CRAILSHEIM

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.2 „Karlstrasse Nordseite“ Vorläufige Begründung

Planstand: 12. Juni 2025

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Crailsheim. Im städtischen Kontext steht es zwischen dichter innenstädtischer Bebauung im Süden und Grünstrukturen im Norden und Nordosten, eingefasst von Wohn- und Mischnutzungen. Zeitgleich bildet es den westlichen Randbereich des Masterplanes „Östliche Innenstadt“. Erschlossen ist es durch die Bundesstraße 290, Karlstraße / Ecke Schillerstraße. Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb der Gemarkung Crailsheim. Es umfasst das Flurstück Nr. 60/1 mit einer Größe von 0,39ha. Zudem beinhaltet er Teile der Verkehrsflächen Flurstück Nr. 66/11 mit einer Größe von 0,06ha und Teile des Flurstückes Nr. 52 mit einer Größe von 0,07ha.
Das Plangebiet wird begrenzt…

- im Norden durch den „Ehrenfriedhof“ (Flst. Nr. 60)
- im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche Bundesstraße 290, Schillerstraße (Flst. Nr. 12)
- im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche Bundesstraße 290, Karlsstraße (Flst. Nr. 66)
- im Westen durch öffentliche Verkehrsflächen (Flst. Nr. 52) , privaten Grünflächen (Flst. Nr. 62 und 61/4) und Gebäuden mit Mischnutzung (Flst. Nr. 62/2 und 62/1)

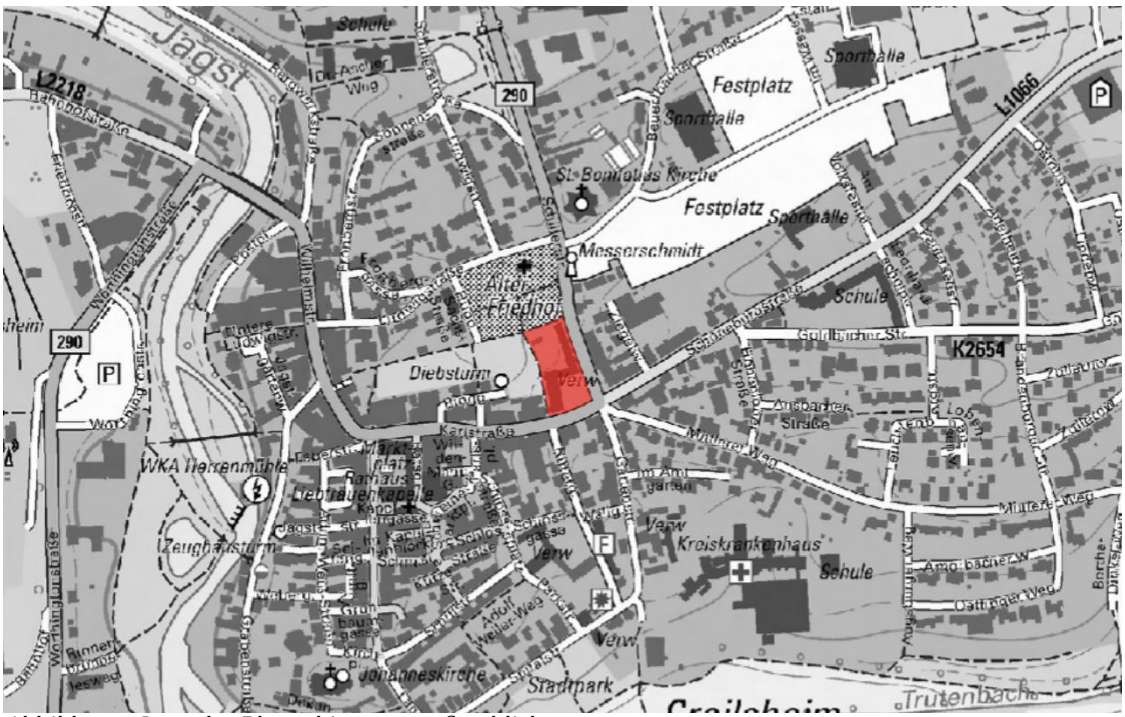


Abbildung 1 Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler innenstädtischer Lage, westlich des Volksfestplatzes. Hier unterhält das Land Baden-Württemberg aktuell eine Außenstelle des Finanzamtes Schwäbisch Hall. Das hierfür genutzte Gebäude wurde im Jahr 1953 auf Grundlage von Plänen des Architekten Alfred Gunzenhausers als Landratsamt errichtet und 1971 durch einen Anbau an der Schillerstraße entlang erweitert.



Abbildung 2 Luftbild Finanzamt im städtischen Kontext



Abbildung 3 Finanzamt: Bau aus dem Jahr 1956



Abbildung 4 Verbindungsbau

Mit einer Machbarkeitsstudie untersuchte das Amt für Vermögen und Bau des Landes Baden-Württemberg ergebnisoffen den Verbleib des Finanzamtes am aktuellen Standort. Hier ist festgestellt worden, dass eine Sanierung aufgrund von Asbest mit hohen Kosten verbunden wäre und der Gebäudekomplex für die Nutzung einer Außenstelle des Finanzamtes zu groß bemessen sei. Die Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass ein Neubau, welcher auf die Nutzung eines Finanzamtes zugeschnitten ist, weniger Kosten verursachen würde, als die Sanierung des aktuellen Gebäudes. Das Finanzministerium des Landes Baden-Württemberg gab daraufhin die Planung für einen Neubau in Auftrag, welche derzeit im Bebauungsplan Nr. A-2024-1B „Südlich Volksfestplatz“ parallel konkretisiert wird.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ fügte das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart [LAD] mit einer Stellungnahme vom 19.04.2016 Teile des Gebäudeensembles einem denkmalpflegerischen Werteplan hinzu, welcher keine rechtliche Bindung oder Verpflichtungen beinhaltet. Darin ist der Gebäudeteil aus dem Jahr 1953 und die südöstlich gelegene Grünanlage aufgeführt. Es handele sich um einen zeitgenössischen Behördenbau der 1950er Jahre. Der Anbau aus dem Jahr 1971 ist nicht Teil dieses Werteplanes. Dennoch spreche man insgesamt von erhaltenswerten Gebäuden. Das Gebäudeensemble und die zugehörige Grünanlage sind nicht denkmalgeschützt. Die Mauer des nördlich angrenzenden Ehrenfriedhofes ist hingegen, wie auch die Mauer der westlich angrenzenden privaten Grünanlage, denkmalgeschützt.

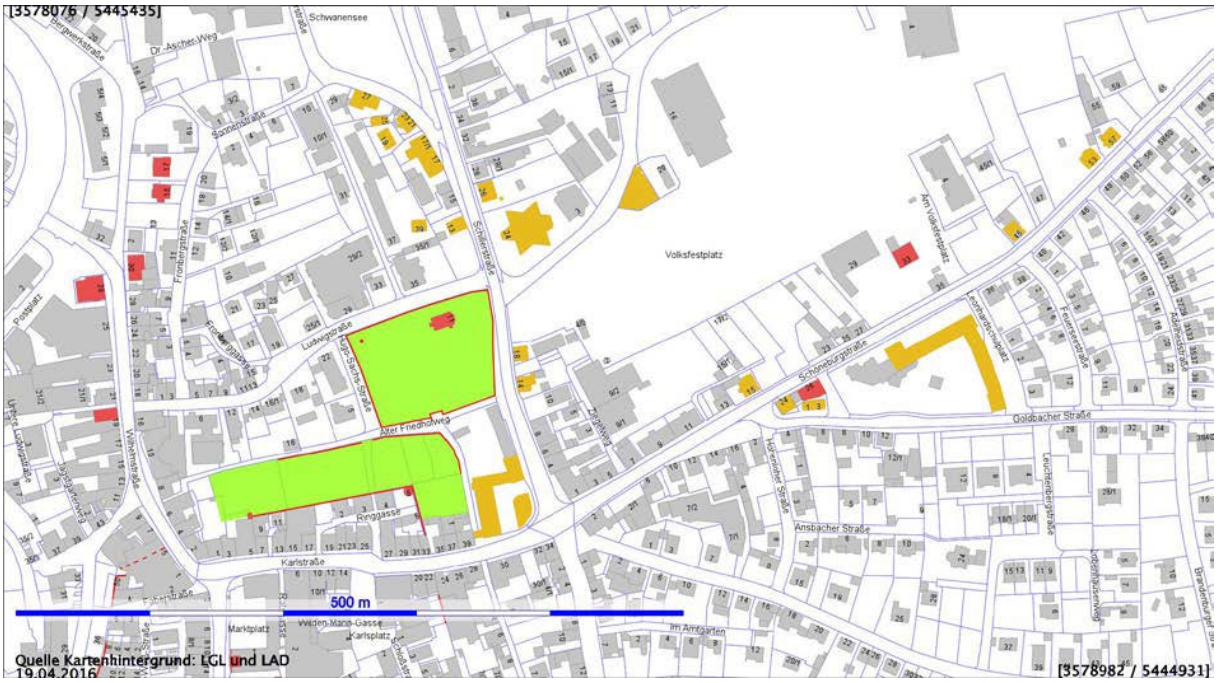


Abbildung 2 Denkmalpflegerische Werteplan: Auszug aus der Stellungname des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 19.04.2016. Rot: denkmalgeschützt; gelb: erhaltenswert

Im Zuge eines Antrages auf Denkmalschutz des Altbaus von 1953 aus dem November 2025, fand am 19.01.2026 eine Begehung durch das LAD statt, was der Überprüfung der Denkmaleigenschaft des ehemaligen Landratsamtes Crailsheim diente. Mit der Stellungnahme vom 17.02.2026 schätzt das LAD das Gebäude nicht als Kulturdenkmal ein. Zwar erkenne man den stadtbaugeschichtlichen Stellenwert für den Wiederaufbau der Stadt Crailsheim an, dennoch handele es sich im landesweiten Vergleich von Verwaltungsgebäuden dieser Epoche um einen „sehr durchschnittlichen Behördenbau" der 1950er Jahre mit einer „gewissen Unentschlossenheit zwischen Tradition und Moderne, die auch das Werk Gunzenhausers [auszeichnen]" würde. Hervorgehoben wird allerdings das Zimmer des Landrates und der Sitzungssaal, deren zeitgenössische Ausstattung noch vorhanden sei, „die aber auch nicht über das zu erwartende Maß dieser Zeit hinausgeht." Etwaige Modernisierungen und der Umbau zum Finanzamt in den 1980er-Jahren würden außerdem „die Authentizität des Gebäudes" schmälern. Gemäß § 2 DSchG besäße wiederum das Treppenhausfenster, welches 1953 von Theodor Walz angefertigt worden ist, entsprechende Denkmaleigenschaften, weshalb „[aufgrund] der dokumentarischen Bedeutung für die Glaskunst der 1950er Jahre sowie den Wiederaufbau der Stadt Crailsheim [...] an der Erhaltung des Glasfensters aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse" bestünde.

Bisherige Planungen

Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken befindet sich das Plangebiet in Mitten einer Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiete. Zudem ist es von Straßen für den großräumigen Verkehr erschlossen und ein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.



Abbildung 6 Auszug aus dem Regionalplan, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet vollständig als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 5 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Das Plangebiet grenzt im Norden an eine ausgewiesene Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, welche dem Ehrenfriedhof zuzuordnen ist. Östlich grenzt es an ein ausgewiesenes Baudenkmal und einer Fläche, welche für einen Spielplatz vorgesehen ist. Die übrigen Himmelsrichtungen sind als gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinterlegt.
Da die geplante bauliche Nutzung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes abweicht, erfolgt die Änderung aufgrund des Verfahrens nach § 13 a BauGB im Zuge der nachrichtlichen Übermittlung.

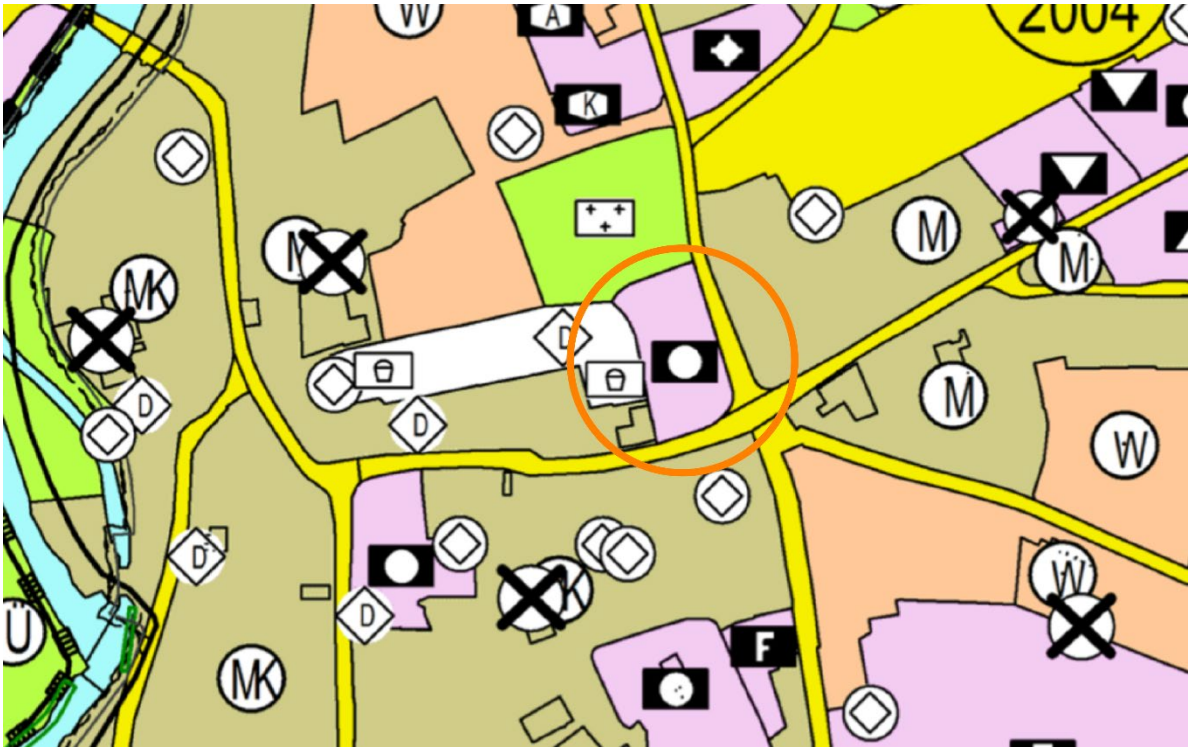


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Bebauungsplan

Der zu beplanende Bereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Karlstrasse Nordseite“ vom 30.07.1970, östlich eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO i. V. m. §9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG [Bundesbaugesetz] und Grünflächen. Der Abgrenzungsbereich beinhaltet Fahrbahn- und Verkehrsflächen sowie ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Landratsamt) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG. Auf dieser Fläche befindet sich die heutige Außenstelle des Finanzamtes Schwäbisch Hall.

Der bebaubare Bereich ist durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Maximal vier Geschosse sind gemäß §§ 16 – 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl 2,2. Zudem ist eine besondere Bauweise auf Grundlage des § 22 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG vorgesehen, welche offen, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Länge von mindestens 50 m zulässig ist. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Nördlich der Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen sind maximal drei Geschosse zulässig. Hier ist auch der überwiegende Teil der Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG vorgesehen. Zwischen Gehwegs- und Fahrbahnfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG befinden sich an der östlich angrenzenden Schillerstraße Verkehrsgrünflächen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. BBauG.

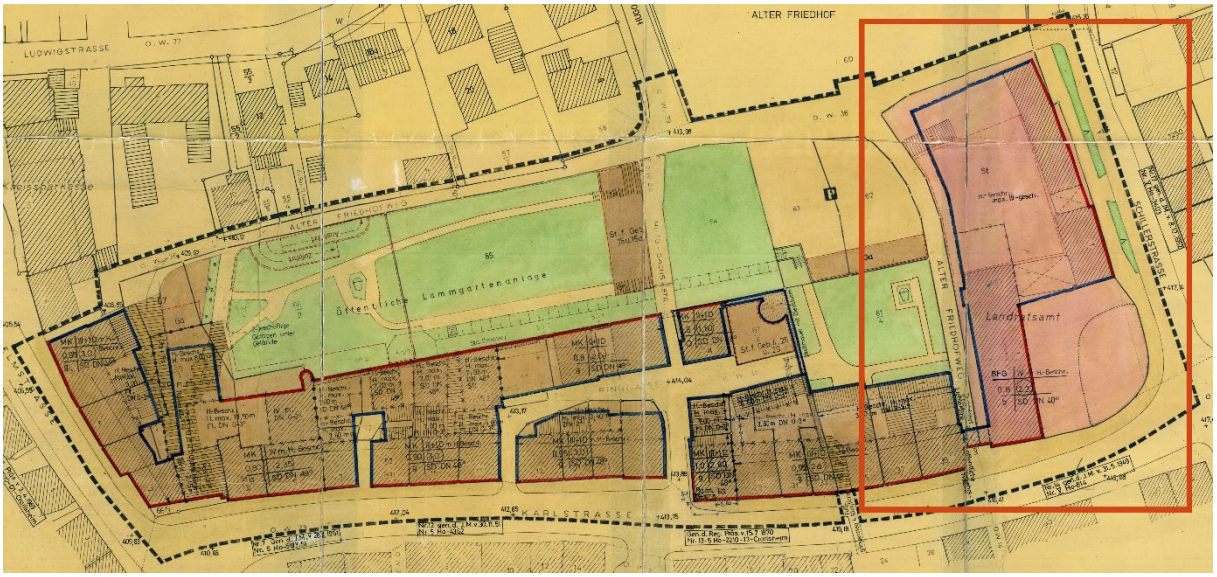


Abbildung 7 Bebauungsplan Nr. 20.1 „Karlstrasse Nordseite“

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Sitzungsvorlage 2019/401 beschloss der Gemeinderat der Stadt Crailsheim am 12.12.2019 den Masterplan „Östliche Innenstadt“ als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung im gleichnamigen Sanierungsgebiet. Für die Fläche des Flurstückes Nr. 60/1 erarbeitete man zwei Varianten, welchen unterschiedliche Ausgangssituationen zugrunde liegen.
Der als „Bestandsvariante“ formulierte Entwurf setzte sich mit dem Erhalt des aktuell als Finanzamt genutzten Gebäudes auseinander. Dies begründet sich aus der Situation heraus, dass im Jahr 2019 die Verfügbarkeit der Fläche in Frage stand. Der Fokus dieser Variante lag darin durch die Neuplanung der Außenbereichsflächen eine positive Entwicklung des Innenhofes zu generieren. Die städtebauliche Konfliktsituation, welche durch die abschirmende Wirkung des 1971 durchgeführten Anbaues vom Festplatz hin zur Innenstadt erzeugt wird, kann damit allerdings nicht gelöst werden.

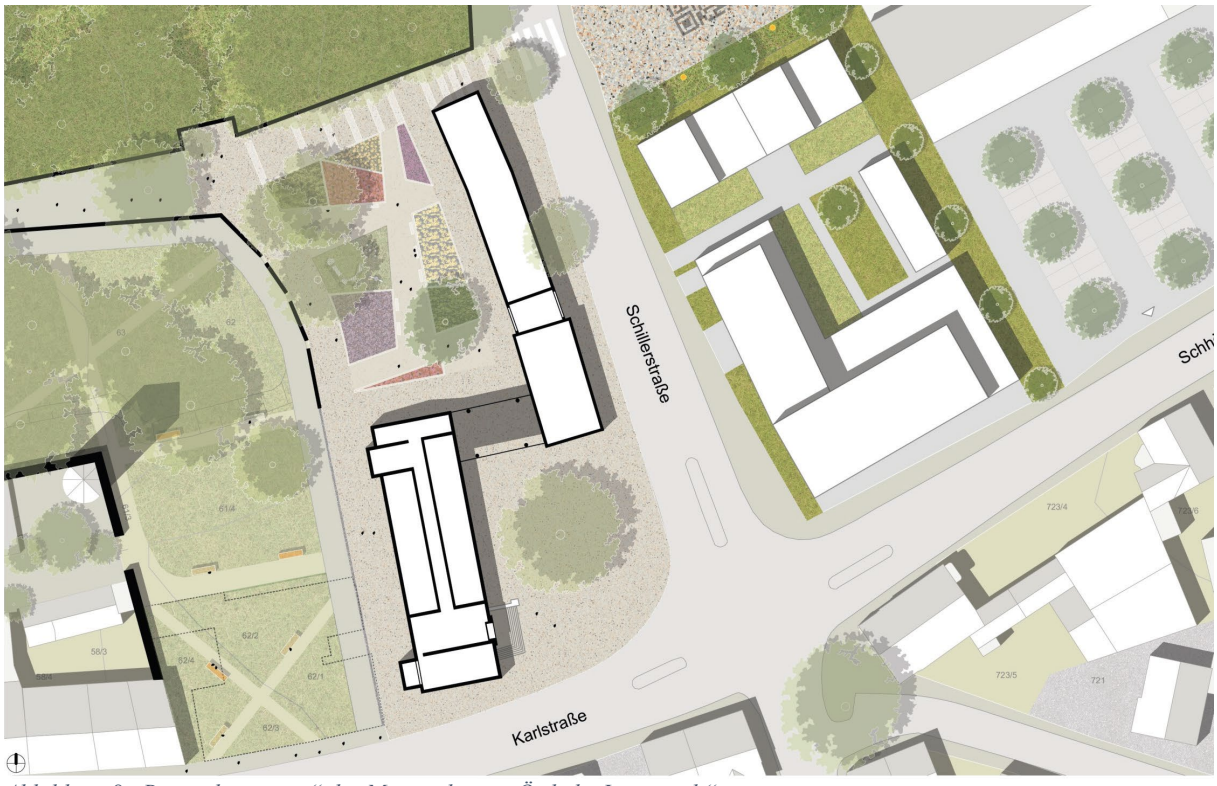


Abbildung 8 „Bestandsvariante“ des Masterplanes „Östliche Innenstadt“

Die in der Sitzungsvorlage formulierte „Zielvariante“ entwickelte sich aus dem Gesamtkonzept heraus. Sie sieht einen fünfgeschossigen Kubusbau vor, der durch eine möglichst große Verkaufsfläche für eine potenzielle Einzelhandels- und Gastronomienutzungen den Versorgungsanspruch der Innenstadt an diesem Standort sichern soll. Zudem ermöglicht er durch seine bauliche Ausrichtung eine verbindende Wirkung zwischen Innenstadt und Volksfestplatz, schafft ein städtebauliches Highlight und stellt gleichzeitig den Diebsturm frei. Langfristig betrachtet eröffnet dies bisher ungekannte städtebauliche Möglichkeiten den öffentlichen Raum an diesem bedeutenden und zentralen Standort neu zu definieren. Diese offene Gestaltung ermöglicht die Korrektur eines städtebaulichen Defizites zwischen Diebsturm und der Straße „Alter Friedhofsweg“. Durch das nah herangerückte heutige Finanzamtgebäude entsteht durch die abschirmende Wirkung des Riegels ein eng gefasster und sichtbar eingegrenzter Raum. Durch das Zurücktreten des Gebäudes und des Angleichens der Bodentiefen in der Zielvariante, verbreitert sich die Straße „Alter Friedhofsweg“ räumlich, macht den äußeren Teil der Stadtmauer erlebbarer und bricht mit der aktuell vorherrschenden eingekesselten Hinterhofstruktur. Zudem ermöglicht der Neubau u.a. durch die angedachten Verkaufsflächen und Gastronomienutzungen eine bisher fehlende Belebung des Platzes, welche mit der Bestandsvariante in dieser Form aufgrund der Bebauungsstruktur und der stark eingeschränkten Nutzbarkeit als Verwaltungsgebäude nicht zu erreichen wäre. Eine damit einhergehende Ausgestaltung des gesamten westlichen Parkareals an der Stadtmauer gemäß der Zielvariante ist aufgrund aktueller Besitzverhältnisse derzeit nicht in diesem dargestellten Umfang möglich und nicht Teil des Bebauungsplanes. Dennoch ist



Abbildung 8 „Zielvariante“ des Masterplanes „Östliche Innenstadt“

dieser Bereich in dessen Kontext eng mit dem Neubau verbunden und verlangt demnach langfristig eine entsprechende Gestaltung.
Eine Herausforderung, bei welcher die Bestandsvariante kaum Spielräume zulässt, ist die Erreichbarkeit des Gebäudekomplexes mit dem PKW. Während die Bestandsvariante den heutigen Mitarbeiterparkplatz des Finanzamtes überplant, lässt sie die Frage nach der Stellplatzverfügbarkeit der Nachfolgenutzung offen. Hier bestünde allerdings die Möglichkeit zur Stellplatzablöse. Zwar ist die Fragestellung der Parksituation auch beim Neubau zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt, dennoch besteht hier zusätzlich zu einer Stellplatzablöse die Möglichkeit einer Tiefgaragenerschließung, welche sich aktuell in Prüfung befindet. Eine Tiefgarage wäre beim Erhalt des gesamten Bestandes baulich so nicht umsetzbar.
Mit dem Erwerb des Flurstückes 60/1, ist die Konkretisierung dieses als „Zielvariante" formulierten Entwurfes denkbar, was der Umsetzung des am 12.12.2019 beschlossenen Masterplanes „Östliche Innenstadt", gemäß Sitzungsvorlage 2019/401, entspricht.

Auf Grundlage der Festsetzungen des bereits 56 Jahre alten Bebauungsplanes ist die Situierung der Zielvariante allerdings nicht möglich.
Deshalb soll die im Bebauungsplan Nr. 20.1 „Karlstrasse Nordseite" festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (Landratsamt) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG in ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO umgewandelt und die bestehenden Begrenzungen hinsichtlich der Baulinien, Baugrenzen, Grünflächen, Verkehrsflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung angepasst werden.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll 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 20.000m² beträgt. Dabei sind die derzeit im räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zusehenden Bebauungsplanverfahren „Am Schönebürgstadion I" (ca. 1.350m² Grundfläche), Am Schönebürgstadion II" (ca. 7.900m² Grundfläche), „Im Wasserstall" (ca. 6.000m² Grundfläche) und „Südlich Volksfestplatz" (ca. 2.700m² Grundfläche) berücksichtigt worden. Mit der anzunehmenden Grundfläche der im Masterplan „Östliche Innenstadt" dargestellten „Zielvariante" von ca. 1.500m², beträgt die Gesamtgrundfläche ca. 19.450m².
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetzt bedürfen.
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) gibt.

Städtebauliches Konzept

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann direkt über die angrenzende Bundesstraße 290 erfolgen.

Freiraum und Begrünung

Ein Freiraumkonzept ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Es wird bei der Konkretisierung der Nutzungsansprüche parallel erarbeitet.

Altlasten / Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind weder Altlasten bekannt, noch werden welche an diesem Standort vermutet.

Kampfmittel

Bereits am 04.02.2021 ist vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart für das Sanierungsgebiet östliche Innenstadt eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Das Plangebiet selbst war nicht Teil der ausgewerteten Fläche, dennoch wird der Bereich als „bombardiert" definiert. Hier sind im Zuge der Bombardierung Crailsheims vom April 1945 Gebäude zerstört worden. Bombenblindgänger und Granatblindgänger können nicht ausgeschlossen werden.

Umweltbelange

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanz ist am 12.02.2026 geprüft worden. Am Standort gibt es Hinweise auf Habitatstrukturen und Tierarten, welche in einer bereits beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung näher untersucht werden.

Klima

Gemäß der Stadtklimaanalyse für die Stadt Crailsheim wird durch das Vorhaben keine Kaltluftschneise negativ berührt. Allerdings befindet sich der Planbereich aufgrund der verdichteten Lage, in einer Zone, welche im Sommer eine hohe thermische Belastung aufweist.

Starkregen

Gemäß der Starkregengefahrenkarte für die Stadt Crailsheim ist innerhalb des Planbereiches, ausgehend von einem außergewöhnlichen Wetterereignis, eine Wassertiefe bis zu 0,25 m möglich.

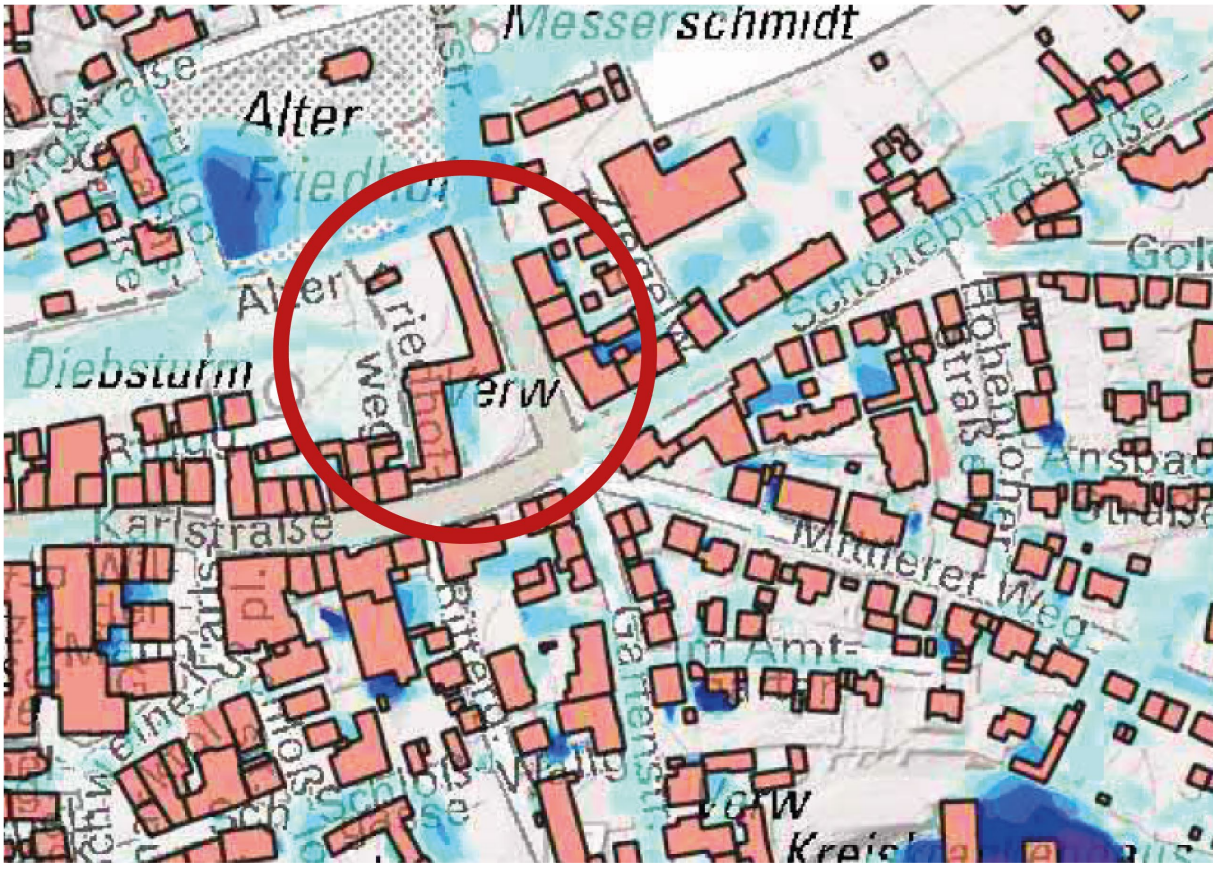


Abbildung 9 Auszug aus der Starkregengefahrenkarte

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim

Patrick Kempe M. Sc.