



CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Östliches Brühl“ Nr. 254

Stand: 09.06.2020

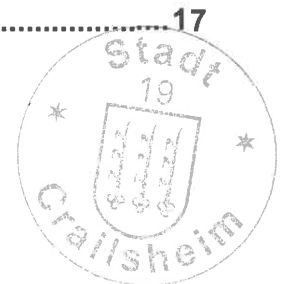


Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan "Östliches Brühl" im Planbereich Nr. 254

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	3
1.	Einleitung:	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	4
1.3	Übergeordnete Planungen	6
2.	Städtebauliches Konzept.....	8
2.1	Baulich-räumliches Konzept.....	9
2.2	Verkehrskonzept	9
2.3	Energie-/Klimaschutzkonzept.....	10
2.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	10
3.	Planinhalt und Festsetzungen	10
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	10
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr	12
3.3	Natur und Umwelt	12
3.4	Klima- und Immissionsschutz.....	12
4.	Flächenbilanz und Bedarfsnachweis	13
5.	Auswirkungen der Planung	13
5.1	Belange der Umwelt.....	13
5.2	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	14
5.3	Belange des Immissionsschutzes	14
5.4	Sonstige Belange	14
6.	Kosten und Finanzierung	15
7.	Maßnahmen zur Durchführung.....	15
7.1	Ver- und Entsorgung	15
7.2	Durchführung der Erschließung	16
7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
Teil B	Umweltbericht	17
Teil C	Ergebnisse der Beteiligungen.....	17



Teil A Planungsbericht

1. Einleitung:

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das Aufstellungsverfahren dient unter anderem der Schaffung von Flächen, die spezielle auf Senioren ausgerichtete Wohnformen ermöglichen. Aufgrund des demographischen Wandels besteht hierfür ein zunehmender Bedarf. Die Voraussrechnungen des Statistischen Landesamts sehen in Crailsheim bis 2030 eine Steigerung um ca. 2.000 Personen in der Altersgruppe 60 bis unter 85 Jahre und eine Steigerung um ca. 250 Personen in der Altersgruppe 85 und mehr Jahren¹. Innerhalb des Plangebiets sollen ebenfalls reguläres Wohnen und Gewerbe möglich sein.

Mit dem Geltungsbereich konnte eine geeignete Fläche identifiziert werden, die eine räumliche Lücke zwischen Siedlungsrand und Sportplatzgelände schließt und gemeinsam mit der angrenzend derzeit geplanten Grundwegsiedlung einen abgestimmten neuen Ortseingang bilden kann. Ziel des Verfahrens ist das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile berücksichtigt werden.

Zur Prüfung, ob sich das Gebiet für ergänzende Bebauung eignet, wurden u.a. folgende Kriterien herangezogen: Bodenverfügbarkeit, Dichte, soziale Infrastruktur, Wohnumfeld, Lärmbelastung, verkehrliche Anbindung, Artenschutz, Bodenverhältnisse, Ver- und Entsorgung, Erschließung etc. Nachfolgend wird in dieser Begründung auf die einzelnen Punkte eingegangen.



¹ Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS127014>, (Stand 18.04.2019)

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan Nr. 254 „Östliches Brühl“ umfasst eine Größe von 0,7 ha und befindet sich zwischen dem bisherigen südlichen Ortsrand von Altenmünster und der Sportanlage des VfR Altenmünster. Die Fläche in der Gemarkung Crailsheim beinhaltet Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 673, 674 und 675. Die betroffene Fläche ist im Abgrenzungsplan ersichtlich. Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden durch Wohnbebauung,
im Osten durch die Kirchstraße,
im Süden durch einen Sportplatz,
und im Westen durch landwirtschaftliche Grünflächen.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Im nordöstlichen Teil findet sich eine Zufahrt von der ca. ein Meter höher liegenden Kirchstraße. Im Süden verläuft ein Wirtschaftsweg über den die außerhalb des Plangebiets liegende Sportplatzfläche erschlossen ist. Dieser Weg ist an die östlich verlaufende Kirchstraße angebunden.

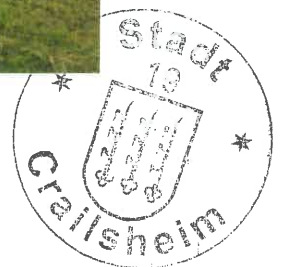




Abbildung 2: Blick auf Kirchstraße, Plangebiet im Vordergrund



Abbildung 3: Blick auf VfR-Gelände, Plangebiet rechts



1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

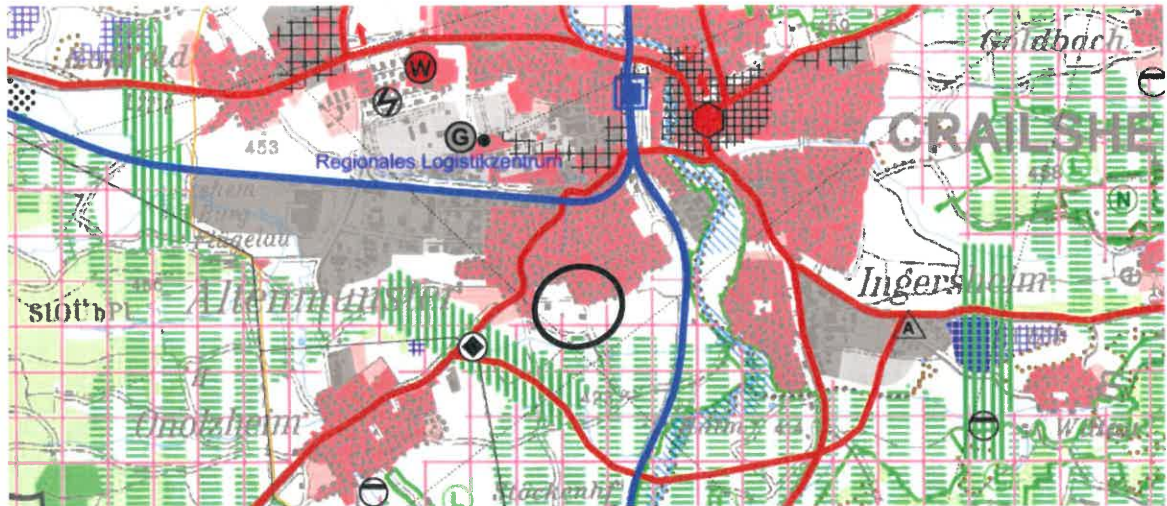


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

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 – Taubertbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

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

Das Plangebiet grenzt an der „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand) an“ und ragt in das Vorbehaltsgebiet für Erholung hinein (PS 3.2.6.1). Hierzu beschreibt der Regionalplan folgendes Entwicklungsziel: „In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“



Flächennutzungsplan

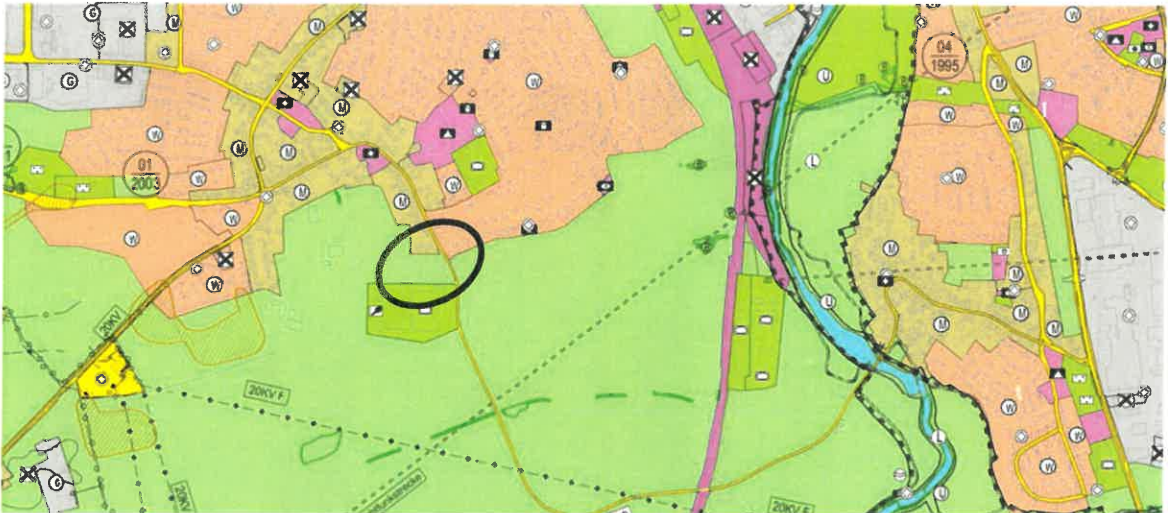


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, unmaßstäblich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es grenzt an die Wohnbaufläche Altenmünsters und eine Sportanlage an. Östlich ist eine übergeordnete Straße festgesetzt und im Westen landwirtschaftliche Fläche.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach erforderlich und wird im Parallelverfahren erstellt.

Landschaftsplan

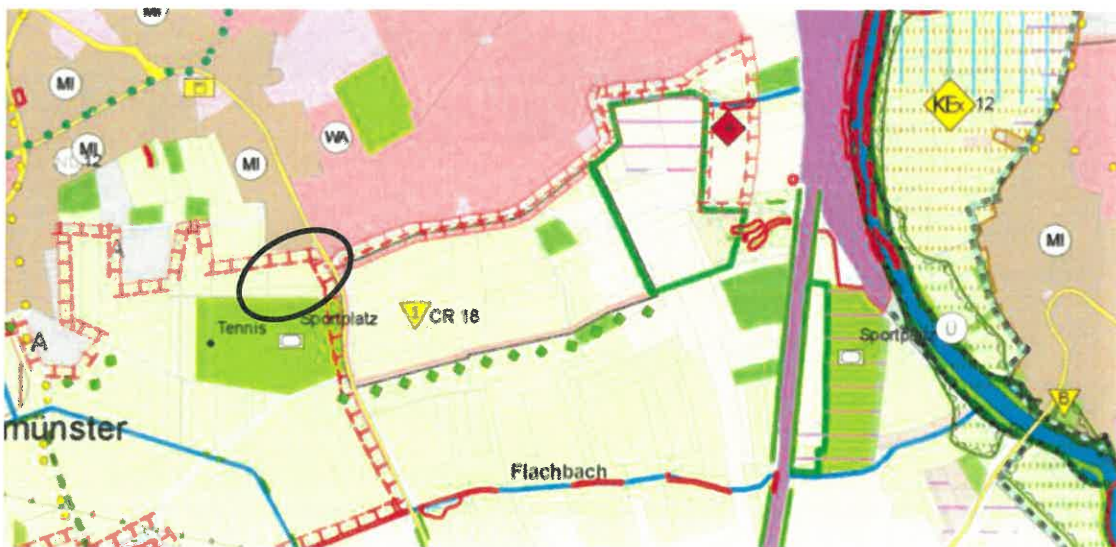


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LP, unmaßstäblich

Der Landschaftsplan stellt Teile des geplanten Geltungsbereichs als Grünland in einer Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.



2. Städtebauliches Konzept

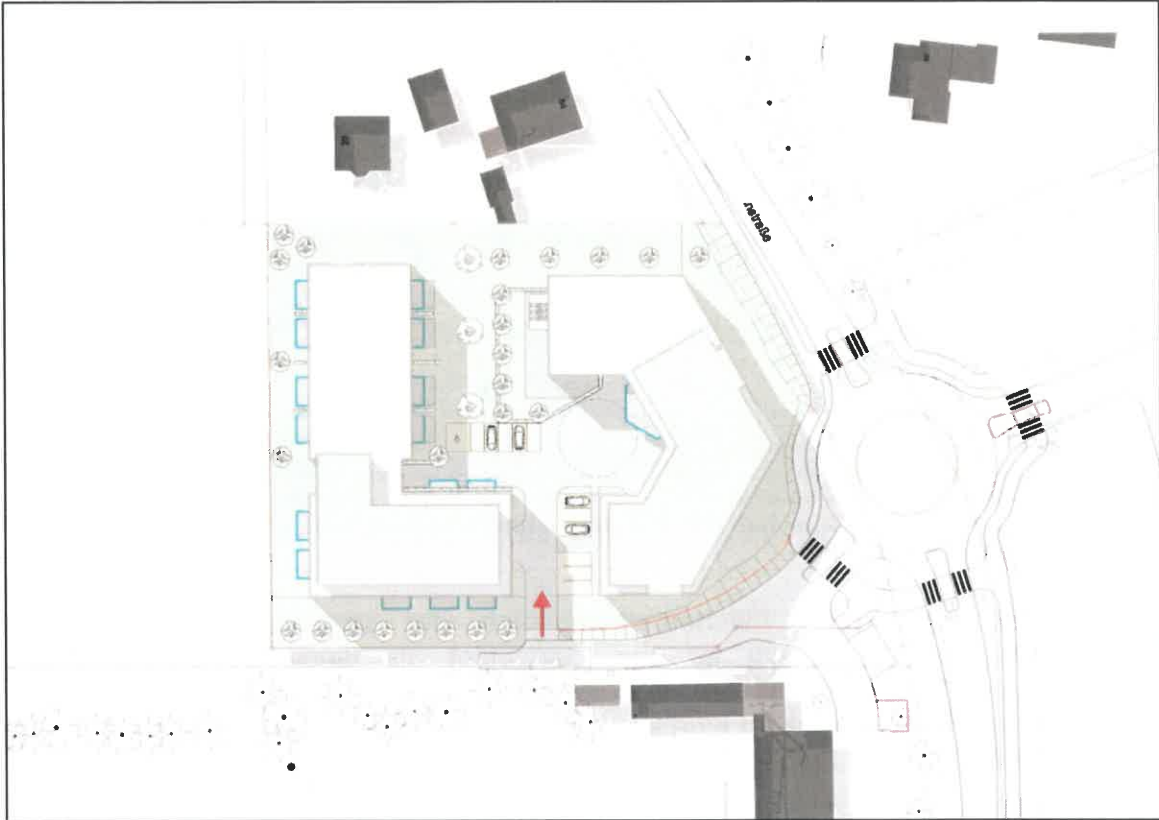


Abbildung 6: Lageplan mit vorgesehenem Kreisverkehr, unmaßstäblich



Abbildung 7: Visualisierung des Bauprojekts aus der Konzeptstudie



2.1 Baulich-räumliches Konzept

Ein L-förmiges Gebäude im Westteil und ein dreifach gewinkelttes Gebäude im Ostteil sollen auf dem Gelände entstehen. Der städtebauliche Entwurf ist auf die künftige Nutzung durch Senioren ausgelegt. Die geplante zweiteilige Gliederung in einen Bereich der Pflege und in einen Bereich des Wohnens mit nach Wunsch zubuchbaren Unterstützungsdienstleistungen wird in jeweils einem eigenen Gebäude räumlich umgesetzt. Hierbei ergeben sich Synergieeffekte untereinander. Die enge Verzahnung der Nutzungen lässt die Gestaltung eines gemeinsamen Hofbereichs und einer gemeinsam genutzten Zufahrt zu. Der innen liegende Hofbereich bildet durch das abschirmende Gebäude zur Kirchstraße einen geschützten Bereich, in dem sich pflegebedürftige Senioren im Freien aufhalten können.

Vor Ort sollen ebenfalls gewerblich nutzbare Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, beispielsweise in Form eines Cafés oder eines Friseurs.

Das östliche Gebäude schafft mit der ebenfalls in der Planaufstellung gegenüber befindlichen Grundwegsiedlung eine neue Ortseingangssituation. Die Form des Gebäudes ist so ausgelegt, dass im Bereich des Kreisverkehrs die Fassade präsentiert wird, während sie weiter nördlich nach einem Winkel die bestehende Raumkante aufgreift. Der Gebäudeteil mit der präsentierten Fassade wird durch eine viergeschossige Bauweise hervorgehoben, während der übrige Teil dreigeschossig ausgelegt ist. Die Staffelung der Geschossigkeit in Nord-Süd-Richtung findet bei dem zweiten Gebäude ebenfalls Verwendung. Die nördlich angrenzende freistehende ein-/zweigeschossige Wohnbebauung wird durch die von ihr abgewandte Staffelung geschützt. Die innere Erschließung und die Zufahrt befinden sich ebenfalls auf der von der bestehenden Wohnbebauung abgewandten Seite im Süden. So bietet die Verortung der „ruhigen“ Grundstückseite zum Bestand ebenfalls einen angemessenen Umgang.

2.2 Verkehrskonzept

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet wird dem städtebaulichen Entwurf zur Folge zwei Gebäude beinhalten. Die innere Erschließung soll eine Hofsituation schaffen, die durch eine gemeinsame Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Im Zuge der Planungen zur östlich gelegenen Grundwegsiedlung wird ein Kreisverkehr in der Kirchstraße geschaffen, der das dortige neue Baugebiet erschließt. Hieran soll auch die bestehende Einmündung der Einfahrt zum Sportgelände angeschlossen werden. Der bisherige schmale asphaltierte Wegstreifen entlang der Grenze des Sportgelände wird dabei bis zur Zufahrt des geplanten Bauvorhabens aufgeweitet und für gegenläufigen Verkehr ausgebildet. Eine direkte Zufahrt vom Baugrundstück in die Kirchstraße ist nicht vorgesehen, um die möglichen Rückstaubereiche des Kreisverkehrs nicht zu stören.



2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept

Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzepts ist eine Durchgrünung der Planung als vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Die abweichende Bauweise definiert mit der maximalen Gebäudelänge Unterbrechungen, die einen mikroklimatischen Luftaustausch auf dem Grundstück ermöglichen. Bei Gebäuden ist durch die Flachdächer eine Anbringung von Photovoltaikanlagen möglich. Ansonsten sind die Flachdächer aus mikroklimatischen Gründen und zum Auffangen von Regenspitzen zu begrünen. Den Anforderungen der E-Mobilität soll bei der Versorgung mit Strom entsprochen werden.

2.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Mehrere im Standort frei wählbare Baumpflanzungen auf der Grundstücksfläche sollen eine Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Von der Bebauung umrandet, ist zentral eine hofähnliche Situation vorgesehen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.2) als Urbanes Gebiet -MU- ausgewiesen. Dabei werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch sie zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehrs den geplanten Ansprüchen an seniorengerechtem Wohnen und einer Einrichtung für die Seniorenpflege zuwider laufen. Bordelle und Vergnügungsstätten verbreiten milieubedingte Unruhe. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in vielen Gebieten der Stadt zweckdienlicher und planungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Außenwandhöhe und einer festgesetzten Geschossflächenzahl für die geplanten Gebäude, sowie den ausgewiesenen Baufenstern, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Zusammen mit der festgelegten Bauweise dienen die Festsetzungen der Umsetzung der Ziele des unter Kap. 2 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes. Ziel der vorliegenden Festsetzungen ist die Schaffung eines Kompromisses aus den größeren Raumansprüchen der anvisierten Nutzung und der kleinteiligen angrenzenden Bestandsstruktur. Hierzu dient eine Reduzierung der maximal zulässige Grundflächenzahl eines Urbanen Gebiets von 0,8 auf 0,5. Ebenfalls ist die Geschossflächenzahl von 3,0 auf 1,5 reduziert.



Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb 0,5. Das heißt es dürfen bis zu 50 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Damit wird das maximale in einem Urbanen Gebiet zulässige Maß nicht ausgeschöpft. Es soll auf das bestehende Verhältnis der angrenzenden Struktur Freiraum-Bebauung Rücksicht genommen werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt gemäß Planeinschrieb 1,5. Die Geschossfläche darf damit das 1,5-fache der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Somit soll gewährleistet bleiben, dass es zu keiner vollständigen Ausschöpfung der bebaubaren Grundstücksfläche in voller zulässiger Höhe kommt, um eine örtlich angepasste gelockerte Bebauung bei einer gewissen baulichen Flexibilität zu bieten.

Höhe baulicher Anlagen

Höhenfestsetzungen erfolgen über die maximale Außenwandhöhe (AwH). Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,5 m wird zugelassen, um einen hinreichenden Spielraum für die konkrete Umsetzung zu gewähren. Durch die Festsetzung einer EFH ist die Einbindung der geplanten Bebauung auch in Bezug auf die angrenzenden Siedlungsteile gewährleistet.

Die maximale Außenwandhöhe ist innerhalb des Baufensters gestaffelt. Nach Norden kann eine maximale Gebäudehöhe von 9 Metern erreicht werden, wohingegen in der südlichen Grundstückshälfte maximal 12 Meter zulässig sind. Die räumliche Konkretisierung des ansonsten häufig frei wählbaren Staffelgeschosses dient der Sicherung einer nachbarschützenden Bebauung durch einen angemessenen Höhenübergang zur Südseite der Bestandswohngebäude.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ist innerhalb der Baugrenzen eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine frei wählbare bauliche Unterbrechung des großen Baufensters im südlichen Plangebiet gewährleistet. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass attraktive ausreichend große zusammenhängende unbebaubare Flächen entstehen und insbesondere nach Norden zur Bestandsbebauung keine mauerartige Struktur entsteht.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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 „Östliches Brühl“ Nr. 254 unter den §§ 2 bis 8 formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine gemeinsam mit dem Sportplatzgelände genutzten Einmündung in den Kreisverkehr. Zur Kirchstraße sind keine direkten Zufahrten zulässig, um den Verkehrsfluss dort nicht zu stören.

Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist auf Baufenster beschränkt. Stellplätze sind auf Baufenster bzw. Flächen zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Straße beschränkt. Hierdurch soll die Versiegelung niedrig gehalten werden. Die Festsetzung, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche pro Grundstück nur ein max. 5,00 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt weitgehend wasserundurchlässig befestigt werden darf, ist ebenfalls hierin begründet. Ebenso soll eine einheitliche Raumkante geschaffen und vermieden werden, dass keine ausreichende Einsehbarkeit besteht. Tiefgaragen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Stellplätze sind in den Flächen zwischen Baufenster und öffentlichem Verkehrsraum zulässig, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m zu den Verkehrsflächen eingehalten wird.

3.3 Natur und Umwelt

Zur Reduzierung des baulichen Eingriffs sind begrünte Flachdächer und Baumpflanzungen je angefangener 500 m² Grundstücksfläche, sowie an Stellplätzen festgesetzt.

3.4 Klima- und Immissionsschutz

Im Hinblick auf das lokale Siedlungsklima wird versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu gestalten. Versiegelungsflächen für Stellplätze oder Zufahrten sollen gering gehalten werden und ggf. insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden. Auch die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend des Bedarfs angepasst und nicht zu groß dimensioniert. Baumpflanzungen bzw. deren Erhalt tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei. Das festgesetzte Flachdach ist zu begrünen und begünstigt unter anderem eine Wasserrückhaltung bei Regenspitzen.

In dem Plangebiet müssen keine aktiven Vorkehrungen des Immissionsschutzes getroffen werden. Um bei einer Bebauung innerhalb des Plangebiets den Mindestschallschutz gemäß DIN 4109 zu erfüllen, sind allerdings passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei einer Bebauung des Plangebiets sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Mindestanforderungen der DIN 4109 an das gesamt bewertete Bau-Schalldämmmaß auszubilden. Auf das schalltechnische Gutachten des Büros rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall, vom 22.10.2018 wird hierbei verwiesen.



4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Bruttobauland davon	0,70 ha	100 %
Nettobauland einschl. Private Grünflächen	0,65 ha	93 %
Öffentl. Erschließung einschl. Wege u. öff. Parkplätze	0,05 ha	7 %
Zahl der Wohnungen		20
Zahl der Appartements (Pflegerisches Wohnen)		39
Prognostizierte Einwohner (WE x 1)		59
Bruttowohndichte		84 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 „Östliches Brühl“ überschreitet auch bei der Annahme, dass jede geplante Wohneinheit nur mit einer Person belegt sein wird, mit 84 EW/ha an diesem Zielwert. Basis der Angaben ist die Konzeptstudie des Projektentwicklers.

Die Entwicklung der konkreten Fläche soll insbesondere dem steigenden Bedarf an seniorengerechtem Wohnen und Angeboten für die Seniorenpflege entsprechen. Die dafür erforderliche zusammenhängende Fläche für einen wirtschaftlichen Betrieb kann derzeit ebenfalls nur schwer im Innenbereich entwickelt werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Umwelt

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird eine vormals landwirtschaftlich 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 Möglichkeit 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.

Die Stadt Crailsheim versucht, wo möglich, den Bedarf an Bauflächen im Siedlungsbestand zu decken. Die „Stärkung der Innenentwicklung“ ist eines der Leitprojekte des Stadtentwicklungsplans „STEP Crailsheim“ aus dem Jahr 2012. Die Stadt Crailsheim hat bereits in der Vergangenheit, insbesondere in den 1990er und 2000er Jahren, große verfügbare innerörtliche Potentialflächen in der



Kernstadt und insbesondere im Konversionsgebiet „McKee Barracks / Fliegerhorst“ (ca. 150 ha) entwickelt und damit eine umfangreiche Innenentwicklung realisiert. Parallel wurden umfangreiche Ermittlungen zu innerörtlichen Bauflächenpotentialen angestellt.

Im Rahmen sogenannter „Neuordnungskonzepte“ wurden für verschiedene Stadtteile Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale ermittelt. Es sind umfangreiche innerörtliche Potentialflächen vorhanden, diese befinden sich jedoch i.d.R. in Privateigentum. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer sind innerörtlichen Potentialfläche nur in sehr geringen Umfang verfügbar; trotz umfangreicher Aktivitäten zur Mobilisierung, wie Bürgerbeteiligungsprozesse (auch im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung STEP Crailsheim), entsprechender Öffentlichkeits- und Pressearbeit sowie direkter Ansprache, Beratungsangebote und systematischen Anschreiben an Eigentümer von Potentialgrundstücken. Darüber hinaus ist als besondere Mobilisierungsstrategie das innovative, kommunale Förderprogramm „Innen vor Außen“ zu nennen. Durch dieses eigene Förderprogramm unterstützt die Stadt die Aktivierung von innerörtlichen Potentialflächen durch konkrete finanzielle Zuschüsse.

Dennoch ist der Bedarf an Wohnbauflächen größer als Potentialflächen vorhanden sind, die im Siedlungsbestand zur Verfügung stehen und aktiviert werden können. Daher ist derzeit eine maßvolle Außenentwicklung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich. Die maßvolle Arrondierung der Siedlungsfläche am Ortsrand von Altenmünster ergänzt die vielfältigen Innenentwicklungsmaßnahmen in der Kernstadt und in den Stadtteilen im Hinblick auf ein Angebot vielfältiger Wohnqualitäten.

Der Eingriff umfasst einer Wertigkeit von 85.615 Ökopunkten, der gebietsextern ausgeglichen werden muss.

5.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Sportplatzgeländes und der Kreisstraße 2642. Ob eine Einwirkung auf das Plangebiet vorliegt, wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht (vgl. Schallimmissionsprognose des Büros rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall, vom 22.10.2018). Überschreitungen der Maximalpegel sind demnach bei Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Aktive Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

5.4 Sonstige Belange

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bzw. deren näheren Umgebung (r = 200 m) bekannt.



6. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklungs- und Herstellungskosten trägt der Vorhabenträger. Dies ist in städtebaulichen Verträgen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt.

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 hiesigen Erfahrungswerten Stand 2013).

Anlagenart	Kosten/Jahr (gerundet)
Straßenverkehrsflächen	3.000 €
Öffentliche Grünflächen	0 €
Insgesamt	3.000 €

* 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

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.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Regenwasserbehandlung hat privat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Eine Zuführung zur geplanten Regenwasserrückhaltung der benachbarten Grundwegsiedlung ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Der Anschluss an das bestehende Abwassernetz erfolgt über die Kirchstraße.

Abfall und Müllentsorgung

Die vorgesehene Erschließungsstraße südlich des Plangebiets ist für die Stadt Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.



7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich. Die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Stadt Crailsheim gekauft und hergestellt. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Altlasten / Kampfmittelbeseitigung

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Luftbildauswertung hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan „Östliches Brühl“ verursacht einen Eingriff in Höhe von 85.615 Ökopunkten. Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto entwickelt und zu einem späteren Zeitpunkt konkret benannt.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 09.06.2020



.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka



Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Östliches Brühl“ des Büros Planungsgruppe Ökologie + Information, 72669 Unterensingen vom 18.04.2019 wird hingewiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigelegt.

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 09.06.2020

Czybulka

.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka



