

VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim

Begründung zur FNP-Änderung Nr. 01-2018, Wohngebiet „Sauerbrunnen, 5. Änderung“, Crailsheim

1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Crailsheim möchte ein Wohnbaugebiet im Siedlungsteil Sauerbrunnen entwickeln. Damit soll dem örtlichen Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen entsprochen werden.

Eine FNP-Änderung ist hierzu erforderlich. Derzeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten und der südöstliche Teil als Sportplatz dargestellt.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.06.2016 durch den Gemeinderat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 15.05. bis 02.06.2016 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen wurden durch den Gemeinderat behandelt und so weit wie möglich berücksichtigt. Am 12.10.2017 erfolgte der Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat, am 17.05.2018 der Satzungsbeschluss.

1.3 Standort der Planung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.800 m westlich des Stadtkerns, am südwestlichen Rand der Sauerbrunnensiedlung und umfasst zusätzlich einen schmalen Baustreifen entlang der Brunnenstraße. Es hat eine Fläche von ca. 2,8 ha. Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich ein 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. Der Geltungsbereich Planung greift in geringfügigem Maße in den nördlichen und östlichen Rand des bestehenden Sportplatzgeländes an der Brunnenstraße ein.





Abbildung 1: Luftbild 2014 mit Lage

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

1.4.1 Regionalplan 2020

Nach der Regionalplanung (Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken) befindet sich das Plangebiet im Randbereich der „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand)“ des Mittelzentrums Crailsheim. 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.



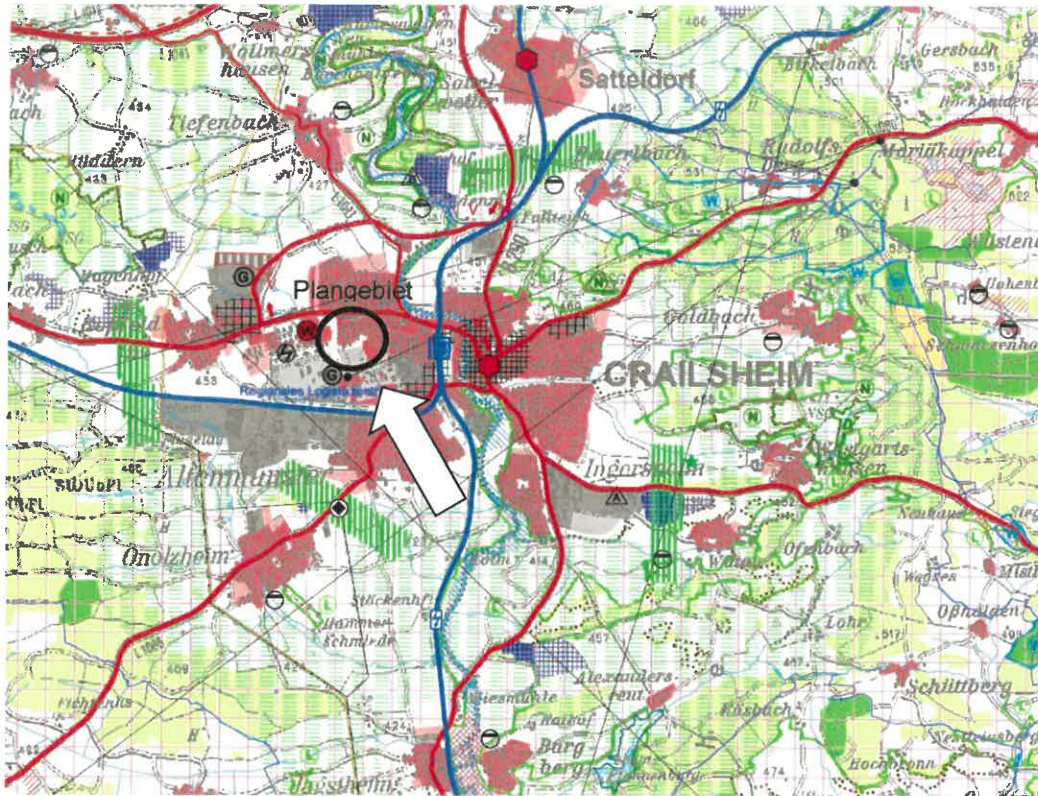


Abbildung 2: Ausschnitt des Regionalplans 2020

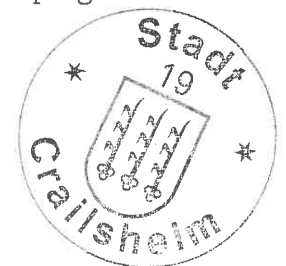
1.4.2 Örtlicher Bedarf und Flächenpotentiale

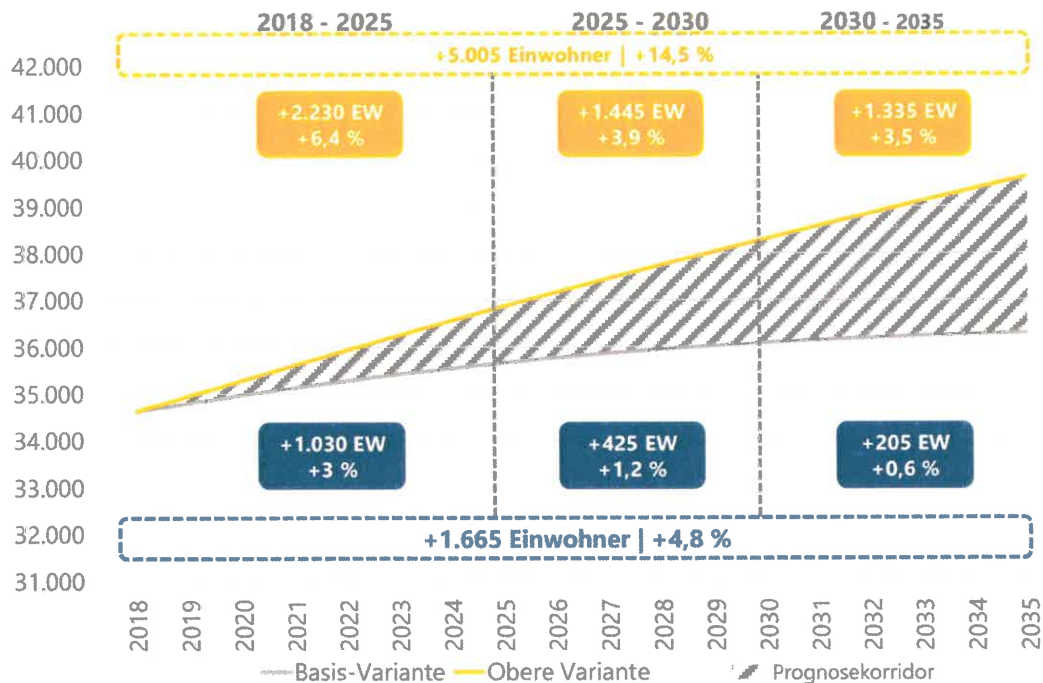
Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung¹ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim, ausgehend von 34.130 Einwohnern, eine Zunahme von 739 Einwohnern (auf insgesamt 34.869 Einwohner) über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Diese Zahlen dürfen auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen jedoch hinterfragt werden. So überschreitet die Einwohnerzahl vom 31.12.2021 mit 35.096 Einwohnern bereits die für das Jahr 2021 prognostizierte Einwohnerzahl von 34.552. Der derzeitige Einwohnerstand würde bis zum Vorausberechnungsendjahr 2035 überhaupt nicht erreicht werden. Begründet werden kann diese Entwicklung mit einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem entsprechenden Zugang.

Zur Überprüfung der prognostizierten Zahlen von 2017 wurde, auch im Hinblick auf künftige Bauprojekte, 2019 eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigen den Bedarf². 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 Haushaltsprognose erarbeitet:

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, URL: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS127014>, Stand 19.04.2022

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





Quelle: ALP

Abbildung 3: Haushaltsprognose

Folglich besteht Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum.

Generell gilt bei der Crailsheimer Baulandentwicklung die Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Hierzu sind mit dem städtischen Förderprogramm „Innen vor Außen“ und den erarbeiteten Neuordnungskonzepten bereits zahlreiche unterstützende Maßnahmen erarbeitet. Die Stadt Crailsheim führt aktiv die Ansprache von Eigentümern hierfür in Frage kommender Grundstücke durch. Nachverdichtungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt, sobald sie städtebaulich verträglich sind. Trotz der Bemühungen kann der städtische Wohnraumbedarf jedoch nur langsam und teilweise über die Innenentwicklung abgedeckt werden. Eine Auswertung der Crailsheimer Neuordnungskonzepte ergab eine jährliche Umsetzungsquote von nur 1,2% der 394 vorgeschlagenen Maßnahmen. Eine Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen, wie im vorliegenden Fall, ist daher erforderlich.

Überdies sind die in den letzten Jahren aufgestellten Wohn-Bebauungspläne bereits nahezu vollständig bebaut bzw. vermarktet.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs befinden sich folglich mehrere Wohnbaugebiete auf Außenbereichsflächen in der Planung bzw. in der Umsetzung. Diese sind in der Regel durch eine Bauverpflichtung gebunden. Nachfolgend aufgeführte Wohnbaugebiete werden bzw. wurden seit 2018 entwickelt: Nicht dargestellt sind Bebauungspläne, für die in den letzten Jahren ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, die jedoch nicht fortgeführt werden.



Bebauungsplan	Satzungs- beschluss (geplant)	Wohneinheiten bzw. Haushalte	Innen- entwicklung
Nördlich Aubergstraße	2018	56	
Sauerbrunnen, 5. Änderung	2018	109	X
Wolfsacker	2018	70	
Friedenstraße	2019	38	X
Heckenbühl	2019	64	
Hummelsberg	2019	44	
Mittelpfadäcker	2019	20	
Gaildorfer Straße	2020	125	X
Grundwegsiedlung	2020	357	
Östliches Brühl	2020	59	
Schillingshalde	2020	8	
Westlich Sandgrubenstraße	2020	30	
Ellwanger Straße - Dr.-Bareilles-Straße	2021	94	X
Am Schönebürgstadion I	2022	55	X
Am Schönebürgstadion II	2022	75	X
Langäckerstraße	2022	46	
Rotäcker	2022	110	
Friedrich-Richter-Straße, 4. Änderung	2023	14	X
Adelheidsruh	2023	4	

Gesamt: 1.378

Die derzeitige Wohnbauentwicklung von geschätzten 1.378 Wohneinheiten befindet sich innerhalb des Prognosekorridors bis zum Jahr 2035 von 935 bis 2.210 Haushalten.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet Sauerbrunnensiedlung bildet künftig den südwestlichen Rand der bestehenden Sauerbrunnensiedlung. Es wird aufgrund der bestehenden Wohngebiete in unmittelbarer Umgebung und dem unter Ziffer 1.1 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 Wohnraum in Form von kleinteiligem Geschosswohnungsbau, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe geschaffen werden.

2.2 Erschließung

Die Fahrerschließung der Siedlungserweiterung erfolgt ausgehend von den angrenzenden Bestandsstraßen über eine zentrale Zufahrt von der Brunnenstraße im Osten des Baugebietes. Die gebietsinterne Haupteerschließungsstraße 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 Gebieterschließungsstraße getrennt von einem Grünstreifen zur Bestandsbebauung. Die Fahrerschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser im östlichen Gebietsteil erfolgt direkt von der internen Haupteerschließungsstraße 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 Einbindung in die Landschaft, Grünordnung

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. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 2,1 ha
Erschließung	ca. 0,6 ha
Grünfläche / Retention	ca. 0,1 ha
Gesamtgebiet	ca. 2,8 ha

4. Auswirkungen der Planung

Eine detaillierte Darstellung der nachfolgend beschriebenen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Flächennutzungsplanänderung als separater Teil der Begründung beiliegt.

4.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt: Als besonders geschützte Arten sind alle Vögel betroffen. Streng geschützte Arten (Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechsen) sind nicht betroffen.

Betroffen sind im Bereich der Pflanzen Fettwiesen, Gebüsche mittlerer Standorte, Senfengebüsch, Feldgarten, Grasweg, Trittpflanzenbestand, Zierrasen und Verkehrsgrün.



4.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"

Das Änderungsgebiet besteht aus Gipskeuperformationen sowie Terrassensedimente und Umlagerungs- und Verwitterungsbildungen. Die bewerteten Bodenfunktionen sind: Natürlich Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation

4.3 Belange des Schutzguts "Wasser"

Die Durchlässigkeit wird als gering bis mäßig kategorisiert. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

4.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"

Das Areal wird als innerstädtische Grünfläche mit klimatisch ausgleichender Funktion eingestuft. Es besteht eine Empfindlichkeit gegenüber der vorgesehenen Nutzungsänderung.

4.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"

Das Plangebiet stellt ein Offenlandbiotop mit überwiegend Feldgartennutzung dar. Es besitzt aufgrund seiner anthropogene Überformung eine geringe Naturnähe. Allerdings sind landwirtschaftlich geprägte Fluren für die Eigenart dieser Landschaft bedeutsam. Bolz- und Sportflächen dienen der Erholung. Es besteht eine Vorbelastung durch den Lärmschutzwall.

4.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"

Durch Besiedlung, Gewerbenutzung und Feldgärten und hieraus folgende Nutzungen ist die Biodiversität im Geltungsbereich geringer als im Umland. Die Biodiversität wird im Planbereich insgesamt mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch die Planung wird als mittel eingestuft.

4.7 Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"

Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze. Die Entfernung zum nördlichen geschützten Biotop am Sauerbrunnenbach „Auwaldstreifen Roter Buck NW Crailsheim“ (Nr. 168261270212) beträgt ca. 300 m.

4.8 Belange des Schutzguts "Mensch"

Die maßgeblichen Aspekte für die menschliche Gesundheit sind unter anderem Lärm, Schadstoffe, Ruß, Staub oder Elektromog.

4.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen relevanten Sachgüter bekannt.

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



Über die für die zugelassene Bebauung üblichen Emissionen in Form von Lärm, Licht und Heizemissionen ist mit Störfaktoren nicht zu rechnen. Die planungsrechtlichen Schutzansprüche des bestehenden angrenzenden Wohngebiets werden eingehalten. Auf der Fläche erzeugte Abfälle werden über die örtliche Müllabfuhr beseitigt und verwertet. Abwässer werden der Kanalisation mit Anschluss an die Crailsheimer Kläranlage zugeführt.

4.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet möglich und erwünscht.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf:



ohne Maßstab



Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §2 Abs. 4 und 2a BauGB
zur FNP-Änderung Nr. 01-2018 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“

Der Umweltbericht ist als separates Dokument mit Datum 06.02.2019 beigefügt.

Crailsheim, den 21.04.2022



Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

