

Synopse des bisherigen Bebauungsplanentwurfs des erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses mit der überarbeiteten Fassung der Unterlagen für den Satzungsbeschluss.

Alter Stand	Änderungen
<p>Begründung</p> <p>2.3. Energie-/Klimaschutzkonzept</p> <p>Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzeptes ist eine Durchgrünung des Quartiers als vorrausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Die offene Bauweise lässt größere unversiegelte Grünflächen zu, die eine reibungslose Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.</p> <p>Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (seitlich offene Carports) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierdurch wird eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers erwartet.</p> <p>Die festgesetzte Gebäudestellung bietet aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude optimale Voraussetzung für eine mögliche Solarnutzung. Unterstützt wird dies durch die festgelegte Dachform und -neigung.</p>	<p>Begründung</p> <p>2.3. Energie-/Klimaschutzkonzept und Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p><u>Energie- und Klimaschutzkonzept</u> Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzeptes ist eine Durchgrünung des Quartiers als vorrausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Die offene Bauweise lässt größere unversiegelte Grünflächen zu, die eine reibungslose Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.</p> <p>Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (seitlich offene Carports) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierdurch wird eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers erwartet.</p> <p>Die festgesetzte Gebäudestellung bietet aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude optimale Voraussetzung für eine mögliche Solarnutzung. Unterstützt wird dies durch die festgelegte Dachform und -neigung.</p> <p><u>Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung</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.</p> <p>Die Stadt Crailsheim hat im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements hierzu Modellierungen durch das Büro CDM Smith</p>

durchführen lassen. Für die Lastfälle „außergewöhnlich, verschlämmt“, „extrem, verschlämmt“, und „selten, verschlämmt“ liegt für die Fließgeschwindigkeit und die maximalen Wassertiefen entsprechendes Kartenmaterial vor. Bei dem Lastenfall „außergewöhnlich, verschlämmt“, der im Folgenden beschrieben wird, handelt es sich um ein etwa 100-jähriges Ereignis, bei dem bis zu 58l/m² Regen fallen können.

Bei der Prüfung der vorliegenden Daten wird deutlich, dass im Plangebiet Punktuell im Bereich der Langäckerstraße und der bestehenden Scheune im Süd-Westen Überflutungstiefen von bis zu 25 cm vorliegen können. Die Flächen der Langäckerstraße befinden sich außerhalb des Plangebietes und daher außerhalb des Regelungsbereiches des Bebauungsplans. Die kleine Fläche an der Scheune befindet sich außerhalb von Baufenstern im Grünbereich der künftigen Bebauung und in ausreichender Entfernung zu diesen.

Großflächigere Überflutungen bis maximal 10 cm sind im südwestlichen Teil des Plangebietes möglich, zusätzlich in der Achse zwischen Riedweg und Siedlerstraße. In diesem Bereich wird die Erschließungsstraße des Baugebietes liegen. Im Zuge des Baus werden entsprechende Entwässerungslösungen für die Erschließungsflächen notwendig. Teil des Bebauungsplans ist auch die Anlage eines Retentionsbeckens, dass sich innerhalb der Überflutungsflächen südwestlich befindet und den Niederschlag in diesem Bereich künftig sammeln wird. Gefahren gehen bei diesen Überflutungstiefen vor allem für eingeschlossene Personen in Kellerräumen aus oder Beschädigungen von Gebäuden durch eintretendes Wasser.

Die gleichen Bereiche sind potentiell auch von abfließenden Wasserströmen betroffen, diese können im Bereich der Langäckerstraße (außerhalb des Plangebiets) bis zu 2 m/s betragen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes kann Wasser von der Siedlerstraße bis zum Riedweg in den Mühlkanal fließen; hier werden geringe Fließgeschwindigkeiten von 0,2 – 0,5 m/s erreicht. Diese Fließgeschwindigkeiten können bei Durchquerung für Kinder sowie bewegungseingeschränkte Personen eine Sturzgefahr darstellen. Ebenso wie bei den Überflutungstiefen ist bei den Fließgeschwindigkeiten eine bauliche Lösung durch die Entwässerungsplanung der Erschließungsflächen möglich.

Nach der Umsetzung der Planung befinden sich durch die Wohnbebauung potentiell vulnerable Personen im Plangebiet; allerdings können die vorliegenden Gefahren baulich gelöst werden, wie zum Beispiel durch die Erhöhung von Kellerschächten oder Kellerfenstern in den betroffenen Bereichen. Nach Umsetzung der Planung empfiehlt sich eine Neuberechnung des Starkregenabflusses und der Fließgeschwindigkeiten, da zu erwarten ist, dass sich die Situation im Anschluss zur Entwässerungsplanung und den Erdbewegungen ändern wird.

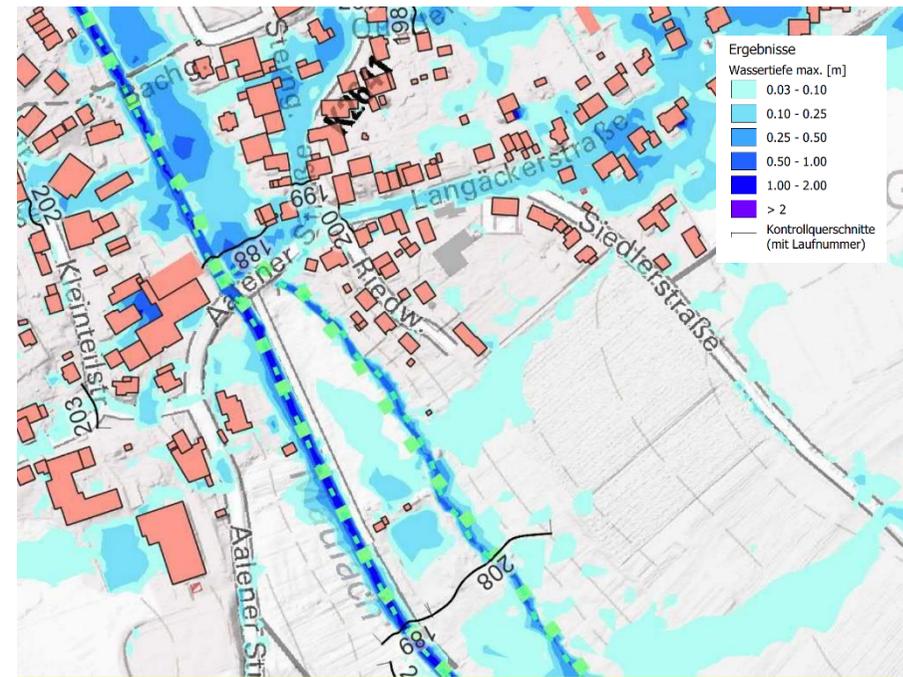


Abbildung 04: Darstellung der möglichen Wassertiefen, Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“

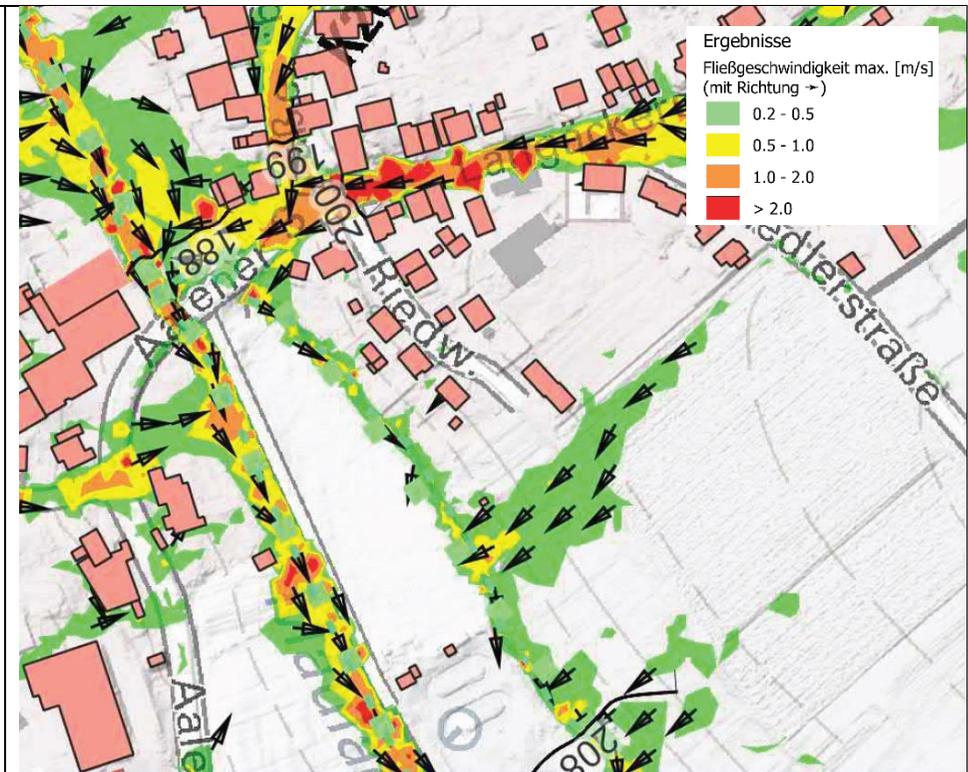


Abbildung 05: Darstellung der möglichen Fließgeschwindigkeiten, Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

	WA	
Bruttobauland	1,5 ha	100 %
davon		
Nettobauland	1,2 ha	80 %
einschl. Private Grünflächen		
Öffentl. Erschließung	0,21 ha	14 %
einschl. Wege u. öff. Parkplätze		
Öffentl. Grünflächen	0,08 ha	5 %
Zahl der Baugrundstücke	20	
Zahl der Wohneinheiten (1,5 je Baugrundstück WA3+ 4 je Haus in WA1+ 6 in WA2)	42	
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	88	
Bruttowohndichte	59	EW/ha

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

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

	WA	
Bruttobauland	1,5 ha	100 %
davon		
Nettobauland	1,2 ha	80 %
einschl. Private Grünflächen		
Öffentl. Erschließung	0,21 ha	14 %
einschl. Wege u. öff. Parkplätze		
Öffentl. Grünflächen	0,08 ha	5 %
Zahl der Baugrundstücke	20	
Zahl der Wohneinheiten (1,5 je Baugrundstück WA3+ 4 je Haus in WA1+ 6 in WA2)	42	
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1 2,2)	88 92	
Bruttowohndichte	59 61	EW/ha

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

<p>Bruttowohndichte des Gebiets „Langäckerstraße“ Nr. 325 unterschreitet mit 59 EW/ha diesen Zielwert. Allerdings kann mit anderen Baugebieten im Stadtgebiet dieser Wert ausgeglichen werden, wie zum Beispiel dem in der Entwicklung befindlichen „Kalkwiesen Quartier“ in der Innenstadt.</p>	<p>Bruttowohndichte des Gebiets „Langäckerstraße“ Nr. 325 unterschreitet mit 59 EW/ha diesen Zielwert. Allerdings kann mit anderen Baugebieten im Stadtgebiet dieser Wert ausgeglichen werden, wie zum Beispiel dem in der Entwicklung befindlichen „Kalkwiesen Quartier“ in der Innenstadt. entspricht damit dieser Vorgabe.</p>
<p>Textteil</p> <p>D: Abfallablagerungen und Grundwasser <u>Funde:</u> Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.3 unterrichtet werden.</p> <p>J. Brauchwasser Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt, Gesundheitsamt, zu melden.</p>	<p>D: Abfallablagerungen und Grundwasser <u>Funde:</u> Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 430.3 unterrichtet werden.</p> <p>J. Brauchwasser Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 20.06.2023 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt, Gesundheitsamt, zu melden.</p>