



Baudezernat

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 64



Stand: 20.04.2018

Stadt Crailsheim

Baurecht und Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan "Sauerbrunnen, 5. Änderung" im Planbereich Nr. 64

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>	4
1.4 <i>Übergeordnete Planungen</i>	5
2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
2.1 <i>Planerischen Ziele</i>	6
2.2 <i>Erschließungskonzept</i>	7
2.3 <i>Bebauung und Freiraum</i>	8
3. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
3.1 <i>Festsetzungen zur Bebaubarkeit</i>	8
3.2 <i>Erschließungsflächen und Verkehr</i>	9
3.3 <i>Natur und Umwelt</i>	10
3.4 <i>Klima- und Immissionsschutz</i>	11
4. FLÄCHENBILANZ	11
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
5.1 <i>Belange der Umwelt</i>	12
5.2 <i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	12
5.3 <i>Belange des Immissionsschutzes</i>	12
5.4 <i>Sonstige Belange</i>	12
6. KOSTEN UND FINANZIERUNG	13
7. MASSNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG	13
7.1 <i>Ver- und Entsorgung</i>	13
7.2 <i>Durchführung der Erschließung</i>	14
7.3 <i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	14
TEIL B UMWELTBERICHT	14



Teil A PLANUNGSBERICHT

1. EINLEITUNG:

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Bedarf an Wohnbauflächen

Durch eine maßvolle Ausweisung von Bauflächen sowohl im Innenbereich als auch am Stadtrand sollen entsprechend den Zielen des im Rahmen des Stadtentwicklungsplans (STEP) aufgestellten Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes die Grundlagen für ein Angebot vielfältiger Wohn- und Eigentumsformen geschaffen werden. Insbesondere zur Befriedigung der starken Nachfrage in Bezug auf ein kostengünstiges und barrierefreies Wohnen sollen hierbei in Neubeugebieten in geeigneter Lage auch Flächen für den Geschossbau zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Konversion des ehemaligen Kasernenareals in der Weststadt (Hirtenwiesen) wurden in der Vergangenheit große Flächen im Innenbereich entwickelt. Die Flächen sind aufgrund der hohen Nachfrage mittlerweile fast vollständig bebaut. Die Aktivierung privater Potentialflächen wurde u.a. auch im Rahmen von Entwicklungskonzepten für die einzelnen Stadtteile untersucht. Eine Aktivierung solcher Flächen ist jedoch aus unterschiedlichen Gründen nur sehr eingeschränkt möglich. Die durchgeführten bzw. geplanten maßvollen Arrondierungen der Siedlungsflächen am Stadtrand ergänzen die verschiedenen Innenentwicklungsmaßnahmen in der Kernstadt und in den Stadtteilen. Gleichzeitig besteht in der Stadt Crailsheim weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland.

Mit dem Plangebiet am südwestlichen Rand der Sauerbrunnensiedlung steht eine Baufläche in einer integrierten, innerstädtischen Lage in direkter Nähe zu den Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Weststadt zur Verfügung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Entwicklung des Gebietes „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ ist ein wichtiger städtebaulicher Baustein innerhalb der bestehenden Sauerbrunnensiedlung. Es handelt sich um eine maßvolle Ausweisung einer Bauflächen in einer integrierten innerstädtischen Lage. Durch die Bebauung des Plangebietes kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird zusätzlicher, dringend nachgefragter Wohnraum in der Nähe zu den bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der „Weststadt“ von Crailsheim geschaffen, was zu einer langfristigen Stabilisierung und Stärkung dieser Einrichtungen beiträgt.

Mittels einer Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen sollen hierbei Wohnbaumöglichkeiten für unterschiedliche Nutzer entstehen. Insbesondere sollen auch Flächen für in der Stadt Crailsheim dringend benötigte kostengünstige und barrierefreie Geschosswohnungen geschaffen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.



Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet.

Das bestehende Baurecht lässt die geplante Entwicklung nicht zu. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher erforderlich.

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept für die Nutzung, Bebauung und Erschließung des Plangebietes erstellt (Architektenpartnerschaft Stuttgart -ARP- vom 20.03.2017/ 16.08.2017

Auf die Ausführungen zu diesem Konzept unter Ziffer 2 dieser Begründung wird verwiesen.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der geplante Bebauungsplans Nr. 64 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ befindet sich ca. 1800 m westlich des Stadtkerns, am südwestlichen Rand der Sauerbrunnensiedlung und umfasst zusätzlich einen schmalen Baustreifen entlang der Brunnenstraße. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser) an. Im Süden befindet sich ein circa 9,00 m hoher begrünter Lärmschutzwall, der das Plangebiet zum südlich gelegenen Gewerbegebiet „Fliegerhorst“ hin abgrenzt und gleichzeitig eine Grünverbindung zum westlich anschließenden Wohngebiet „Hirtenwiesen“ schafft.

Im östlichen Teil besteht momentan eine Nutzung mit Kleingärten. Im Westen wird das Gebiet landwirtschaftlich als Wiesenfläche bzw. als Bolzplatz genutzt. Größere Bäume und Gehölze befinden sich im Bereich der bestehenden Kleingärten.

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans greift in geringfügigem Maße in den nördlichen und östlichen Rand des bestehenden Sportplatzgeländes an der Brunnenstraße ein. Die Funktion als Schulsportplatz und Ausweichsportfläche für Vereine wird hierdurch nicht wesentlich eingeschränkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rechtsplan vom 25.09.2017 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Er wird begrenzt:

- Im Norden durch die Hausgärten der bestehenden Bebauung entlang der Friedrich-List-Straße.
- Im Westen durch eine öffentliche Grünfläche mit Fußwegen und Retentionsbereichen.
- Im Osten durch das Gelände der Siedlergemeinschaft, das bestehende Sportgelände und die Brunnenstraße.
- Im Süden durch einen bestehenden Lärmschutzwall, der das Plangebiet vom Gewerbegebiet „Fliegerhorst“ trennt sowie durch das bestehende Sportgelände.



1.4 Übergeordnete Planungen

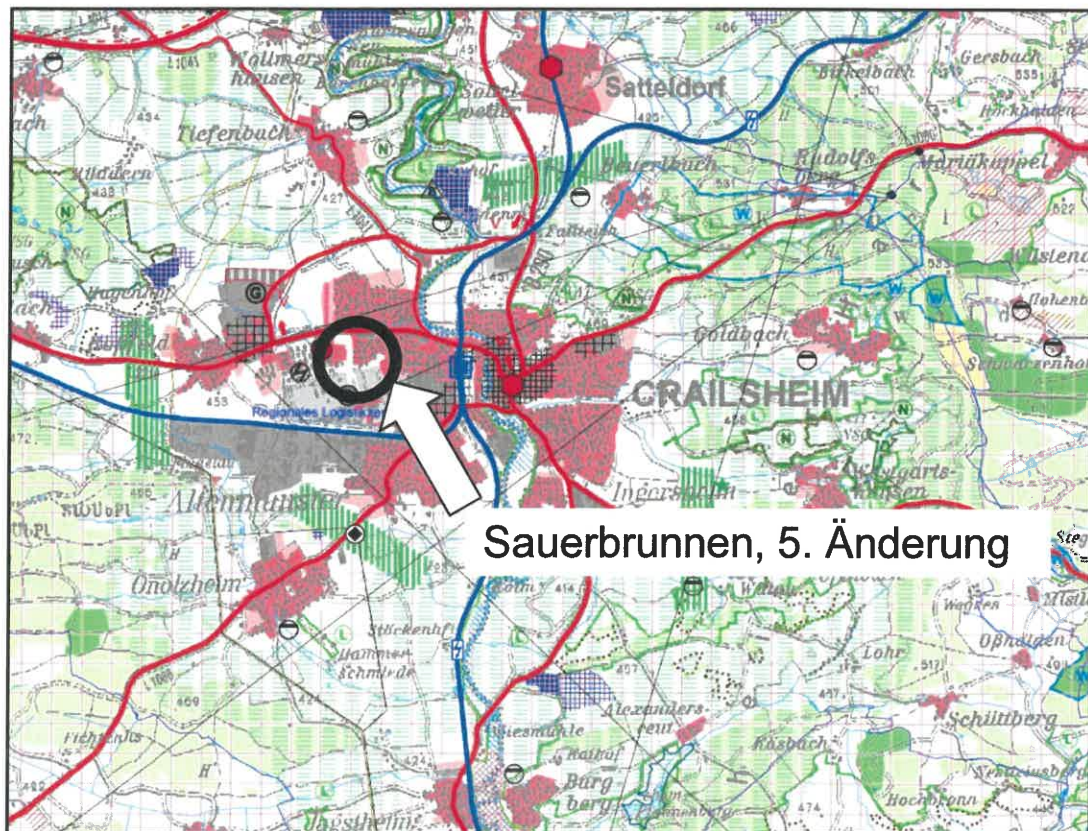
Regionalplan

Die Stadt Crailsheim wird im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades mit zentralen Einrichtungen eine überörtliche Bedeutung. Die Stadt liegt innerhalb der regionalen Entwicklungsachsen

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

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

Abbildung 1: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken



Die Legende kann aus Platzgründen an dieser Stelle nicht dargestellt werden, liegt aber zusammen mit den Planwerken gesondert aus.

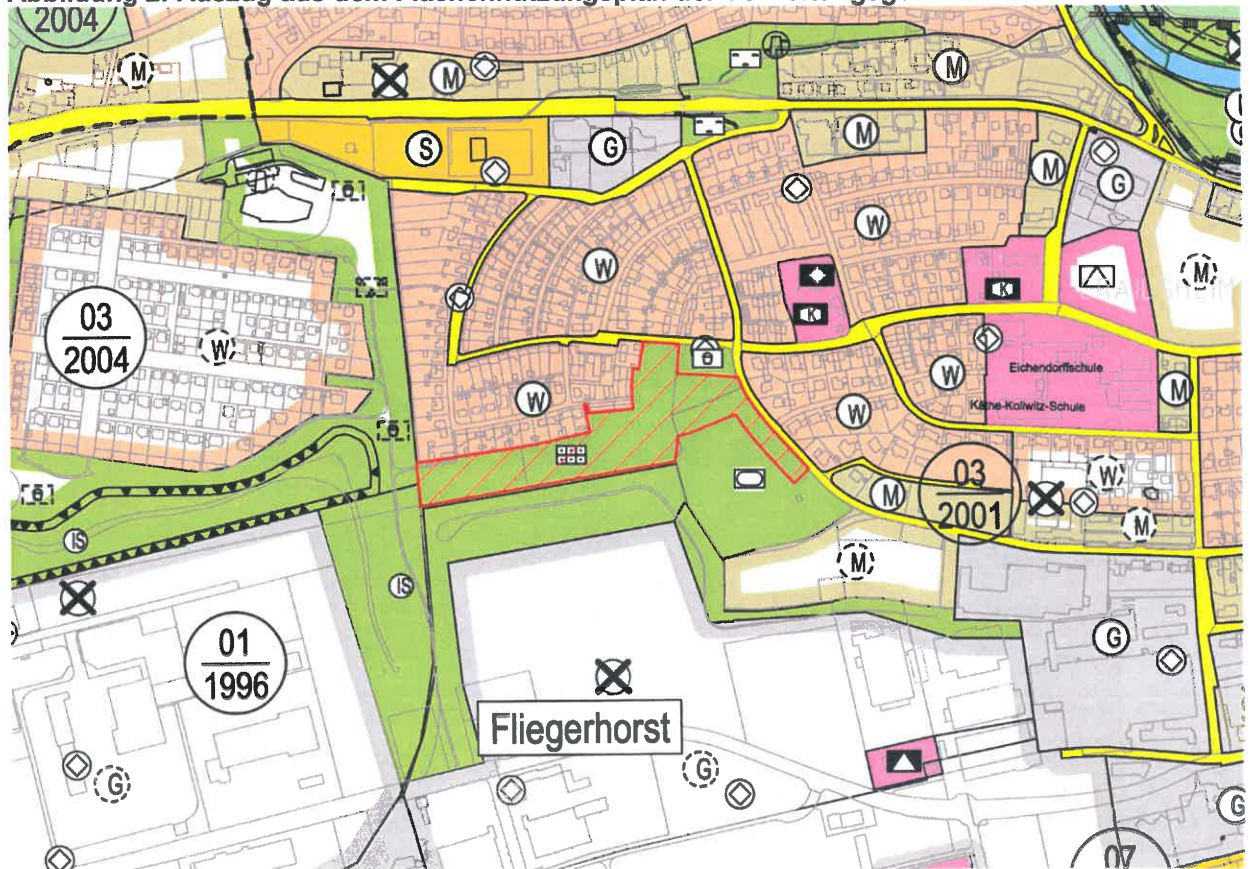


Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 16.07.2012 ist das Plangebiet vorrangig als Dauerkleingärten und der südöstliche Teil als Sportplatz dargestellt. Im Norden grenzen bestehende Wohngebiete an. Unmittelbar westlich ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Südlich angrenzend, durch öffentliche Grünflächen getrennt, zeigt der FNP ein geplantes Mischgebiet sowie ein geplantes Gewerbegebiet (Fliegerhorst).

Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim



2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Planerischen Ziele

Das geplante Baugebiet Sauerbrunnensiedlung bildet künftig den südwestlichen Rand der bestehenden Sauerbrunnensiedlung. Es wird aufgrund der bestehenden Wohngebiete in unmittelbarer Umgebung und den unter den Ziffern 1.1 und 1.2 formulierten Zielen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Neben der Ausbildung eines definitiven Siedlungsrandes soll gleichzeitig ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familienfreundlichen Bau- und Freiraumstruktur und einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Durch barrierefreie öffentliche Räume und ein Angebot an behinderten- und seniorengerechtem Wohn-

raum in Form von kleinteiligem Geschosswohnungsbau, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe geschaffen werden.

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, ARP Stuttgart vom 29.08.2017/ 10.11.2017



2.2 Erschließungskonzept

Die Fahrerschließung der Siedlungserweiterung erfolgt ausgehend von den angrenzenden Bestandsstraßen über eine zentrale Zufahrt von der Brunnenstraße im Osten des Plangebietes. Die gebietsinterne Haupterschließungsstraße wird, durch einen Versatz gegliedert nach Westen geführt. Den Endpunkt bildet ein kleiner Straßenplatz, der auch als Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dient. Im westlichen Gebietsteil verläuft die innere Gebietserschließungsstraße getrennt von einem Grünsteifen zur Bestandsbebauung. Die Fahrerschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser im östlichen Gebietsteil erfolgt direkt von der internen Haupterschließungsstraße bzw. über einen kleinen Erschließungsstich.

Die geplanten Einzel- und Kettenhäuser werden über kleine Stichstraßen (Wohnhöfe) erschlossen. Fuß-/ Radwegeverbindung zur Friedrich-List-Straße und zur Brunnenstraße schaffen eine enge Verbindung von alt und neu.

Öffentliche Parkplätze werden entlang der Erschließungsstraßen angeboten. Private Stellplätze werden bei Einzel- und Kettenhäusern wohnungsnah in Form von Garagen, Carports bzw. in Form von offenen Stellplätzen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sollen in Tiefgaragen nachgewiesen werden.



2.3 Bebauung und Freiraum

Die Bebauungsdichte nimmt unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes und der vorhandenen Lärmsituation nach Osten und Westen ab. Die Höhe der Bebauung liegt bei maximal zwei Geschossen, teilweise mit einem Staffeldach. Die Brunnenstraße wird von Einfamilienhäusern begleitet.

Der zentrale bzw. östliche Bereich des Plangebiets wird von hofartig gruppierten Mehrfamilienhäusern geprägt, die auch den Grünbereich der Siedlergemeinschaft räumlich fassen.

In den Baugruppen im westlichen Gebietsteil (Wohnhöfe) werden kleinteiligere Haustypen angeboten. Hier sind Einzel- und Kettenhäuser geplant. Der Gebietsrand zur Brunnenstraße wird von kleineren Einzelhäusern, entsprechend dem angrenzenden Baubestand, begleitet.

Die Grünverbindung zwischen dem Spielplatz der Siedlungsgemeinschaft und dem bestehenden Sportplatz schafft einen Freiraumverbund und damit kurze Wege zwischen den vorhandenen Spiel- Sport- und Freizeitflächen.

3. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Ziffer 1.) als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen. Dabei werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese sind:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch sie zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehrs dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich zudem aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung nicht in die geplante Gebietsstruktur ein.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Ziel bei den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung für das Baugebiet „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ ist die Fortführung und Arrondierung der für Crailsheim außerhalb des Stadtkernes und auch nördlich und östlich vorherrschende Siedlungsstruktur mit überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern aber auch einer größeren Zahl von Reihenhäusern und Geschossbauten. Durch das Angebot von Geschosswohnungen, Reihen- und Kettenhäusern an städtebaulich begründeten Stellen, soll die Grundlage für ein wirtschaftliches und flächensparendes Bauen geschaffen werden.

Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer differenziert festgesetzten maximalen bzw. minimalen Gebäudehöhe und einer maximalen Geschoszahl für die geplanten Gebäuden sowie den ausgewiesenen Baufenstern, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Zusammen mit der festgelegten Bauweise dienen die Festsetzungen der Umsetzung der unter Ziffer 2. beschriebenen städtebaulichen Konzeption sowie der Einbindung in die umgebenden Siedlungs- und Land-



schaftsbereiche. Es werden hierbei gut nutzbare Baukörper mit zeitgemäßen Gestaltungsspielräumen ermöglicht.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb zwischen 0,3 und 0,4. Das heißt es dürfen bis zu 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beim Bau von Stellplätzen in Tiefgaragen durch diese bis zur Höchstgrenze von 0,80 überschritten werden.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern können so die unbebauten Grundstücksflächen von Stellplätzen freigehalten werden. Tiefgaragen sind erdüberdeckt und begrünt auszuführen.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs werden die überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baufenstern sowie die Bauweise als offene und abweichende Bauweise (unterschiedliche Gebäudelängen) festgesetzt.

Zur Sicherung einer klaren Baukante entlang der Brunnenstraße wird gegenüber dieser eine Baulinie festgelegt.

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept.

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 im Planteil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH=Oberkante Fertigfußboden). Die EFH ist als Höhe über NN (Normal Null) festgesetzt und dient der Einbindung der geplanten Bebauung auch in Bezug auf die angrenzenden Siedlungsteile. Die Vorgaben des Schallgutachtens werden hierbei berücksichtigt.

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 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 64 unter den §§ 2 bis 8 formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die Gebietserschließung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept (siehe Ziffer 2 dieser Begründung) differenziert festgesetzt. Im Bereich der Gebietszufahrt mit den angelagerten Geschossbauquartieren wird eine Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung mit straßenbegleitenden Gehwegen und öffentlichen Parkplätzen für Besucher festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Erschließung der Bereiche mit geringerer Baudichte (Einfamilienhausquartiere) mittels Mischverkehrsflächen für das Fahren und Gehen.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig und müssen erdüberdeckt und begrünt erstellt werden.

Um die Straßenräume offen und durchlässig zu halten, sind Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur



in den straßenabgewandten Gartenbereichen zugelassen bzw. sind Garagen und Carports nur mit entsprechenden Abständen zur öffentlichen Straße zulässig. Ausnahmen bilden hier Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen, Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Verkehrstechnische Stellungnahme

Durch das geplante Neubaugebiet ist mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Dieser wird sich auf Grund der Lage des Plangebietes im Straßennetz auf die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen auswirken. Die Erschließung des Plangebietes ist als unkritisch zu bewerten. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen können im umgebenden Straßennetz problemlos bewältigt werden. Die Lärmimmissionen durch die Verkehrsbelastung werden sich auf sehr niedrigem Niveau erhöhen, jedoch weiterhin weit unter den Grenz- bzw. Orientierungswerten.

Auf die verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Grimm Ingenieure, Dresdener Straße 8, 73479 Ellwangen vom 22.09.2017 wird hingewiesen.

3.3 Natur und Umwelt

Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 64 sowie den Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB der Planungsgruppe Ökologie und Information, Nürtinger Straße 32, 72669 Nürtingen, 10.11.2017 wird hingewiesen.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 64 als separater (unselbständiger) Teil B dieser Begründung beigefügt.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GEKOPLAN M. Hofmann, Märhördt 15, 74420 Oberrot vom 13.10.2016).

Demnach sind keine vorgezogenen Maßnahmen für den Artenschutz (CEF) erforderlich. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde werden dennoch 10 Nisthilfen für Vögel an Bäumen im Bereich des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden stadteigenen Sportgeländes angebracht.

Ein Hinweis zu zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer II. aufgenommen.

Festsetzungen zur Grünordnung

Begrünungsmaßnahmen

Begrünungsmaßnahmen, wie Baumpflanzungen, Pflanzgebote an den Gebietsrändern sowie Dachbegrünungen, wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze sowie aus Gründen des Artenschutzes. Darüber hinaus wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Neben Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Al-



tersgruppen wird hierdurch eine Grünverbindung zwischen dem Grünbereich um das Vereinsheim der Siedlergemeinschaft und dem bestehenden Sportgelände geschaffen.

Die festgesetzt Flächen im Nordwesten des Plangebietes schafft den Übergang zu den Hausgärten der Bestandsbebauung an der Friedrich-List-Straße.

3.4 Klima- und Immissionsschutz

Energie-/ Klimaschutzkonzept

Entsprechende Festsetzungen zur Gebäudeausrichtung, Dachform und möglichen technischen Dachaufbauten schaffen günstige Voraussetzungen für die Sonnenenergienutzung.

Die geplanten Quartiere WA 4 können durch die Erweiterung des bestehenden Fernwärmenetzes versorgt werden.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in eine Retentionsfläche in der nordwestlichen Nachbarschaft (Gebiet „Hirtenwiesen“) vor.

Die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flach-/ Pultdächern und von Tiefgaragen wirkt sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Das Gebiet wird durch ein flächensparendes, differenziertes Straßen- und Wegesystem unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Ver- und Entsorgung erschlossen.

Die direkte Anbindung an das bestehende Fuß-/ Radwegenetz schafft kurze, sichere Wege zum Stadtbus, Richtung Innenstadt, zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zu den nahegelegenen Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

4. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland davon	2,81 ha	100 %
Nettobauland einschl. Private Grünflächen	2,11 ha	75,4 %
Öffentl. Erschließung einschl. Wege u. öff. Parkplätze	0,55 ha	19,6 %
Öffentl. Grünflächen	0,14 ha	5,0 %
Zahl der Wohneinheiten	109	WE
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	228	EW
Bruttowohnungsdichte	38	WE/ha
Bruttowohndichte	81	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 Bruttowohndichte des Gebiets „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ liegt mit 81 EW/ha über diesem Zielwert.

Der Bedarfsnachweis wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erstellt.



5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Belange der Umwelt

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird eine vormals landwirtschaftlich bzw. als Kleingärten genutzte Fläche in Bauland umgewandelt. Gemäß der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel. (§ 1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Beim Plangebiet handelt sich um eine maßvolle Ausweisung einer Bauflächen in einer integrierten innerstädtischen Lage. Durch die Bebauung des Plangebietes kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird zusätzlicher, dringend nachgefragter Wohnraum in der Nähe zu den bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der „Weststadt“ von Crailsheim geschaffen, was zu einer langfristigen Stabilisierung und Stärkung dieser Einrichtungen beiträgt. Die Planung entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB.

Auf die Ziffer 3.3 dieser Begründung wird verwiesen.

5.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht betroffen.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Schallgutachten

In Bezug auf die Lärmauswirkungen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes „Fliegerhorst“ wurde vom Büro RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, im Weiler 7, 74523 Schwäbisch Hall vom 25.07.2016, eine Geräuschimmissionsprognose erstellt.

Die Vorgaben des Schallgutachtens wurden durch die Festsetzung entsprechender Gebäudehöhen berücksichtigt. Weitere Festsetzungen in Bezug auf den Lärmschutz sind gemäß Gutachten nicht erforderlich.

5.4 Sonstige Belange

Hochwassergefahr, Altlasten, Biotope

Das Plangebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer II aufgenommen.



Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen gemäß des Schreibens des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Baden-Württemberg vom 29.03.2017 durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

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	33.000 €
Öffentliche Grünflächen	1.075 €
Insgesamt	34.075 €

*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 ZUR DURCHFÜHRUNG

7.1 Ver- und Entsorgung und Fernwärme

Strom- und Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser in einen separaten Rohrsystem und die Einleitung in eine Retentionsfläche in der nordwestlichen Nachbarschaft (Gebiet „Hirtenwiesen“) vor.

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen und die Wendepullen im zentralen Bereich B1 und am westlichen Ende der Straße B 5 sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen aus-



gelegt. Müllbehälter der Wohnstraße B 2 bis B 4 werden an der Haupteerschließung (B 5) abgeholt.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich.

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz der Stadt Crailsheim.

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz von der Planungsgruppe Ökologie und Information, Nürtinger Straße 32, 72669 Nürtingen, 10.11.2017 vorgenommen. Die Planung zieht Eingriffe in die Schutzgüter Arten, Boden, Mensch, Landschaftsbild, Wasser und Klima nach sich. Der verbleibende Kompensationsbedarf aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Summe von ca. 134.006 P. wird aus dem Ökokonto der Stadt Crailsheim entwickelt. Auf die Ziffer 3.3 dieser Begründung wird verwiesen.

Teil B UMWELTBERICHT

Auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 64 der Planungsgruppe Ökologie und Information, Nürtinger Straße 32, 72669 Nürtingen, 10.11.2017 wird hingewiesen.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 64 als separater (unselbständiger) Teil der Begründung beigelegt.

Bearbeitet:
Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR
Rotebühlstraße 169/1
70197, Stuttgart
Stuttgart, den 20.04.2018
Dipl. Ing. Robert Schneider

Aufgestellt:
Stadt Crailsheim
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 20.04.2018


.....
Dipl. Ing. Daniel Czybulka

