



CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Fürstenwaldstraße“
Nr. C-2022-1B



Stand: 17.06.2024
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan "Fürstenwaldstraße"
im Planbereich Nr.C-2022-1B

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - PLANUNGSBERICHT	3
1. PLANGEBIET	3
1.1. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.2. BESTAND UND NUTZUNG	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2.1. AKTUELLES BAURECHT.....	3
2.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.2. VERFAHREN.....	5
2.3.ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
3. PLANINHALT	6
3.1. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	6
3.2. VERKEHRSKONZEPT	7
3.3. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	7
4.FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BAUNVO)	9
4.2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BAUNVO).....	9
4.3. WEITERE FESTSETZUNGEN.....	9
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „TIERE UND PFLANZEN“	10
5.2. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „FLÄCHE UND BODEN“	10
5.3. BELANGE DES SCHUTZGUTES „WASSER“	11
5.4. BELANGE DES SCHUTZGUTES „KLIMA/LUFT“	11
5.5. BELANGE DES SCHUTZGUTES „LANDSCHAFT“	11
5.6. BELANGE DER „WECHSELWIRKUNGEN/BIOLOGISCHE VIELFALT“	11
5.7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „NATURA 2000-GEBIETE, SCHUTZGEBIETE“	11
5.8. BELANGE DES SCHUTZGUTES „MENSCH“	11
5.9. BELANGE DER SCHUTZGÜTER „KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER“	11
5.10. BELANGE DER EMISSIONSVERMEIDUNG UND DES SACHGERECHTEN UMGANGS MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN.....	11
5.11. BELANGE DER „ERNEUERBAREN ENERGIEN“	11
6. KOSTEN UND FINANZIERUNG	11
7.MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	11
7.1. VER- UND ENTSORGUNG.....	11
7.2. DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIEBUNG.....	12
TEIL B - ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	12



Teil A -Planungsbericht

1. Plangebiet

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortskern des Ortsteils „Goldbach“ und umfasst ca. 1300 m². Das von der Aufstellung betroffene Flurstück hat die Nummer 871.

Die genaue Begrenzung der Änderung erfolgt:

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 877
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 872/1
- im Westen durch den Behringerweg
- im Süden durch die Fürstenwaldstraße

1.2. Bestand und Nutzung

Das Flurstück ist momentan unbebaut. In der Vergangenheit war das Grundstück mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaut. Deren Abbruch wurde 2008 genehmigt.



Abbildung 01: Blick aufs Plangebiet von der Fürstenwaldstraße aus



Abbildung 02: Blick aufs Plangebiet vom Behringerweg aus

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1. Aktuelles Baurecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender Bebauungspläne.

2.2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Stadt Crailsheim wird im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades und ihrem Bedeutungsüberschuss mit zentralen Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche Bedeutung. Die Stadt liegt darüber hinaus innerhalb der Landes- und Regionalen Entwicklungsachsen

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

Im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum um Schwäbisch Hall und Crailsheim sollen die Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote schwerpunktmäßig sowie ausreichend Freiräume gesichert werden. Der Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/Crailsheim soll für den umgebenden Ländlichen Raum auch Entwicklungsimpulse setzen. Crailsheim wirkt dabei als Entwicklungsmotor.

Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche: Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

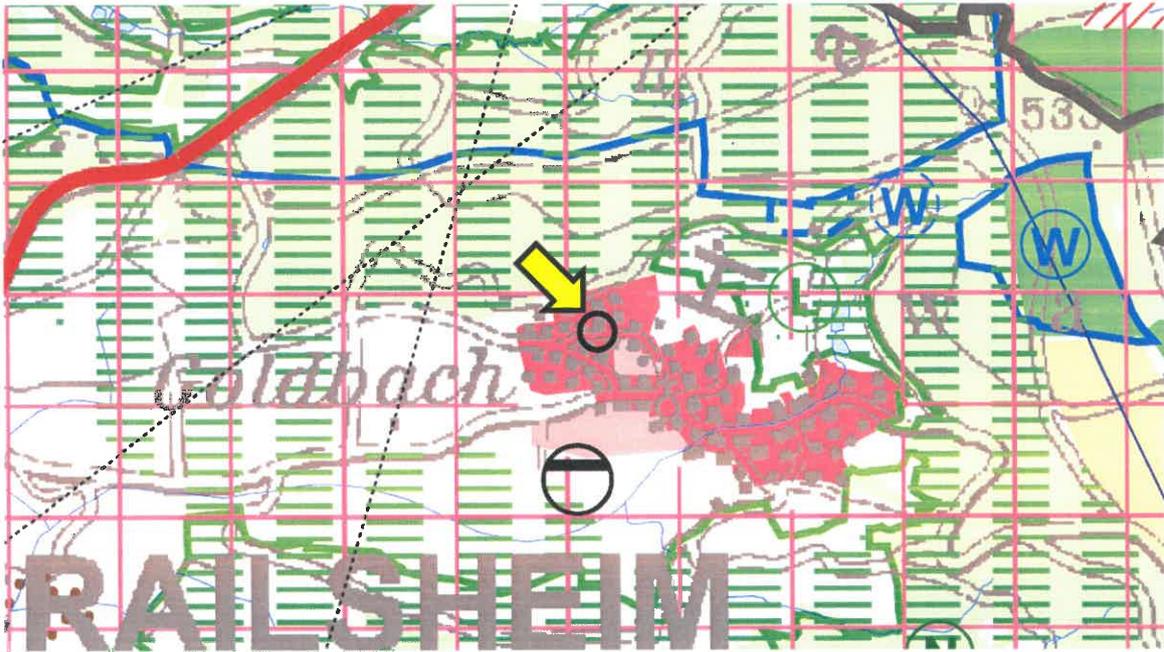


Abbildung 03: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Wohnfläche dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig.

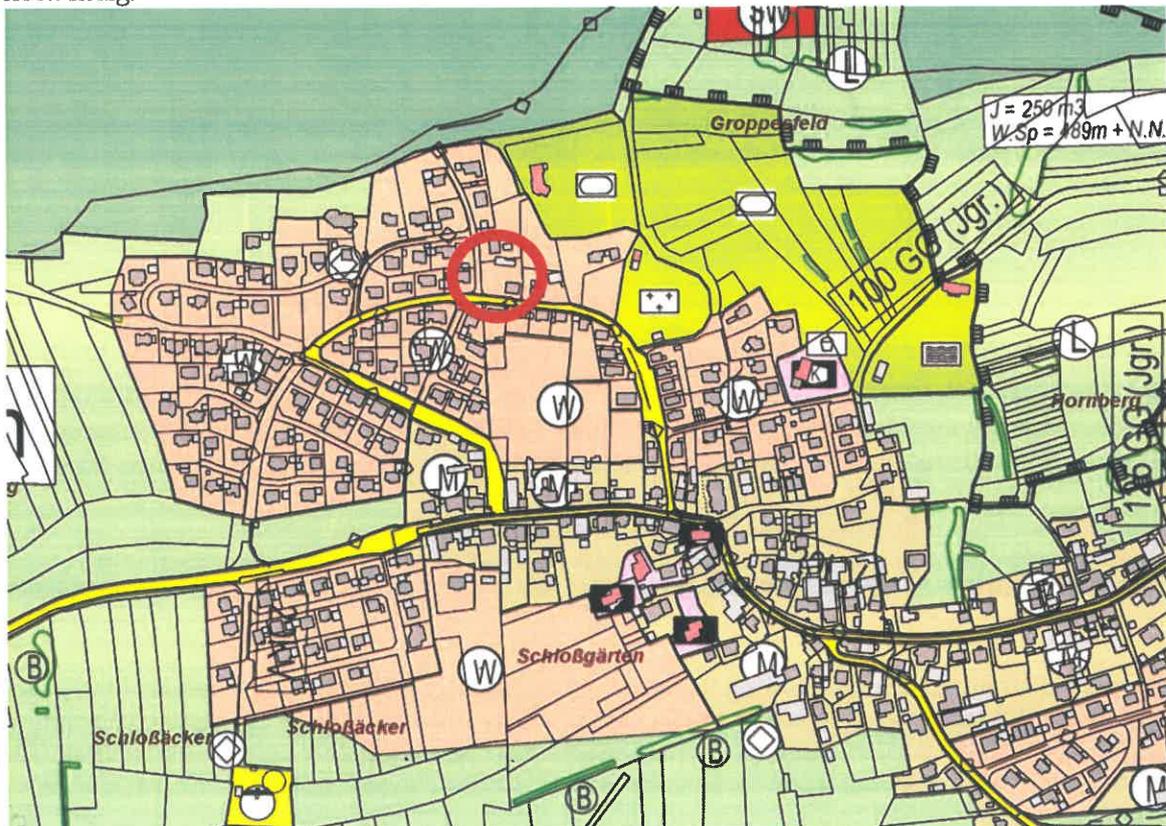


Abbildung 04: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim



Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan beschreibt die zu ändernde Fläche als Wohnfläche.

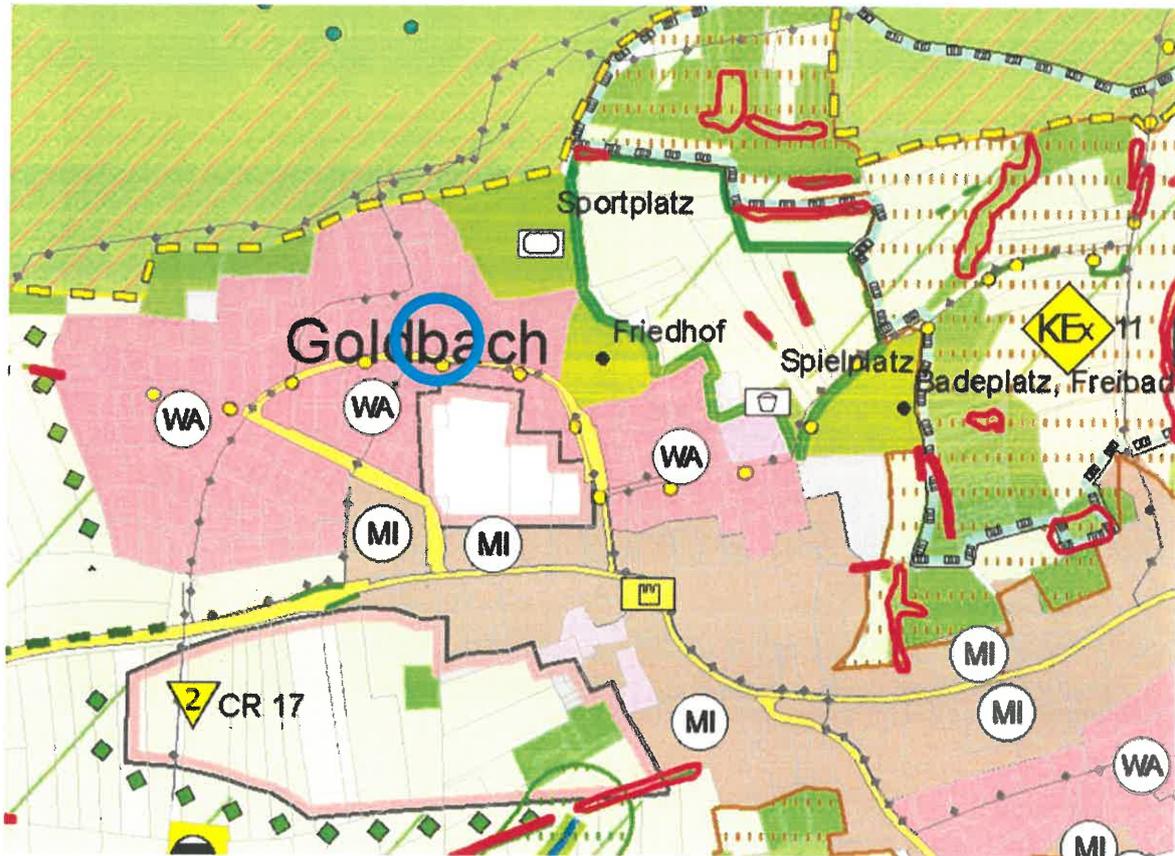


Abbildung 05: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Crailsheim

2.2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da

- die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m² beträgt. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungsplanungen, so dass entsprechend keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) gibt.

2.3 Erfordernis der Planaufstellung

Der Grundstücksbesitzer kam auf die Stadt Crailsheim mit dem Wunsch zu, ein Mehrfamiliengebäude auf seinem Grundstück zu errichten. Da die umgebende Bebauung von eher ländlich und kleinteiliger städtebaulicher Struktur geprägt ist, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans sichergestellt, dass der örtlichen Situation sowie dem allgemeinen Ziel der Nachverdichtung gleichermaßen Rechnung getragen wird.



Abbildung 06: Luftbild der umgebenden Bebauung

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliche Konzeption

Auf Grund der Einfamilienhausstruktur in der direkten Umgebung des Plangebietes wurde die ursprüngliche Konzeption des Vorhabenträgers weiterentwickelt. Statt eines einzelnen großen Gebäudes mit Flachdach und ca. 425 m² Grundfläche werden nun zwei Gebäude mit Satteldach verbunden durch einen gemeinsamen Erschließungstrakt vorgesehen. Durch die optisch getrennten Gebäude wird sichergestellt, dass die Baumasse des Neubaus sich in die Umgebung einfügt. Hierfür wurde auch die Dachform und -neigung an die Bestandsgebäude angepasst.



Abbildung 07: Ansicht auf das geplante Gebäude von der süd-westlichen Ecke des Grundstücks

Um sicherzustellen, dass die Gebäudehöhe und Baumasse, auch in Anbetracht der vorliegenden Topographie, sich nicht von den Bestandsbauten negativ abhebt wurde ein simples 3D-Modell erstellt.

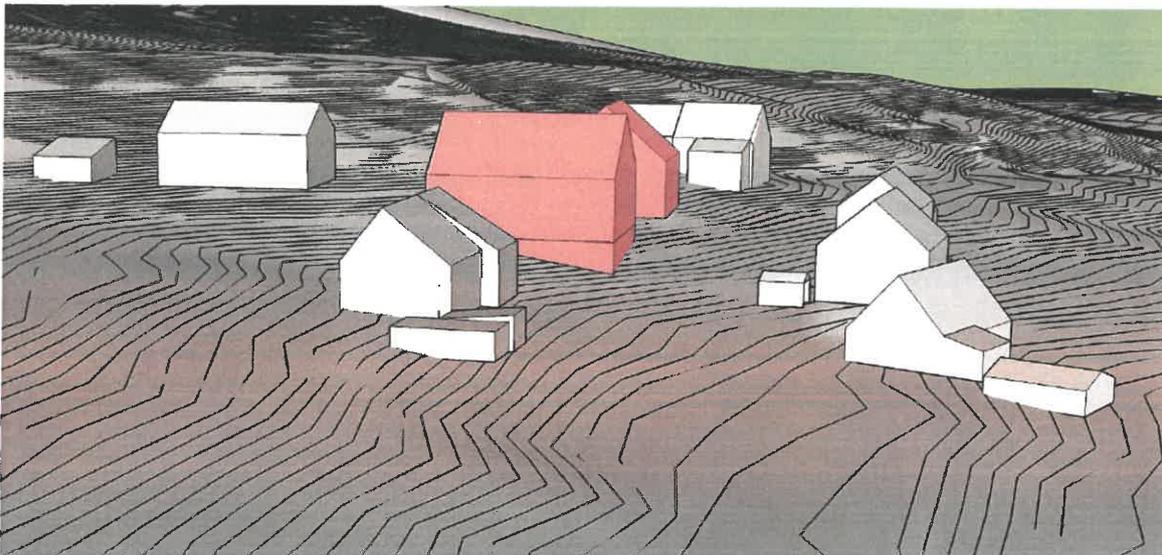


Abbildung 08: 3D-Modell des Plangebietes zur Prüfung der Einfügung in die Umgebungsbebauung

Dieses Modell zeigt, dass sich der Neubau nicht negativ von der Umgebung abhebt.

3.2. Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept sieht ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage vor und den anderen als offene Stellplätze entlang der Fürstenwaldstraße.

Die Erschließung erfolgt darüber hinaus ausschließlich über bestehende Straßen.

3.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Es werden begrünte Dächer, sowie Baumpflanzungen im Planbereich festgesetzt.

3.4. Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

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.

Die Stadt Crailsheim hat im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements hierzu Modellierungen durch das Büro CDM Smith durchführen lassen. Für die Lastfälle „außergewöhnlich, verschlämmt“, „extrem, verschlämmt“, und „selten, verschlämmt“ liegt für die Fließgeschwindigkeit und die maximalen Wassertiefen entsprechendes Kartenmaterial vor¹. Bei der Prüfung des Kartenmaterials für das Plangebiet hat sich ergeben, dass für den Lastfall „außergewöhnlich, verschlämmt“ keine Betroffenheit besteht. Gefährliche Fließgeschwindigkeiten liegen im Planbereich gemäß des Kartenmaterials ebenfalls nicht vor.



¹ Es erfolgt eine Prüfung des gesamten Kartenmaterials und aller Lastenfälle, dargestellt wird äquivalent zum HQ 100 und den hierzu in § 78 WHG verankerten Richtlinien der Lastenfälle „außergewöhnlich, verschlämmt“.

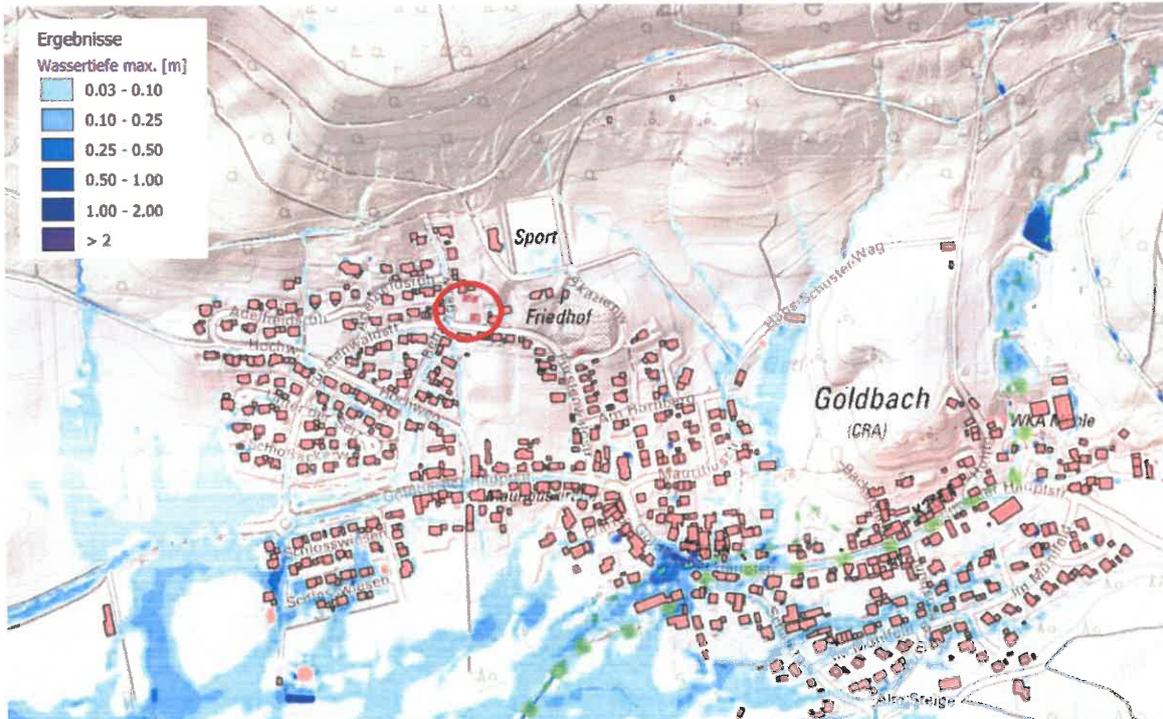


Abbildung 09: Maximale Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen Lastenfall „außergewöhnlich, verschlamm“

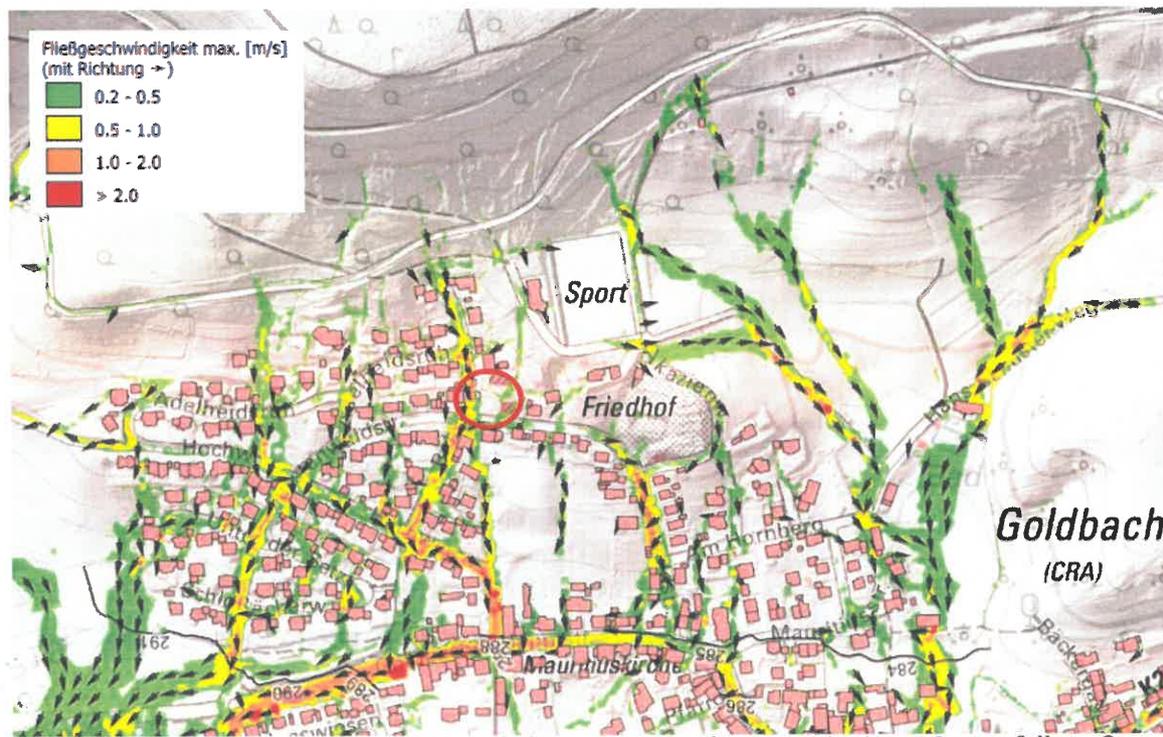


Abbildung 10: Maximale Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen Lastenfall „außergewöhnlich, verschlamm“



4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstmaß festgesetzt. So wird eine sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht.

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wurde so gewählt, dass sie sich in die nähere Umgebung einfügt und eine sinnvolle Nutzung der Fläche gewährleistet ist.

Die maximale Gebäudehöhe kann jedoch zu einem bestimmten Prozentsatz für technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugschächte, überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Nebenanlagen

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sollen sicherstellen, dass die verfügbare Grundstücksfläche nicht unnötig versiegelt wird.

4.3. Weitere Festsetzungen

Grünordnung/Umweltbelange

Um ökologischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, werden auf den Flachdächern Grünpflanzungen festgesetzt. Zusätzlich sind oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

5. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Bruttobauland davon	1.300 m ²
Nettobauland einschl. Private Grünflächen	1.300 m ²
Zahl der Wohneinheiten	10
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	22,1
Bruttowohndichte	161 EW/ha

Hinweis: Da der Bebauungsplan keine öffentlichen Erschließungsflächen beinhaltet und die Berechnungen der Einwohnerdichte diese normalerweise mit abbilden, ist der Wert für die Bruttowohndichte nicht ohne Weiteres mit anderen B-Plänen vergleichbar.

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 „Fürstenwaldstraße“ Nr. C-2022-1B überschreitet mit 161 EW/ha diesen Zielwert.

Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim ausgehend von 34.130 Einwohnern eine Zunahme von 739 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Die Zahlen dürfen jedoch in Frage gestellt werden, da bereits zum 31.12.2019 eine Einwohnerzahl von 34.787 erreicht wurde. Das Landesamt nahm für 2019 eine Einwohnerzahl von 34.382 an. Der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2026 prognostiziert. Aktuelle Zahlen aus dem Jahr 2023 belegen einen Bevölkerungsstand von 36.476 Einwohnern.



Kürzlich durchgeführte und geplante Unternehmenserweiterungen (u.a. Fa. Bürger, Fa. Syntegon – früher: Bosch Packaging - und Fa. Schubert) sowie nahezu die komplette Belegung der in den letzten Jahren entwickelten Gewerbeflächen führen zu einem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften in der Stadt, wodurch mit einem weiteren Zuzug zu rechnen ist. Die von der Stadt Crailsheim beauftragte „Bedarfsanalyse für Wohnflächen und Wohnformen“ bildet den Bedarf an Wohnungen in Bezug auf aktuelle Entwicklungen und Prognosen ab. So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.665 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:

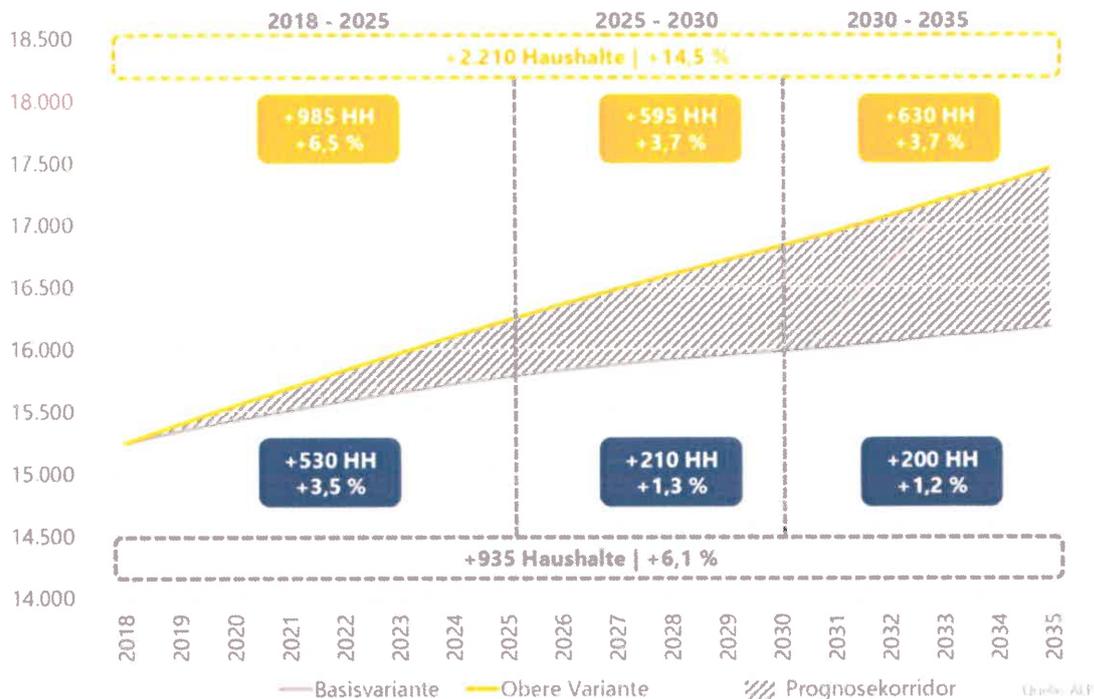


Abbildung 011: Haushaltsprognose

6. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird deshalb nicht durchgeführt. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

6.1. Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Rahmen einer Relevanzprüfung und einer nachfolgenden speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Plangebiet mögliche Habitate für Zauneidechsen bzw. Zauneidechsen selbst festgestellt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend mit dem LRA vorab abgestimmt.

6.2. Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dem Grundsatz nach sorgsamem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen ebenso werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Durch versickerungsfähige Beläge für Verkehrsflächen werden die verursachten Beeinträchtigungen der Bodenfunktion abgemildert.

6.3. Belange des Schutzgutes „Wasser“

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden diese außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert. Es verlaufen ebenfalls keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht aus.

Ausführungen zu Starkregenereignissen sind unter Punkt 3.4. aufgeführt.

6.4. Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Bäumen weißt das Plangebiet keine klimaaktiven Strukturen auf, die eine positive Wirkung auf siedlungsklimatische und lufthygienische Verhältnisse im Plangebiet haben könnten. Durch die Neuplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

6.5. Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich in bebauten Innenbereich. Die Belange des Schutzgutes „Landschaft“ sind daher nicht berührt.

6.6. Belange der „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“

Die Belange sind nicht berührt

6.7. Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Innerhalb des Plangebietes oder in nächster Nähe befinden sich keine Schutzgebiete. Die Belange des Schutzgutes sind damit nicht berührt.

6.8. Belange des Schutzgutes „Mensch“

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der Nähe des Sportplatzes von Goldbach wurde ein Lärm-schutzgutachten erstellt und entsprechende Festsetzungen zum Schutz durch Lärmemissionen festgesetzt.

6.9. Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Die Belange sind nicht berührt.

6.10. Belange der Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind, der Bebauung entsprechende, durchschnittliche Lärm-Licht und Hitzeemissionen zu erwarten. Ein überdurchschnittlicher Emissionsaustrag ist nicht zu erwarten. Die im Gebiet anfallende Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

6.11. Belange der „Erneuerbaren Energien“

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet ist möglich und erwünscht.

7. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von privater Hand getragen.

8. Maßnahmen zur Durchführung

8.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Strom- und Wasserversorgung



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

8.2. Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich.

Die Flurstücke befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den

C. Cichon

Carolin Cichon, MSc.



Teil B -Ergebnisse der Beteiligungen

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigefügt.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den

C. Cichon

Carolin Cichon, MSc.