

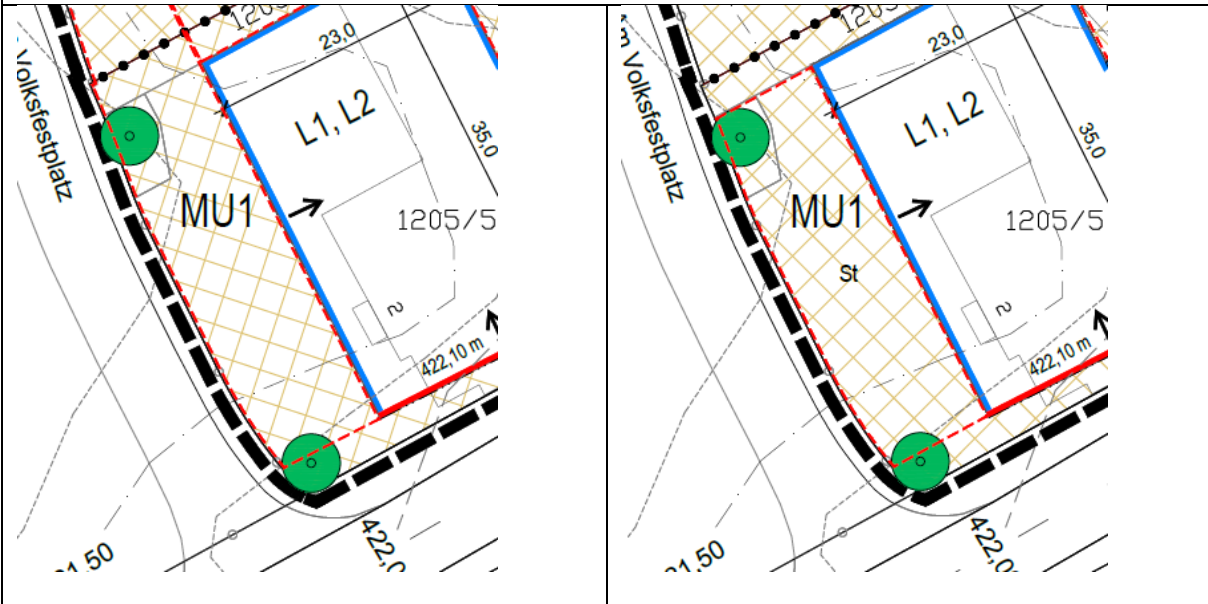
Bebauungsplan Nr. A-2020-3B „Am Schönebürgstadion II“

Synopse des bisherigen Bebauungsplanentwurfs des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 03.03.2022 mit der überarbeiteten Fassung des erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses mit Planunterlagen vom 12.02.2024

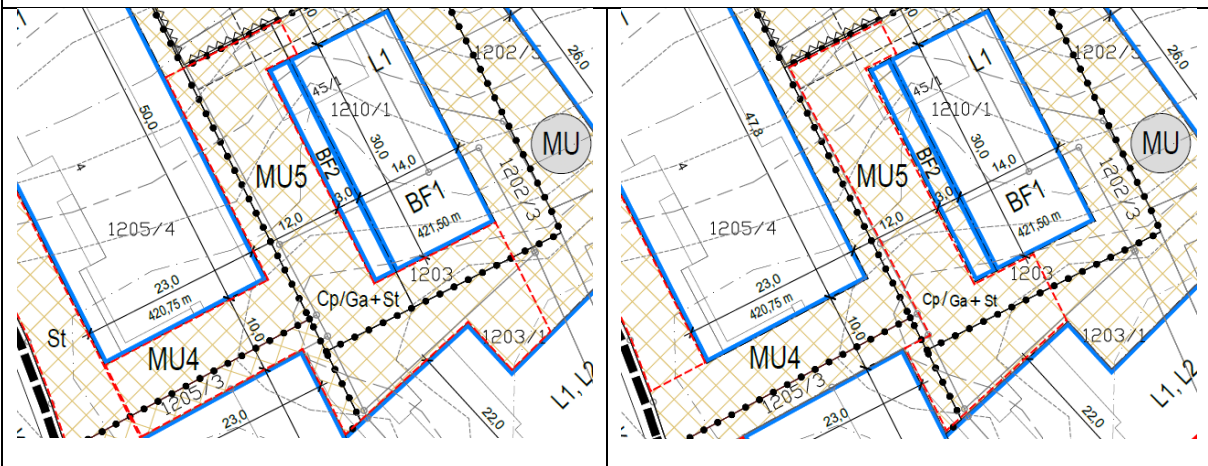
Aufgrund der Planüberarbeitung und der grundsätzlichen Anpassung von oberirdischen Stellplatzmöglichkeiten sowie dem Vorsehen einer innenliegenden „Grün-, Erholungs- oder Freizeitfläche“ ist die Planüberarbeitung und ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss notwendig.

03.03.2022 Bebauungsplan, zeichnerischer Teil	19.01.2024 Bebauungsplan, zeichnerischer Teil
<p>Die Abgrenzung des Planbereichs wurde bis zum Anknüpfungspunkt an die Verbindungsstraße erweitert, da aufgrund der vorangeschrittenen Ausführungsplanung dieser Punkt abschließend festgelegt werden konnte. Die gebietserschließende öffentliche Straße wurde bis an diesen Anknüpfungspunkt geführt.</p>	
<p>Die Stellplatzfläche vor dem Bestandsgebäude „Am Volksfestplatz 4“ wurde leicht zurückgenommen und umfasst nun die Fläche zwischen Gebäude- bzw. Baufensterfront und der westlichen</p>	

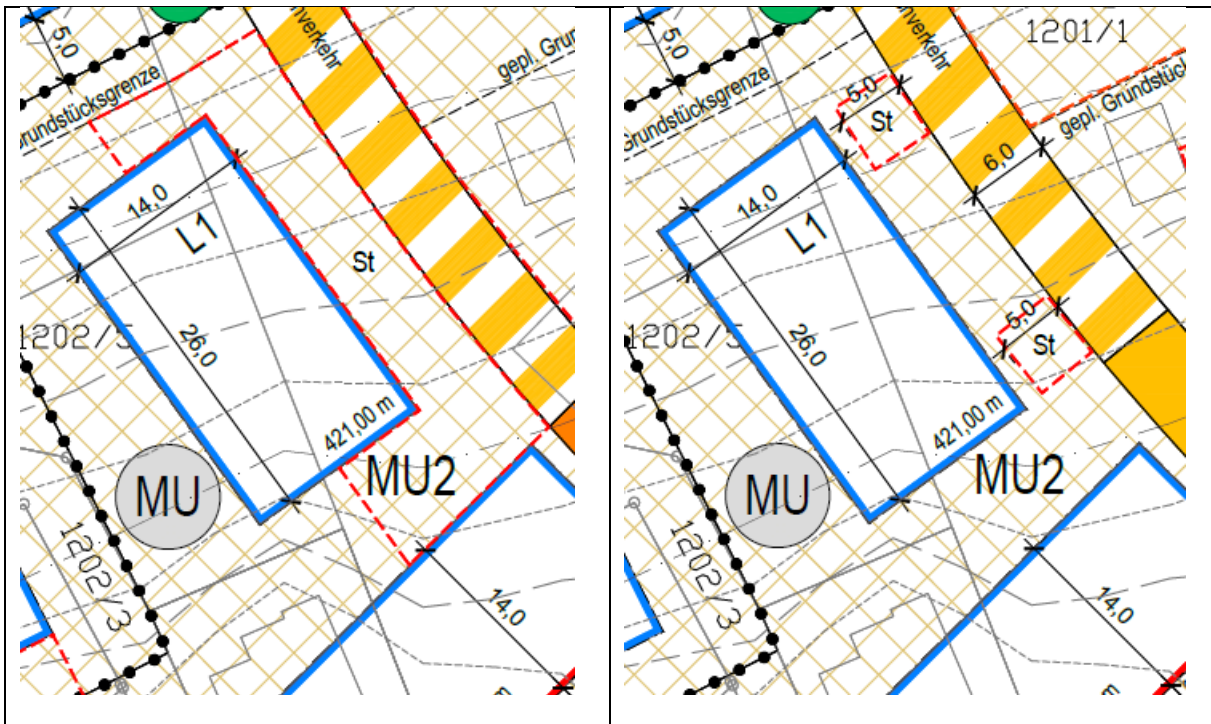
Erschließungsstraße. Das Baufenster wurde von 50,0 m auf 47,8 m angepasst, um eine bessere Einsehbarkeit und Übersichtlichkeit für die neue Kreuzung zu schaffen.



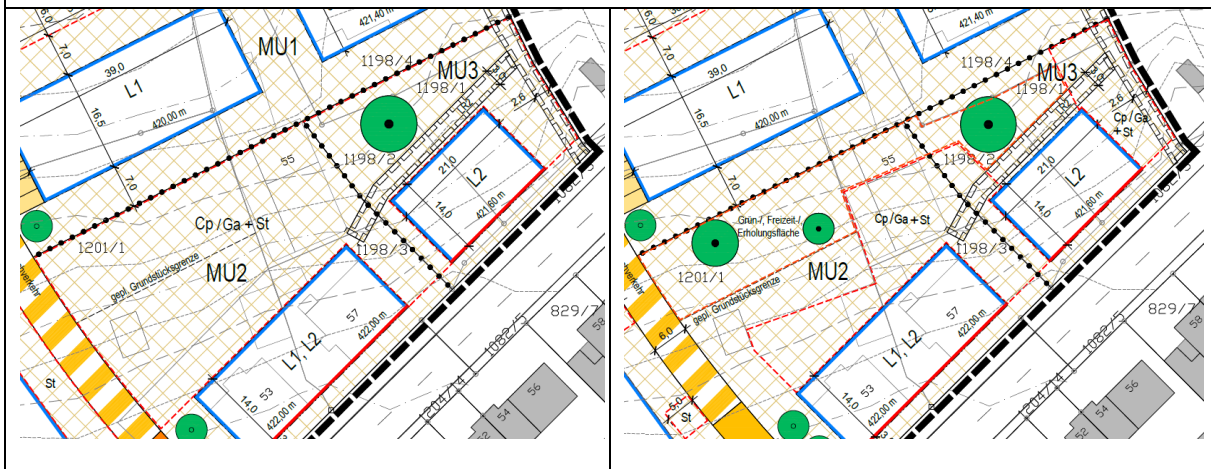
Die Stellplatzfläche vor dem Bestandsgebäude (Am Volksfestplatz 2) wurde im Norden leicht zurückgenommen und an die bestehende Flurstücksgrenze angepasst.



Die Fläche für Carports/Garagen und Stellplätze im Gebiet „MU 5“ wurde verkleinert, wird aber grundsätzlich auch weiterhin vorgesehen. Das Gebiet „MU 5“ könnte entweder als Wohnbaufläche entwickelt werden, aber auch als Erweiterungsfläche für den ansässigen Fahrradhändler dienen. Entsprechend flexibel sollten auch die Entwicklungsmöglichkeiten gehalten werden.



Die Stellplatzfläche im Gebiet „MU2“ wurde deutlich reduziert. In der überarbeiteten Fassung sind nunmehr zwei kleine Bereiche für insgesamt 4 oberirdische Stellplätze an der inneren Erschließungsstraße vorgesehen.



Im Innenbereich wurde die Fläche für Carports/Garagen und Stellplätze deutlich reduziert und in großen Teilen eine „Grün-, Freizeit-, Erholungsfläche“ festgesetzt. Als Gemeinschaftsanlage ist sie entsprechend der Planzeichenverordnung ebenfalls mit einer rot gestrichelter Linie gekennzeichnet. Zusätzlich wurden zwei Bestandsbäume (ein Walnussbaum und ein Apfelbaum) zum Erhalt festgesetzt. Im Textteil wird die „Grün-, Freizeit-, Erholungsfläche“ konkretisiert. Der entsprechende Abschnitt ist weiter unten (nachfolgend) aufgeführt. Neben der „Grün-, Freizeit-, Erholungsfläche“ ist auch weiterhin eine Teilfläche in den Gebieten „MU2“ und „MU3“ als Fläche für Carports/Garagen und Stellplätze vorgesehen. Zum einen wird hiermit auf die Bestandsituation eingegangen (rückwärtige Garagen der Gebäude Schönebürgstraße 53 und 57). Zum anderen ist für das Gebiet „MU3“ eine innenliegende Stellplatzanlage mit insgesamt 8 Stellplätzen vorgesehen, wobei hier bereits 2 Bestandsparkplätze, die für den möglichen Bau eines Wohngebäudes verlegt werden müssten, inbegriffen sind. Diese Anlage wird für den Stellplatznachweis des Gebäudes im Gebiet „MU3“ benötigt. Eine eigenständige Tiefgaragenstellplatzanlage ist aufgrund des begrenzten Platzangebots nicht möglich.

Bebauungsplan, Textteil

Punkt F. Flächen für Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Carports, Stellplätze, und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Garagen und Überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports):

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in der für Garagen festgesetzten Fläche zulässig („Cp/Ga+St“ – Carport/Garage und Stellplätze). Überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in der für Carports festgesetzten Fläche zulässig („Cp+NA“ – Carport und Nebenanlagen bzw. „CP/Ga+St“ – Carport/Garage und Stellplätze“). Die überdachten Stellplätze, welche sich in den nördlichen für Carports festgesetzten Flächen für „Cp+NA“ befinden, sind aus städtebaulichen Gründen zwingend als Carport oder Nebenanlage auszuführen und zu dem angrenzenden Grünzug bzw. Volksfestplatz nach Norden und Westen hin mit einer geschlossenen Rückwand zu versehen.

Dachbegrünung:

Flachdächer von überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

[...]

Bebauungsplan, Textteil

Punkt F. Flächen für Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Carports, Stellplätze, und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Garagen und Überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports):

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in der für Garagen festgesetzten Fläche zulässig („Cp/Ga+St“ – Carport/Garage und Stellplätze). Überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der Baufenster bzw. in der für Carports festgesetzten Fläche zulässig („Cp+NA“ – Carport und Nebenanlagen bzw. „CP/Ga+St“ – Carport/Garage und Stellplätze“). Die überdachten Stellplätze, welche sich in den nördlichen für Carports festgesetzten Flächen für „Cp+NA“ befinden, sind aus städtebaulichen Gründen zwingend als Carport oder Nebenanlage auszuführen und zu dem angrenzenden Grünzug bzw. Volksfestplatz nach Norden und Westen hin mit einer geschlossenen Rückwand zu versehen.

Gemeinschaftliche Grün-/ Freizeit-/ Erholungsfläche

Die als gemeinschaftliche Grün-, Freizeit-, Erholungsfläche gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind als begehbare Grünanlage, die dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohner des Baugebiets dient, zu gestalten. Nach § 9 Abs. 2 LBO notwendige Kinderspielflächen sind vorrangig auf dieser Fläche anzulegen. Nebenanlagen und versiegelte Flächen sind nur dann zulässig, wenn sie den festgesetzten Zwecken dienen. Sonstige Nebenanlagen oder versiegelte Flächen sind ausgeschlossen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den gekennzeichneten Bereich eine Freianlagenkonzept vorzulegen und mit der unteren Baurechtsbehörde abzustimmen.

Dachbegrünung:

Flachdächer von überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

[...]

<p>Begründung</p> <p>Punkt 1.2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</p> <p>Das Plangebiet „Am Schönebürgstadion II“ soll entsprechend der Zielsetzung aus dem Masterplan für Wohnen und Dienstleistungen genutzt werden. Es wird daher eine Baugebietsnutzung festgesetzt, die diesem Ziel entspricht, gleichzeitig aber auch die bisherige Bestandsnutzung weiterhin ermöglicht (siehe Kapitel 3.1).</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Diese Möglichkeit eröffnet sich, wenn ein Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zur Grundlage hat (§ 13a Abs. 1 BauGB). [...]</p>	<p>Begründung</p> <p>Punkt 1.2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</p> <p>Das Plangebiet „Am Schönebürgstadion II“ soll entsprechend der Zielsetzung aus dem Masterplan für Wohnen und Dienstleistungen genutzt werden. Es wird daher eine Baugebietsnutzung festgesetzt, die diesem Ziel entspricht, gleichzeitig aber auch die bisherige Bestandsnutzung weiterhin ermöglicht (siehe Kapitel 3.1).</p> <p>Am 07.04.2022 fasste der Gemeinderat der Stadt Crailsheim den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf. Auf Antrag wurde der Bebauungsplan inhaltlich nochmals überarbeitet. Statt der Möglichkeit größerer Stellplatzanlagen im Innenbereich vorzusehen (u.a. war ein „Carport-hof“ im Innenbereich geplant), wurde nun eine größere zusammenhängende Grünfläche als gemeinschaftliche Grün-, Freizeit- oder Erholungsfläche festgesetzt und oberirdische Stellplatzflächen deutlich reduziert.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Diese Möglichkeit eröffnet sich, wenn ein Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zur Grundlage hat (§ 13a Abs. 1 BauGB). [...]</p>
<p>Punkt 1.3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets</p> <p>Der Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion“ Nr. A-2020-3B umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha [...]</p>	<p>Punkt 1.3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets</p> <p>Der Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion“ Nr. A-2020-3B umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha [...]</p>
<p>Punkt 2.1. Baulich-räumliches Konzept</p>	<p>Punkt 2.1. Baulich-räumliches Konzept</p>



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf vom 03.02.2022

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

Punkt 2.2. Verkehrskonzept

[...]
 Für den ruhenden Pkw-Verkehr sind in dem Gebiet verschiedene oberirdische Bereiche für Stellplätze, Carports und Garagen definiert, um außerhalb dieser Flächen Freiräume zu schaffen, die von einem möglichen Parkverkehr freigehalten werden. Tiefgaragen sind hingegen im Sinne einer möglichst flexiblen Umsetzung im Gesamtgebiet allgemein zulässig. Als nördlicher Abschluss sind ausschließlich Carports mit Nebenanlagen vorgesehen. Als bauliche Elemente grenzen sie die unterschiedlichen Nutzungen



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf vom 19.01.2024

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

Punkt 2.2. Verkehrskonzept

[...]
 Für den ruhenden Pkw-Verkehr **sind in dem Gebiet verschiedene oberirdische Bereiche für Stellplätze, Carports und Garagen definiert, um außerhalb dieser Flächen Freiräume zu schaffen, die von einem möglichen Parkverkehr freigehalten werden. Tiefgaragen sind hingegen im Sinne einer möglichst flexiblen Umsetzung im Gesamtgebiet allgemein zulässig ist der Großteil der neu zu schaffenden Stellplätze in Form von Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Entsprechend sind Tiefgaragen im Sinne einer**

<p>(Grünzug vs. Wohnbaunutzung) voneinander ab und dienen begünstigend während des Volksfestes als eine natürliche Abschirmung der unterschiedlichen Bereiche. [...]</p>	<p>möglichst flexiblen Umsetzung im Gesamtgebiet allgemein zulässig. Lediglich im untergeordneten Maße sind neben den Bestandsflächen auch neu geplante oberirdische Stellplätze vorgesehen. Größere Stellplatzfläche sind nur dort festgesetzt, wo sie sich an den Bestand orientieren oder eine Gewerbenutzung möglich ist. Als nördlicher Abschluss sind entsprechend des Masterplankonzepts ausschließlich Carports mit Nebenanlagen vorgesehen. Als bauliche Elemente grenzen sie die unterschiedlichen Nutzungen (Grünzug vs. Wohnbaunutzung) voneinander ab und dienen begünstigend während des Volksfestes als eine natürliche Abschirmung der unterschiedlichen Bereiche. [...]</p>
<p>Punkt 2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um Nahverdichtungsquartier, welches zu einer verstärkten Flächenversiegelung führt. Aus diesem Grund werden in den örtlichen Bauvorschriften zum Ausgleich für alle Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Hierdurch lässt sich das Mikroklima positiv beeinflussen. 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.</p>	<p>Punkt 2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um Nahverdichtungsquartier, welches zu einer verstärkten Flächenversiegelung führt. Aus diesem Grund werden in den örtlichen Bauvorschriften zum Ausgleich für alle Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Hierdurch lässt sich das Mikroklima positiv beeinflussen. Gleichzeitig sind im Innenbereich nach erneuter Überarbeitung der Planung (siehe Kap. 1.2) nun großflächige Grünbereiche vorgesehen. Durch den Ausgleich von Temperaturextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung lassen sich einige ökologische Vorteile erzielen. Darüber hinaus kann durch eine verzögerte Abgabe des Überschusswassers öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.</p>
<p>Punkt 2.4 Grün- und Freiflächenkonzept</p> <p>[...]</p> <p>Im Kern beruht die Zielsetzung jedoch auf der Nachverdichtung des Plangebiets. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) mit einer entsprechenden Grundflächenzahl von 0,8 werden große Teile des Plangebiets versiegelt. Hierdurch können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnraumversorgung geschaffen und kleinräumliche, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden.</p> <p>Gleichzeitig reduziert sich jedoch der Anteil der Grün- und Freiflächen, womit vielfältige Auswirkungen einhergehen (siehe Kap. 5), die allerdings als nur sehr geringfügig eingeschätzt werden können.</p> <p>[...]</p>	<p>Punkt 2.4 Grün- und Freiflächenkonzept</p> <p>[...]</p> <p>Im Kern beruht die Zielsetzung jedoch auf der Nachverdichtung des Plangebiets. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) mit einer entsprechenden Grundflächenzahl von 0,8 werden große Teile des Plangebiets versiegelt. Hierdurch Durch die Verdichtung in den Randbereichen des Quartiers können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnraumversorgung geschaffen und kleinräumliche, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden.</p> <p>Gleichzeitig In der Gesamtbetrachtung reduziert sich jedoch der Anteil der Grün- und Freiflächen, womit vielfältige Auswirkungen einhergehen (siehe Kap. 5), die allerdings als nur sehr geringfügig eingeschätzt werden können.</p>

	[...]
<p>Punkt 3.4 Natur, Umwelt und Klima</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen. Die Substrat- schichtstärke soll mindestens 10 cm betragen, um einen ausreichenden Bewuchs und Regen- rückhaltefunktion zu gewährleisten. Hierdurch lässt sich das Mikroklima positiv be- einflussen. Durch den Ausgleich von Tempera- turextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtig- keit und Verminderung der Rückstrahlung las- sen sich einige ökologische Vorteile erzielen. Darüber hinaus kann durch eine verzögerte Ab- gabe des Überschusswassers öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.</p>	<p>Punkt 3.4 Natur, Umwelt und Klima</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen. Die Substrat- schichtstärke soll mindestens 10 cm betragen, um einen ausreichenden Bewuchs und Regen- rückhaltefunktion zu gewährleisten. Hierdurch lässt sich das Mikroklima positiv be- einflussen. Durch den Ausgleich von Tempera- turextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtig- keit und Verminderung der Rückstrahlung las- sen sich einige ökologische Vorteile erzielen. Darüber hinaus kann durch eine verzögerte Ab- gabe des Überschusswassers öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.</p> <p>Die als gemeinschaftliche Grün-, Freizeit-, Er- holungsfläche gekennzeichnete Fläche im In- nenbereich ist gärtnerisch anzulegen und dau- erhaft zu unterhalten. Die Flächen sind als be- gehbare Grünanlage, die dem Aufenthalt und der Erholung der Bewohner des Baugebiets dient, zu gestalten. Für die Flächen wird ein niedriger Versiegelungsgrad angestrebt, indem Nebenanlagen und versiegelte Flächen nur dann zulässig sind, wenn sie den festgesetzten Zwecken dienen. Sonstige Nebenanlagen oder versiegelte Flächen sind ausgeschlossen.</p>
<p>Punkt 4...Flächenbilanz und Bedarfsnach- weise</p> <p>Geltungsbereich gesamt: 1,62 ha 100 %</p> <p>davon Fläche Urbanes Gebiet: einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplät- zen und Grünflächen 1,54 ha 95 %</p> <p>Öffentliche Erschließung einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze 0,07 ha 4 %</p> <p>Öffentliche Grünflächen einschl. Retentionsfläche 0,01 ha 1 %</p> <p>Zahl der Wohneinheiten 75 WE Zahl der Einwohner (WE x 2,1) 157 EW</p> <p>Bruttowohndichte 97 EW/ha</p>	<p>Punkt 4...Flächenbilanz und Bedarfsnach- weise</p> <p>Geltungsbereich gesamt: 1,67 ha 100 %</p> <p>davon Fläche Urbanes Gebiet: einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplät- zen und Grünflächen 1,54 ha 91 %</p> <p>Öffentliche Erschließung einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze 0,12 ha 8 %</p> <p>Öffentliche Grünflächen einschl. Retentionsfläche 0,01 ha 1 %</p> <p>Zahl der Wohneinheiten 87 WE Zahl der Einwohner (WE x 2,1) 182 EW</p> <p>Bruttowohndichte 108 EW/ha</p>
<p>Punkt 6...Kosten und Finanzierung</p> <p>Anlagenart Kosten/ Jahr in € (gerundet)</p>	<p>Punkt 6...Kosten und Finanzierung</p> <p>Anlagenart Kosten/ Jahr in € (gerundet)</p>

Straßenverkehrsflächen	4.200 €	Straßenverkehrsflächen	8.000 €
Öffentliche Grünflächen	100 €	Öffentliche Grünflächen	100 €
Insgesamt	4.300 €	Insgesamt	8.100 €