

# **VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim**

## **Begründung zur FNP-Änderung Nr. A-2019-1F, Wohngebiet „Grundwegsiedlung“, Crailsheim**

### **1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung**

#### **1.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Crailsheim möchte ein attraktives urbanes Wohnquartier als Siedlungserweiterung südlich von Altenmünster entwickeln. Hierzu sollen entsprechend den Nutzungsarten der vorbereitenden Bauleitplanung Flächen für Wohnen vorgesehen werden. Um die gewünschte Qualität zu erreichen, sind ebenso Grünflächen eingeplant und eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Die bisherige Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan lässt dies nicht zu. Eine Änderung ist daher erforderlich.

#### **1.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Am 30.03.2017 hat der Gemeinderat der Stadt Crailsheim den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Entwicklung dieses Gebiets gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 18.04. bis 05.05.2017 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen wurden mit dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans behandelt. Dieser wurde am 24.10.2019 gefasst. Die hieran anschließend durchgeführte Beteiligung fand vom 18.11.2019 bis zum 19.12.2019 statt. Der Satzungsbeschluss ist am 27.02.2020 gefasst worden. Die Rechtskraft kann erst mit Genehmigung der FNP-Änderung erfolgen.

#### **1.3 Standort der Planung**

Das geplante Baugebiet „Grundwegsiedlung“ umfasst eine Fläche von 10,2 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand des Siedlungsteils Altenmünster. Das ehemals landwirtschaftlich geprägte und baulich getrennte Altenmünster ist inzwischen vollständig mit der Kernstadt verbunden.

Das Plangebiet erstreckt sich von der Kreisstraße im Westen bis zu den topographisch abfallenden Flächen vor der Bahnlinie Crailsheim-Ellwangen. Es wird landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Zentral befindet sich eine Anhöhe mit einer Baumreihe aus Fichten, sowie Buschwerk und Streuobst. Einige Holzlagerstätten sind ebenfalls dort angelegt. Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets führen sich nach Süden hin fort. Im Westen ist an der Kreisstraße die Sportanlage des VfR Altenmünster unter anderem mit Fußball-, Tennis- und Volleyballplätzen.

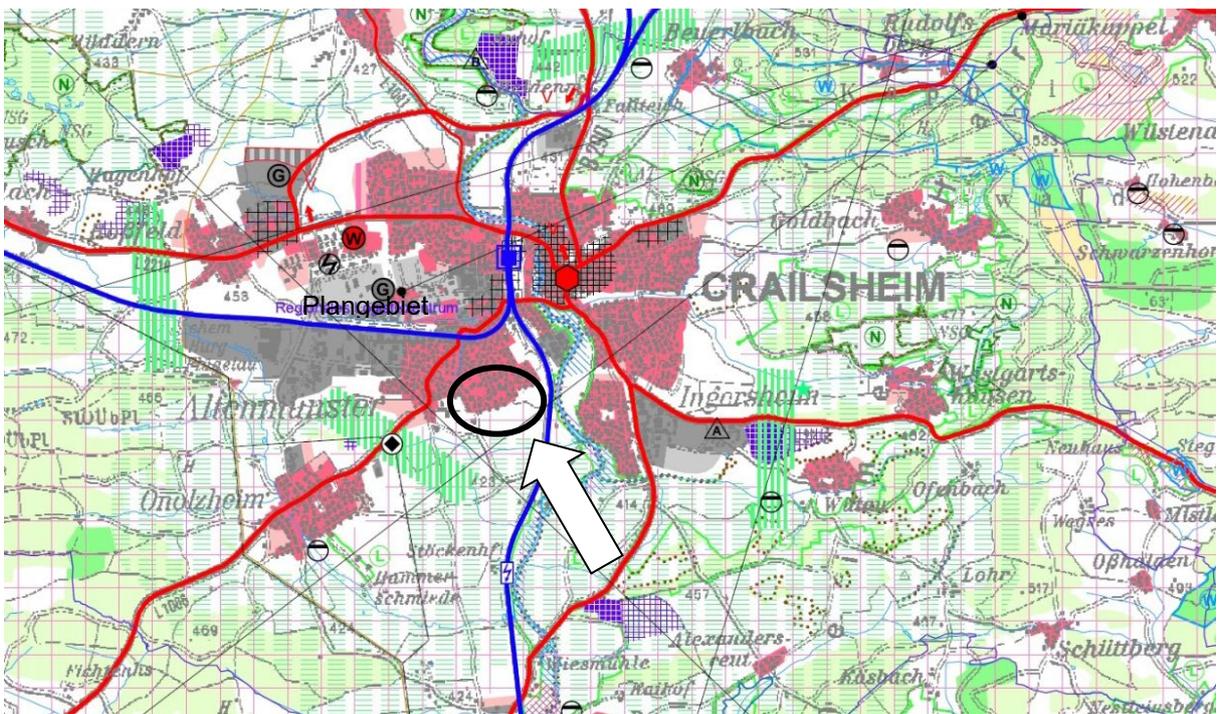


**Abbildung 1:** Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

## 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 Übergangsbereich der „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand)“ zum „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ 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.

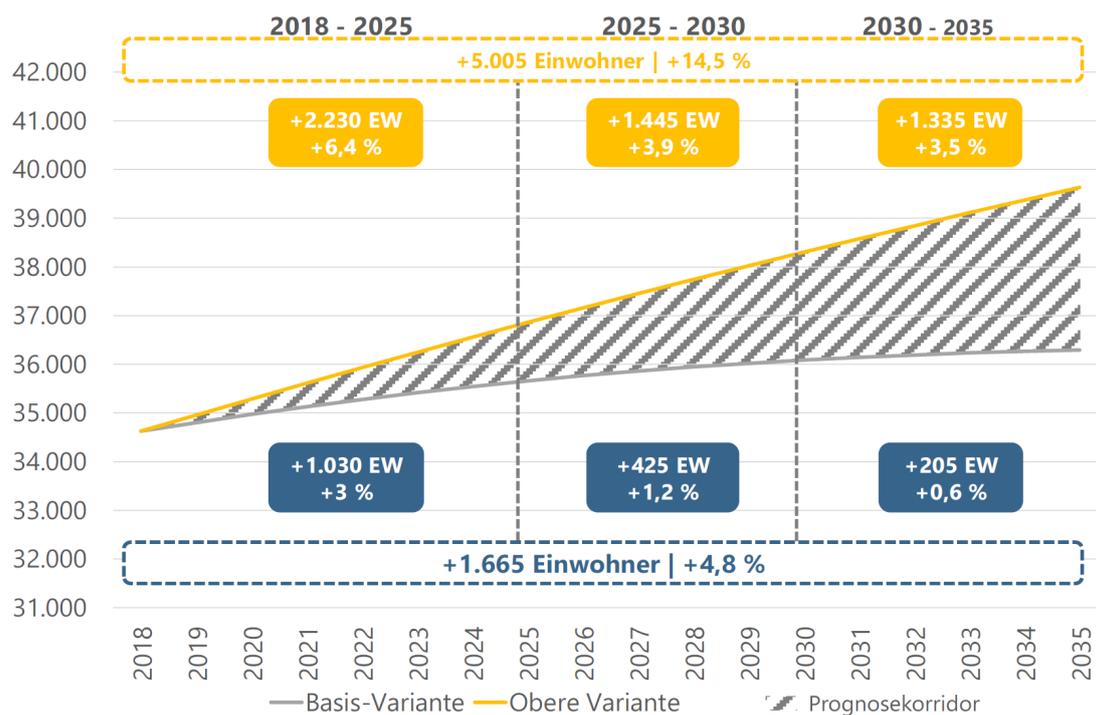


**Abbildung 2:** Ausschnitt des Regionalplans 2020

## 1.4.2 Örtlicher Bedarf und Flächenpotentiale

Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung<sup>1</sup> 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 Zu- zug.

Zur Überprüfung der prognostizierten Zahlen von 2017 wurde, auch im Hinblick auf künftige Bauprojekte, 2019 eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigen den Bedarf<sup>2</sup>. 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:



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

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

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

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	Satzungsbeschluss (geplant)	Wohneinheiten bzw. Haushalte	Innenentwicklung
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 zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorgesehene Quartier wird vorrangig die Nutzungsart „Wohnen“ beinhalten. Die vorgesehene Bebauung ist als Erweiterung der Kernstadt konzipiert und soll eine gewisse urbane Attraktivität herbeiführen. Der bestehende Kindergarten der nördlichen Bestandsbebauung befindet sich ebenfalls im Abgrenzungsbereich und wird um eine ähnlich große Fläche nach Süden erweitert, um die nötige Infrastruktur bereitstellen zu können.

### 2.2 Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung wird durch die Kirchstraße erfolgen. Hierzu ist geplant die innere Erschließung des Gebiets über einen Kreisverkehr anzubinden.

### 2.3 Einbindung in die Landschaft, Grünordnung

Zentral im Gebiet befindet sich eine leichte Anhöhe. Diese soll von einer Bebauung freigehalten und als Grünfläche beplant werden. Sie ist als Erholungs- aber auch als generationenübergreifende Spielfläche konzipiert.

## 3. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 6,1 ha
Erschließung	ca. 3,0 ha
Grünflächen	ca. 1,1 ha
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>ca. 10,2 ha</b>

## 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 einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden Brutvögel und Zauneidechsen als durch die Planung möglicherweise betroffene geschützte Tierarten ermittelt. Bei dem Verlust der Brutquartiere der mäßig häufig bis sehr häufigen Vogelarten ist davon auszugehen, dass diese im angrenzenden Umfeld wieder Brutplätze vorfinden. Ebenfalls im Gebiet brütet die gefährdete Feldlerche. Es wird durch die Planung ein Verlust von drei Feldlerchenquartieren erwartet. Diese werden im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden.

Das Gebiet besteht vorrangig aus Fettwiesen mittlerer Standorte (4,3 ha) mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und Ackerflächen mit fragmentarischer Unkrautvegetation (ebenfalls 4,3 ha) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Planung führt zum Verlust dieser und weiterer Biotoptypen. Der Eingriff wurde im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und wird außerhalb des Plangebiets in noch endgültig zu bestimmenden Maßnahmen kompensiert.

Geschützte Biotop liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Bei einer Bebauung werden jedoch Einzugsgebiete dreier Quellbereichsbiotop berührt. Ein Verlust der Quellbereiche wird nicht erwartet.

Die Suchräume von Biotopverbänden mittlerer und feuchter Standorte werden durch die Planung berührt.

#### **4.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"**

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird eine größtenteils 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 Potentialflächen 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 Erweiterung 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 Funktionsverlust der Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, als Filter / Puffer für Schadstoffe und als Standort für die natürliche Vegetation wurde bilanziert und wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

### **4.3 Belange des Schutzguts "Wasser"**

Das Gebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete und verfügt über kein Oberflächengewässer. Die überwiegend lehmig-tonigen Böden sind nur gering wasserdurchlässig und tragen wenig zur Grundwasserneubildung bei. Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Untersuchungsraum nicht aus.

### **4.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"**

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgeprägten Kaltluftbahnen, jedoch haben die Wiesenflächen und Äcker eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Die nachts dort entstehende Kaltluft fließt in das Jagsttal ab und dient somit zu einem sehr geringen Teil der Frischluftversorgung des Stadtgebiets.

Diese Funktion geht durch die Bebauung verloren. Zur Minimierung sind eine Durchgrünung und die Pflanzung von ca. 300 Bäumen innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Die Filterfunktion der Bäume und deren mikroklimatischen Auswirkungen stellen eine teilweise Kompensation dar.

### **4.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"**

Das Plangebiet ist Teil des landwirtschaftlich genutzten Offenlands, welches sich nach Süden an Altenmünster anschließt. Das Plangebiet ist dabei wenig strukturiert, Gehölze fehlen. Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird bezogen auf die Landschaft als gering eingestuft.

### **4.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"**

Die Planung löst natürlicherweise Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, „Fläche und Böden“, „Wasser“ und „Klima / Luft“ aus. Die individuellen Auswirkungen sind bei den oben beschriebenen Schutzgütern beschrieben.

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

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.

### **4.8 Belange des Schutzguts "Mensch"**

Das Gebiet wird entlang des Wegesystems zur Naherholung der angrenzend lebenden Bevölkerung genutzt. Diese Funktion soll mit der Schaffung einer Grünanlage und des Versatzes des zentralen zur Erholung genutzten Weges beibehalten werden.

### **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"**

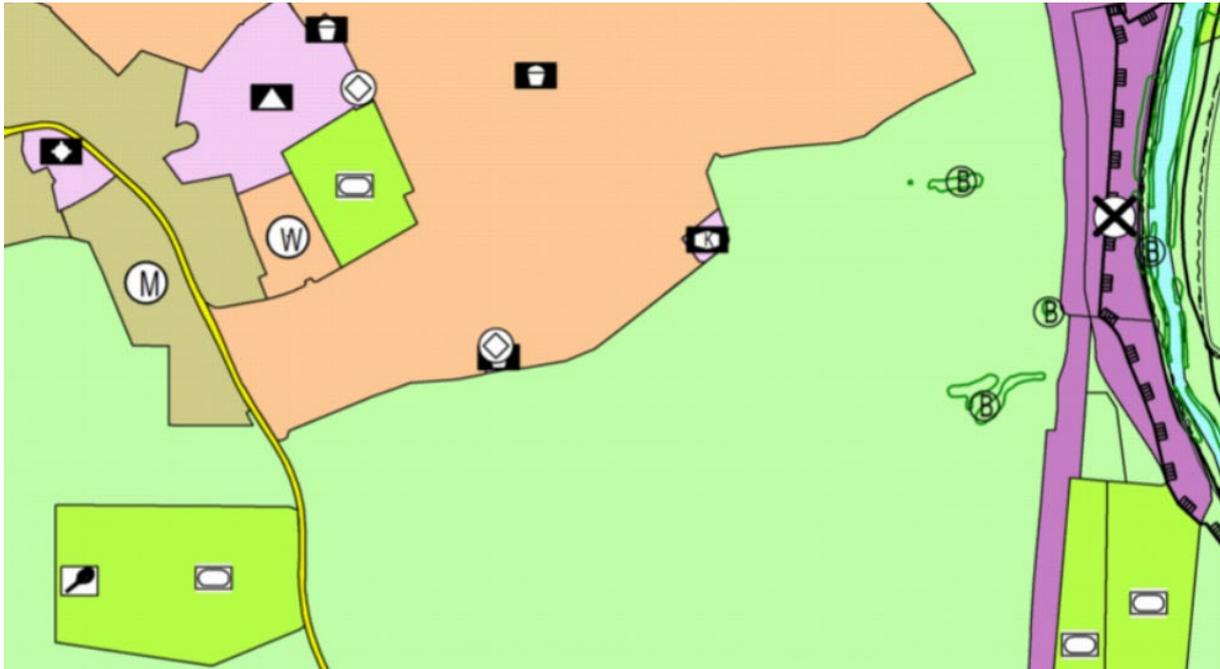
Über die für die zugelassene Bebauung üblichen Emissionen in Form von Lärm, Licht und Heizemissionen ist mit Störfaktoren nicht zu rechnen. Die planungsrechtlichen Schutz-

ansprüche 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"

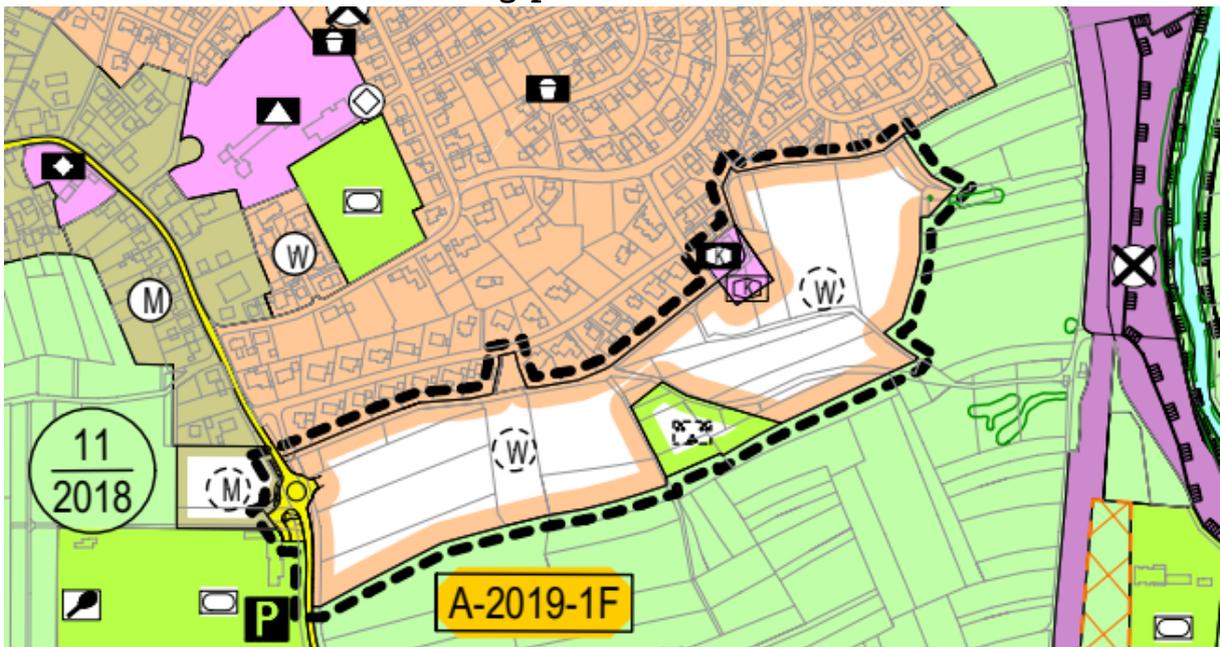
Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet möglich und erwünscht.

##### 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. A-2019-1F „Grundwegsiedlung“

Der Umweltbericht ist als separates Dokument mit Datum 02.09.2019 beigelegt.

Crailsheim, den 20.04.2022

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