variante. Es besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schubert Quartier“ sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten angeboten werden, um die Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Es wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen mögliche Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling untersucht. Fledermäuse und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurden nicht festgestellt. Fassadenbrüter, Höhlenbrüter und Brutvögel mit Großnestern sind von der Planung nicht betroffen. Bei Brutvögeln in Kleinnestern wird davon ausgegangen, dass die Funktion der entfallenden Fortpflanzungsstätten im Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Durch die Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und damit dem Verlust von Bodenfunktionen. Die zulässige bebaubare Grundfläche bewegt sich jedoch im Rahmen der ohnehin zulässigen Bebauung des bisher gültigen Bebauungsplans.

5.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Durch die Regenrückhaltung und die gedrosselte Abgabe wird die Mischwassersystementwässerung gegenüber der bisher ungedrosselten Einleitung von Spitzen befreit. Im Plangebiet wird bereits eine Trennsystementwässerung errichtet. Ein Anschluss an eine möglicherweise später verlegte Leitung unterhalb der Ernst-Heinkel-Straße ist dann möglich.

Das Plangebiet weist derzeit im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses erhöhte Wassertiefen von bis zu einem Meter an vorhandenen Abgrabungen des Bestandsgebäudes Werner-von-Siemens-Straße 12 auf. Weiterhin werden im Plangebiet im Bereich des Lärmschutzwalles und auf der Freifläche nordwestlich der westlichen Halle Wassertiefen bis zu 0,25 Metern erreicht.

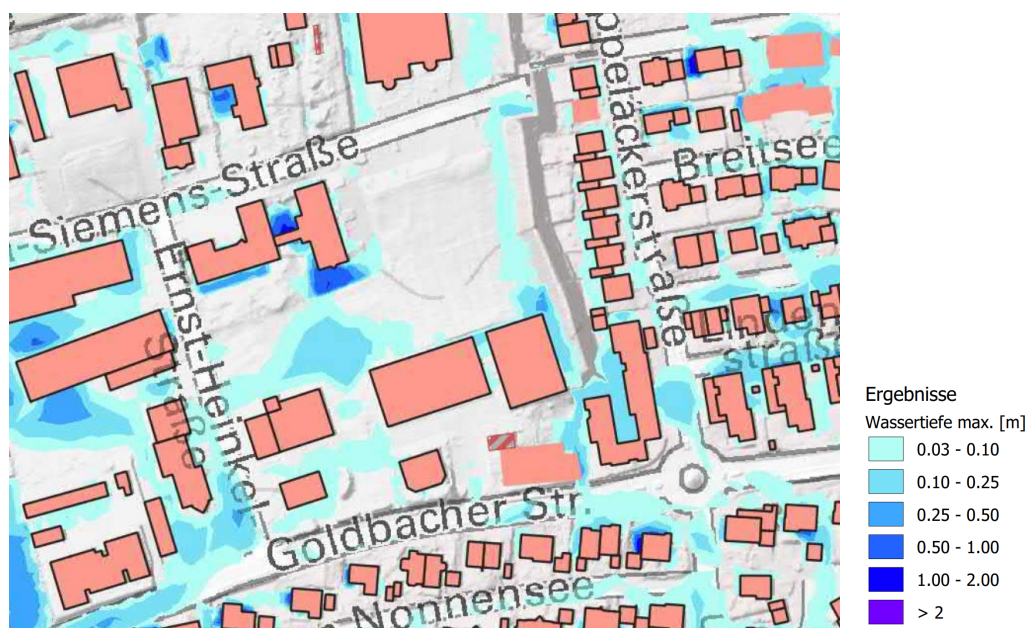


Abbildung 17: Starkregengefahrenkarte, maximale Wassertiefen, Lastfall „Außergewöhnlich“

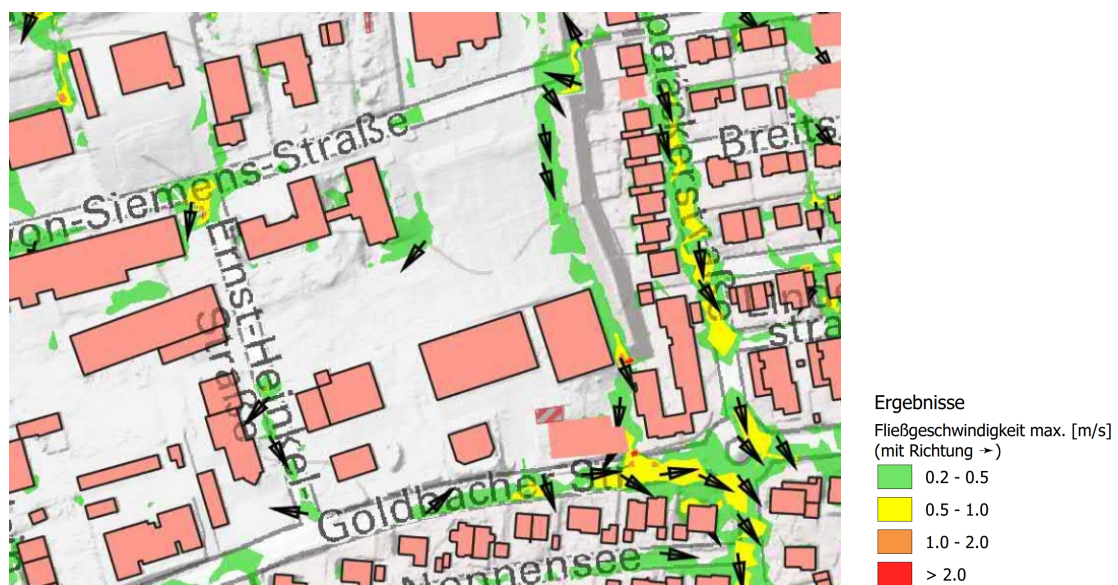


Abbildung 18: Starkregengefahrenkarte, maximale Fließgeschwindigkeit, „Außergewöhnlich“

Der Bereich des Plangebiets Nahe des Lärmschutzwalls fallen im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses geringe Abflüsse mit niedrigen Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s an.

5.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“

Die Freiflächen des Plangebietes haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen und begrünter Flachdächer werden den negativen mikroklimatischen Auswirkungen der Bebauung entgegengewirkt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem großräumlich für die Durchlüftung des Stadtgebiets relevanten Bereich.



Abbildung 19: Abendliche Durchlüftung in Bodennähe

5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Die Fläche im Innenbereich ist von Bebauung umgeben. Die geplante zulässige Höhe überschreitet nur in einem geringen Maße die bisherige zulässige Bebauung. Die landschaftlichen Auswirkungen sind daher nur sehr gering.

5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, dass den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter entfalten aber auch positive Effekte bewirken.

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

Das Plangebiet „Schubert Quartier“ befindet sich nicht innerhalb von Natura 2000- oder anderen Schutzgebieten.

5.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Eine bisher ungenutzte gewerbliche Erweiterungsfläche wird dem Wohnen und Freizeitnutzungen zugeführt. Im Gegenzug wird durch die Neuplanung die Freizeitnutzung für den Jugend-Basketballtrainingsbetrieb der Merlins nach endgültiger Bebauung nicht mehr möglich sein.

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Planbereich selbst sind keine Natur- oder Kulturdenkmale verzeichnet. Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist daher insgesamt von geringer Bedeutung. Die Planung greift hier nicht ein.

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

Derzeit gehen vom Plangebiet Lärm-Emissionen in die umliegende Bebauung aus. Durch die Umplanung eines Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet verringern sich die dort zulässigen Richtwerte. Abfälle und Abwässer werden sachgerecht entsorgt.

5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Anlagen für die Erzeugung von Solarenergie sind trotz der verpflichtenden Dachbegrünung möglich und verpflichtend.

6. Kosten und Finanzierung

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben. Es entstehen keine direkten öffentlichen Herstellungs- und Unterhaltskosten.

7. Maßnahmen zur Durchführung

7.1 Ver- und Entsorgung

Strom- und Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Abwassernetz zur Crailsheimer Kläranlage. Regenwasser wird auf dem Grundstück selbst im Trennsystem geführt und über eine Rückhaltung gedrosselt, bevor sie in das vorhandene Mischsystem eingeleitet wird. Bei einem etwaigen Austausch des vor Ort verlegten Mischsystems in ein Trennsystem, kann somit das Plangebiet direkt an das Trennsystem angeschlossen werden.

Abfall und Müllentsorgung

Die umgebenden Straßen sind zur Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

7.2 Bebauung

Umsetzung / Planverwirklichung

Besondere Maßnahmen wie beispielsweise zur Erschließung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Beim südwestlichen Teil des Plangebiets handelt es sich nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdiensts um eine Kampfmittelverdachtsfläche.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind für die Planungen keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 02.01.2026

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