



Baudezernat

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Wolfsacker“ Nr. 126

Stadt Crailsheim
Baurecht und Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan "Wolfsacker" im Planbereich Nr. 126

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	PLANUNGSBERICHT	3
1.	EINLEITUNG:	3
1.1	<i>Anlass des Aufstellungsverfahrens</i>	3
1.2	<i>Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</i>	3
1.3	<i>Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets</i>	3
1.4	<i>Übergeordnete Planungen</i>	4
2.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
2.1	<i>Baulich-räumliches Konzept</i>	6
2.2	<i>Verkehrskonzept</i>	8
2.3	<i>Energie-/Klimaschutzkonzept</i>	8
2.4	<i>Grün- und Freiflächenkonzept</i>	8
3.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
3.1	<i>Festsetzungen zur Bebaubarkeit</i>	9
3.2	<i>Erschließungsflächen und Verkehr</i>	11
3.3	<i>Natur und Umwelt</i>	11
3.4	<i>Klima- und Immissionsschutz</i>	12
4.	FLÄCHENBILANZ UND BEDARFSNACHWEIS	12
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
5.1	<i>Belange der Umwelt</i>	14
5.2	<i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	15
5.3	<i>Belange des Immissionsschutzes</i>	15
5.4	<i>Sonstige Belange</i>	15
6.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	15
7.	MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG	15
7.1	<i>Ver- und Entsorgung</i>	15
7.2	<i>Durchführung der Erschließung</i>	16
7.3	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	16
TEIL B	UMWELTBERICHT	17
TEIL C	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	17

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung:

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Generell ist der Bedarf in Tiefenbach an Wohnbauflächen hoch, da das letzte Wohnbaugebiet vor ca. 20 Jahren ausgewiesen worden ist. Im Zuge des Wohnbauentwicklungskonzeptes war Tiefenbach 2011 in Tranche II zur künftigen Wohnbauentwicklung vorgesehen. Auf Grund langwieriger Grundstücksverhandlungen hat sich Die Entwicklung jedoch verzögert. Zusätzlich war im Rahmen des Neuordnungskonzepts 2011 die Nachverdichtung und Reaktivierung von Grundstücken im Ortskern geplant, dies scheiterte aber an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und benötigten Abstandflächen, die immissionsschutzrechtlich bedingt sind.

Die Planung sieht daher die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet vor, die den Bedarf an Wohnbauflächen decken soll. Weiterhin wird im östlichen Teil des Plangebietes Mischgebiet ausgewiesen, dass die bestehende Tierklinik miteinbezieht. So soll künftig, in Abstimmung mit dem Eigentümer, eine Erweiterung des Betriebes sowie der vorhandenen Wohnbauflächen ermöglicht werden.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Durch den Abschluss der Konversion des ehemaligen Kasernenareals wurden in der Vergangenheit bisherige Reserveflächen im Bestand entwickelt und bereits veräußert. Gleichzeitig herrscht in Crailsheim eine Nachfrage nach Bauland vor.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel den Bedarf verschiedenen Wohnbauarten zu decken. Der Bebauungsplan stellt eine Erweiterung der Siedlung „Eichenbaum“ in Tiefenbach dar und knüpft somit an bestehende Infrastrukturen an.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Zweck des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, von Verkehrsflächen sowie von Grünflächen. Zudem werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise geregelt (siehe Kap. 2 und 3).

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Das geplante Baugebiet „Wolfsacker“ liegt in dem Ortsteil Tiefenbach (ca. 1100 Einwohner), 4 km von der Stadtmitte entfernt und hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Tiefenbach ist durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur geprägt, dessen überwiegende Wohnbebauung ab 1952 erschlossen wurde. Im historischen Ortskern sind noch alte Hofstrukturen vorzufinden.

Das Gelände wird derzeit als Grünfläche genutzt und fällt gen Nord-Osten leicht ab. Nennenswerte Gehölzbestände finden sich straßenbegleitend zum oberen Mühlweg am nördlichen Rand des Gebietes und werden im Bauleitplanverfahren gesondert berücksichtigt (siehe Teil B).

Der Geltungsbereich ergibt sich im Wesentlichen aus den Flurgrundstücken Nr. 413, 415, 415/1 und 416. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rechtsplan vom 23.01.2018 mit schwarzem, unterbrochenem Band umgrenzt.

Er wird begrenzt

im Norden vom Oberen Mühlweg

im Westen vom bestehenden Wohngebiet „Eichenbaum“

im Süden von einem landwirtschaftlichen Weg (Fl. Nr. 414)

Im Osten vom Steigackerweg (Fl. Nr. 417)

1.4 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

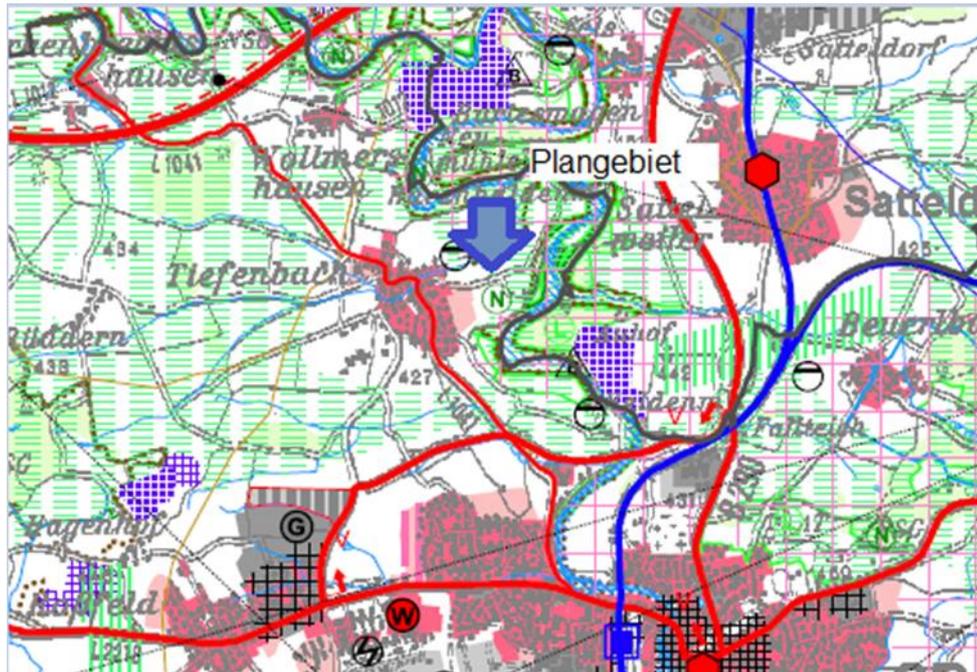
- (Bretten) – Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtwangen) und
- (Ellwangen) – Crailsheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

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.

Für Tiefenbach und das Plangebiet wird daher das Ziel verfolgt den vorhandenen Eigenbedarf nach entsprechenden Bauplätzen zu decken. (vgl. Kap. 1.2). Folglich entspricht die Abgrenzung des Baugebiets in Teilen der im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als geplante Siedlungsfläche (Wohnen und Mischgebiet) ausgewiesenen Fläche.

Der Regionalplan sieht eine längerfristige Stabilisierung und den Erhalt bestehender Gewerbestrukturen vor. Für das Plangebiet wird daher das Ziel verfolgt dem ortsansässigen Tierarzt neue Erweiterungsflächen zu bieten und so eine Abwanderung aus Crailsheim zu vermeiden.

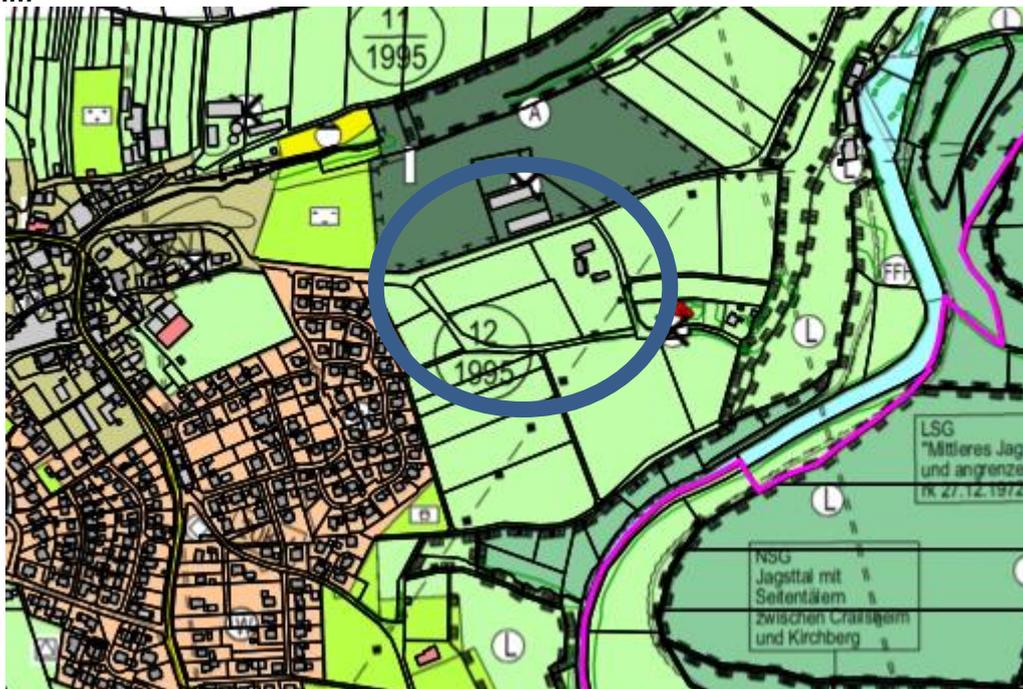
Abbildung 1: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken



Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 01.12.1995 das Plangebiet als Grünfläche dargestellt (Flurstück/e 413, 415, 415/1 und 416). Zur Wohnbauentwicklung und Bedarfsdeckung in Tiefenbach ist der Einbezug dieser Fläche jedoch zwingen erforderlich.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim



2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept

Das geplante Baugebiet Wolfsacker soll größtenteils als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Somit wird der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt und an bestehende Siedlungsstrukturen angeschlossen. Im östlichen Teil wird eine kleinere Fläche zur Bestandssicherung der Tierklinik und einer Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbauflächen als Mischgebiet ausgewiesen (siehe Kap. 3.1).

Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Wohnformen vor. Insgesamt sollen 6 Reihenhäuser, 10 Kettenhäuser und 19 Einfamilienhäuser entstehen, die durch drei an den Oberen Mühlweg anknüpfenden Straßen erschlossen werden. Die Grundstücksgrößen reichen dabei von 231 bis 1.100 qm. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen sollen unterschiedlichen Bauweisen und Bedürfnissen gerecht werden. Im westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind Reihen- und Kettenhäuser vorgesehen, während im östlichen Teil Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger und offener Bauweise möglich ist.

Da Ketten- und Reihenhäuser ohne seitlichen Grenzabstand bzw. nur durch Garagen getrennt errichtet werden, sind Festlegungen nötig, die ein gestalterisch einheitliches Bild ergeben. Aus städtebaulicher Sicht ist es somit erforderlich, Dachformen und -neigungen, sowie Gebäudestellung festzulegen.

Bei den Einfamilienhäusern findet ebenfalls eine Festlegung der Dachneigung und -form statt, um das neue Baugebiet optisch an bestehende Strukturen (Eichenbaum) anzuschließen und den ortstypischen Charakter von Tiefenbach zu wahren.

In der geplanten Mischgebietsfläche wird ein Baufenster ausgewiesen, das es ermöglicht den Bestand zu erweitern. Dabei wurde bewusst darauf verzichtet in noch unbebaute Flächen im Süden des Grundstücks einzugreifen. Ferner wird eine Nachverdichtung im nördlichen Teil ermöglicht, wodurch an bereits bestehende private Verkehrsflächen angeknüpft werden kann und es zu weniger Bodenversiegelung kommt.

2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch zwei neue Stichstraßen die an den bestehenden Oberen Mühlweg angrenzen. Der Stich am westlichen Rand wird dabei als Einbahnstraße geführt, um Durchgangsverkehr in diesem Teilbereich des Wohngebietes zu vermeiden.

Der zweite Stich verläuft in U-Form vertikal zum Oberen Mühlweg und gewährleistet die Erschließung der verschiedenen Wohnbaugrundstücke.

Für die Erschließung der Reihenhäuser wurde jeweils ein Fußweg gewählt, der verhindern soll, dass diese und die darüber liegenden Kettenhäuser von mehreren Seiten von Straßen umgeben werden. Da sich daher auf den Grundstücken keine Stellplätze befinden können, wurde eine gemeinschaftliche Carport-/Garagenanlage entlang der großen Stichstraße geplant, die ausreichend Platz für zwei PKW je Wohneinheit bietet.

Im Plangebiet wird der aus Westen kommende Fußweg straßenbegleitend zum Oberen Mühlweg weitergeführt. Auf Grund dessen wurde auf einen weiteren Fußweg in der geplanten Einbahnstraße verzichtet.

Der landwirtschaftlich genutzte „Wolfsweg“ wurde nicht erhalten, da dies die Grundstückszuschnitte negativ beeinflusst hätte. Der Steigackerweg sowie der landwirtschaftliche Weg, der im Süden des Plangebietes verläuft, bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen.

Das Baugebiet erhält 11 öffentliche Stellplätze, von denen drei an der Einfahrt der Einbahnstraße befinden und 8 relativ zentral gelegen sind.

2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept

Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzeptes ist eine Durchgrünung des Quartiers als vorrausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Die offene Bauweise im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes lassen größere unversiegelte Grünflächen zu, die eine reibungslose Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (seitlich offene Carports) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierdurch wird eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers erwartet.

Die festgesetzte Gebäudestellung bieten aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude optimale Voraussetzung für eine mögliche Solarnutzung. Unterstützt wird dies durch die festgelegte Dachform und -neigung.

2.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Die bestehende Gehölzstruktur entlang des Oberen Mühlwegs soll weitgehend erhalten werden. Lediglich im Bereich der Kettenhäuser und deren Ausfahrten müssen bestehende Bäume weichen, die durch Neupflanzungen ersetzt werden müssen.

In Bereichen mit geplanter Einfamilienhausbebauung soll durch die Festsetzung der Baufenster eine größere unbebaute Fläche entstehen, durch die der private Ruheraum an Attraktivität gewinnt.

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 1.4) als allgemeines Wohngebiet -WA- im Westen und als Mischgebiet -MI- im Osten- ausgewiesen. Dabei werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch die zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehr dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich zudem aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung nicht in die geplante Gebietsstruktur ein. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüber hinaus in vielen Gebieten der Stadt zweckdienlicher und planungsrechtlich zulässig.

Im Mischgebiet sind zusätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, unzulässig, da die gewerbliche Nutzung des Mischgebiets ausschließlich Betriebe der Veterinärmedizin einschließt und der Betrieb von Vergnügungsstätten dieser Nutzung entgegensteht. Weiterhin fügen sich die ausgeschlossenen Arten von Vergnügungsstätten nicht entsprechend in die vorhandene Ortsstruktur von Tiefenbach ein.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Ziel der Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Wahrung des dörflichen Charakters und die Gewährleistung, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe bzw. Firsthöhe, einer festgesetzten Geschoszahl und Dachneigung, sowie den ausgewiesenen Baufenstern, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Zusammen mit der festgelegten Bauweise dienen die Festsetzung der Umsetzung der o.g. Ziele und des unter Kap. 2. beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sowie der Einbindung in die umgebende Siedlungs- und Landschaftsbereiche. Es werden hierbei dennoch gut nutzbare Baukörper mit zeitgemäßen Gestaltungsspielräumen ermöglicht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurden verschiedene Bauweisen festgelegt, die die Realisierung von verschiedenen Bauformen ermöglicht. Generell sind die Baugrenzen so gewählt, dass attraktive ausreichend große zusammenhängende unverbaubare Flächen entstehen.

Die im Plan als WA1 gekennzeichnete Fläche wird als offene Bauweise festgelegt (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO), die die Errichtung von Einzelhäusern ermöglicht.

Die im Plan als WA2 und WA3 gekennzeichnete Flächen werden als besondere bzw. geschlossene Bauweise festgelegt (vgl. § 22 Abs. 4 BauNVO), um eine Kettenhaus- und eine Reihenhausstruktur herzustellen. Diese Grundstücke müssen aufeinander abgestimmt werden, um eine geordnete Struktur und ein einheitliches Bild zu ergeben. Daher sind die Baufenster so gesetzt, dass eine attraktive Raumkante entsteht und eine gegenseitige Verschattung der Freiflächen verhindert wird. Zusätzlich sollen die Reihenhäuser die Möglichkeit darstellen, in hochwertiger Wohnlage verdichtetes Wohnen zu ermöglichen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 und im Mischgebiet 0,6. Das heißt es dürfen bis zu 40 % bzw. 60% der Grundstücksfläche bebaut werden.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Höhenfestsetzungen erfolgen sowohl über die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. § 2 Abs. 6 LBO, als auch über maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH). Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Die EFH orientiert sich dabei an der Topographie des Plangebiets. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,5 m wird zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Planeinschrieb in dem Bereich WA1 auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ist bei Gebäuden mit der angegebenen Geschoszahl ein weiteres Geschoss auf $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des Erdgeschosses möglich.

Im Bereich WA2, WA3 und MI sind zwei Vollgeschosse möglich. Durch die Festlegung der Trauf- bzw. Firsthöhe soll vermieden werden, dass noch ein Staffelgeschoss aufgesetzt wird.

Die zulässigen Traufhöhen im Bereich WA1, WA2 und WA3 betragen 5,50 m, die Firsthöhe beträgt 9,50. Im MI beträgt die zulässige maximale Firsthöhe 9,50 m.

Anzahl der Wohnungen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ein- und Zweifamilienhausstruktur ist die Anzahl der Wohnungen in den zusammenhängenden Gebieten WA1, WA2 und WA3 auf maximal zwei beschränkt. Im Bereich des MI findet dagegen keine Einschränkung statt.

Örtliche Bauvorschriften

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 „Wolfsacker“ Nr. 126 unter den §§ 2 bis 10 formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Auf Basis des Verkehrskonzeptes und den zu erwartenden Nutzungsintensitäten sind die Erschließungsstraßen entlang der Bebauung mit geringer Dichte als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die 5,50 m breite U-förmige Straße soll dadurch als gering geregelter öffentlicher Raum gemäß des „Shared Space – Gedanken“ funktionieren. Ähnlich verhält es sich mit der 3,75 m breiten Einbahnstraße. Hier ist auf Grund der geringen Verkehrsdichte Mischverkehrsfläche vorgesehen. Da hier öffentliche Stellplätze für Längsparker vorgesehen sind und durch die geplante Einbahnstraße kein Begegnungsverkehr stattfindet, kann die Straße entsprechend schmaler ausfallen.

Zum erwarteten Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen Ausgestaltung der Erschließungs-Anbindung des Oberen Mühlwegs: Die prognostizierte Einwohnerzahl beträgt 147 Einwohner. Beim Ansatz von 3,5 zu erwartenden Fahrten pro Einwohner und Tag (50% PKW-Anteil) ist mit einer Zunahme des Verkehrs um ca. 257 PKW-Fahrten pro Tag zu rechnen. Verteilt auf 12 Stunden (keine Nachtfahrten angenommen) werden somit ca. 22 Ein- und Ausfahrten pro Stunde in den Oberen Mühlweg prognostiziert. Dies entspricht einem Zehntel des analog ausgerechneten Verkehrsaufkommens in Tiefenbach.

Die Anlage von Garagen ist auf Baufenster oder die für Garagen festgesetzten Flächen beschränkt. Stellplätze sind auf die 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.

3.3 Natur und Umwelt

Auf den westlichen Grundstücken entlang des Oberen Mühlwegs ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Da der vorhandene Baumbestand an dieser Stelle den Baumaßnahmen weichen muss, sollen Neupflanzungen nach deren Abschluss vorgenommen werden, sodass der Baumbestand, der beidseitig am Oberen Mühlweg verläuft, wieder vervollständigt wird und in seiner jetzigen Form beibehalten werden kann.

Im östlichen Teil wird die bestehende Baumreihe auf der Mischgebietsfläche als erhaltungspflichtig gekennzeichnet, um eine räumliche Trennung zwischen Gewerbe und Wohngebiet zu erhalten und mögliche Störungen gering zu halten. Zusätzlich entspricht diese Festsetzung den Empfehlungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Erhalt des Jagdreviers von ansässigen Turmfalcken. Am südlichen Rand des Grundstücks befindet sich weiterhin eine biotopkartierte Feldhecke, die ebenfalls erhalten werden muss.

An der südlichen Grenze des Baugebietes wird zur Ortsrandeingrünung und zu Anpassung an das bestehende Landschaftsbild eine Formhecke vorgeschrieben. Diese dient nicht nur der Fortführung des südlich verlaufenden Grüngürtels, sondern bietet auch einen angemessenen Sichtschutz.

3.4 Klima- und Immissionsschutz

In Hinblick auf das lokale Siedlungsklima wird versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu halten. Versiegelungsflächen für Stellplätze und Zufahrten sollen gering gehalten werden und ggf. insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrassen minimiert werden, Auch die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend des Bedarfs angepasst und nicht zu groß dimensioniert. Baumplantungen bzw. deren Erhalt tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei.

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

	nur WA ¹		zzgl. MI	
Bruttobauland	2,1 ha	100 %	3,2 ha	100 %
davon				
Nettobauland	1,6 ha	76 %	2,7 ha	84 %
einschl. Private Grünflächen				
Öffentl. Erschließung	0,25 ha	11 %	0,25 ha	8 %
einschl. Wege u. öff. Parkplätze				
Öffentl. Grünflächen	0,15 ha	7 %	0,18 ha	6 %
Zahl der Baugrundstücke	35			
Zahl der Wohneinheiten (2 je Baugrundstück)	70			
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	147			
Bruttowohndichte	33	WE/ha		
Bruttowohndichte	70	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 Allgemeinen Wohngebiets Gebiets „Wolfsacker“ liegt mit 70 EW/ha über diesem Zielwert. Zusätzlich hierzu kommen potentielle Wohnflächen in der enthaltenen Mischgebietsfläche im östlichen Teil des Plangebiets, die noch nicht genau beziffert werden können.

Es besteht ein Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2014 für Crailsheim ausgehend von 33.209 Einwohnern eine Zunahme von 2.592 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2014-2035 prognostiziert. Die Vorausberechnung sieht jedoch eine starke zeitliche Differenzierung des Wachstums. So findet das Wachstum vor allem bis zum Jahr 2023 statt (Zunahme von 2.444 Einwohnern). Die aktuelle Einwohnerzahl von 34.392 (Stand 31.10.2017) entspricht nahezu der Jahresendprognose 2017 von 34.494. Die Vorausberechnung kann daher als realistisch eingeschätzt werden.

¹ Hier wurde die reine Fläche des neuen Wohnbaugebietes herangezogen, ohne den am südlichen Rand verlaufenden landwirtschaftlichen Weg

Bei der Annahme, dass neue Baugebiete im Mittelzentrum Crailsheim eine durchschnittliche Dichte von 60 Einwohner/ha haben (Vorgabe Regionalplanung), kann von einem Flächenbedarf bis 2023 in Höhe von 22,3 ha ausgegangen werden. Dieser ist nur in sehr geringem Maße durch die Innenentwicklung zu decken. Die Innenentwicklung wird in Crailsheim u.a. durch Neuordnungskonzepte, direkte Eigentümeransprache und ein städtisches Förderprogramm „Innen vor Außen“ unterstützt. Eine Auswertung der Crailsheimer Neuordnungskonzepte ergab eine jährliche Umsetzungsquote von nur 1,2% der 394 vorgeschlagenen Maßnahmen. Eine Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen ist daher erforderlich.

Zu diesem Zweck befinden sich derzeit mehrere Wohnbaugebiete auf Außenbereichsflächen in der Planung. Die durch eine Bauverpflichtung gebundene erfolgende Entwicklung eines Baugebiets geschieht in der Regel innerhalb von fünf Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Nachfolgend aufgeführte Baugebiete sind im Entwicklungsplan bis zur vollständigen Bebauung bis 2023 vorgesehen. Bisher entwickelte Baugebiete sind inzwischen nahezu vollständig bebaut. Der Nachvollziehbarkeit halber wurde die Untergliederung in Bauabschnitte und damit einhergehende zeitliche Verschiebungen vernachlässigt.

Bebauungsplan	Fläche	Erwartete vollständige Bebauung
Mittelpfadäcker	0,9 ha	2020
Aspenstraße	3,2 ha	2021
Westgartshausen, westl. Erw.	2,3 ha	2021
Sauerbrunnen, 5. Änderung	2,8 ha	2022
Nördlich Aubergstraße	1,9 ha	2022
Wolfsacker	2,0 ha	2022
Südliche Erweiterung Horaffen	9,5 ha	2022
Hummelsberg	1,5 ha	2023
Heckenbühl	0,6 ha	2023
	<u>24,7 ha</u>	

Die Flächeninanspruchnahme der geplanten Wohnbaugebiete deckt den prognostizierten Bedarf. Eine Überschreitung von 10 % wird angesichts zahlreicher Unwägbarkeiten in der Planung als vertretbarer Wert angesehen, um genügend Wohnbaufläche bereitstellen zu können. Bei dem bereits in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Südlich Wasserturm“ (7 ha) und dem vorgesehenem Bebauungsplan „Kalkwiesen“ (3,2 ha) ist mit keinem Satzungsbeschluss vor 2020 zu rechnen. So kann Einwohnerentwicklung, Flächenbedarf und Planerfordernis in den nächsten zwei Jahren abermals geprüft werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Umwelt

In dem Plangebiet liegen am südlichen Rand Heckenstrukturen vor, die als Biotoptop gesetzlich geschützt sind. Daher wird in der Planung in diese Strukturen nicht eingegriffen. Der Schutzstatus wird in dem Bebauungsplan übernommen und so weiterhin sichergestellt.

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 innerörtliche 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 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 Tiefenbach ergänzt die vielfältigen Innenentwicklungsmaßnahmen in der Kernstadt und in den Stadtteilen im Hinblick auf ein Angebot vielfältiger Wohnqualitäten und schafft gleichzeitig Wohnbauflächen mit größeren Grundstücken, welche bei der Innenentwicklung in der Regel nicht möglich sind.

5.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen für benachbarte Gebiete. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf dem Oberen Mühlweg ist zu vernachlässigen.

5.4 Sonstige Belange

Darüber hinaus sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Nördlich des Oberen Mühlwegs befand sich von 1960 – 1994 eine Deponie. Der Boden dort ist mit Altlasten belastet.

Im Plangebiet oder daran angrenzend gibt es keine Wasser- oder Hochwasserschutzgebiete.

6. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklungskosten werden im Wesentlichen durch den Grundstücksverkauf bzw. die Erhebung von Beiträgen refinanziert.

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 Ergebnissen Forschungsbericht „Innen vor Außen“).

Anlagenart	Kosten/ Jahr in € (gerundet)
Straßenverkehrsflächen	24.000 €
Öffentliche Grünflächen	1.500 €
Insgesamt	25.500 €

* 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 Entwässerung des Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen. Hierzu ist im Süden des Baugebiets eine Retentionsfläche vorgesehen. Zusätzlich ist die Speicherung in privaten Zisternen u.a. zur Gartenbewässerung vorgesehen.

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

Durch die Einbahnstraße und die große Erschließungsstraße besteht für Müllfahrzeuge die Möglichkeit, das Plangebiet ohne Wendemanöver oder Rückwärtsfahrten wieder zu verlassen.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich.

Die Flurstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Crailsheim. Die Mischgebietsfläche befindet sich in privater Hand. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan „Wolfsacker“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Bewertung der Eingriffe wurde im der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vorgenommen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung dieses Eingriffes. Auf den Teil B (Umweltbericht) dieser Begründung wird verwiesen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entwickelt.

Bearbeiter/Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 05.03.2018

.....
Carolin Cichon

Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Wolfsacker“ des Büros GEKOPLAN, 74420 Oberrot vom 23.01.2018 wird hingewiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan als separater (unselbständiger) Teil der Begründung beigelegt.

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

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

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 05.03.2018

.....
Carolin Cichon