

# VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim

## Begründung zur FNP-Änderung Nr. 11-2018, Mischgebiet „Östliches Brühl“, Crailsheim

### 1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

### 1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Crailsheim möchte ein Mischgebiet als Siedlungserweiterung südlich von Altenmünster entwickeln. Damit soll dem örtlichen Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum und Einrichtungen zur Seniorenpflege entsprochen werden.

Eine FNP-Änderung ist hierzu erforderlich. Derzeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

### 1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 25.07.2018 durch den Gemeinderat gefasst. Konkretisierend zum allgemeinen Mischgebiet wird als Art der Nutzung das „Urbane Gebiet“ verfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 13.08. bis 24.08.2018 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen werden mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans parallel zur FNP-Änderung behandelt.

### 1.4 Standort der Planung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.600 m südwestlich des Stadtkerns, am südlichen Rand des Stadtteils Altenmünster. Die 0,7 ha große landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche wird im Norden begrenzt durch eine Wohnbebauung. Die Kirchstraße, eine Kreisstraße, als Verbindung zwischen Altenmünster und Ingersheim, bildet die östliche Grenze. Im Süden befindet sich das Sportgelände des VfR Altenmünster mit Fußball-, Tennis- und Beachvolleyballplätzen. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen.



Abbildung 1: Luftbild 2017 mit Lage



## 1.5 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

### 1.5.1 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.

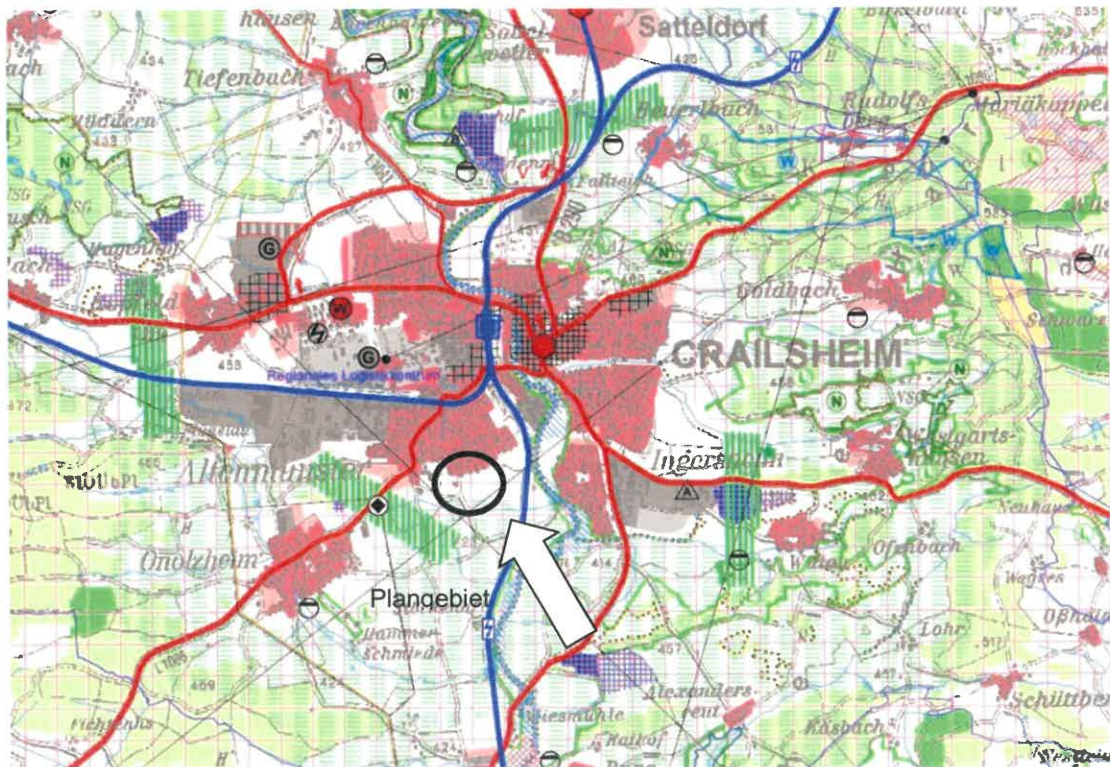


Abbildung 2: Ausschnitt des Regionalplans 2020

### 1.6 Örtlicher Bedarf und Flächenpotentiale

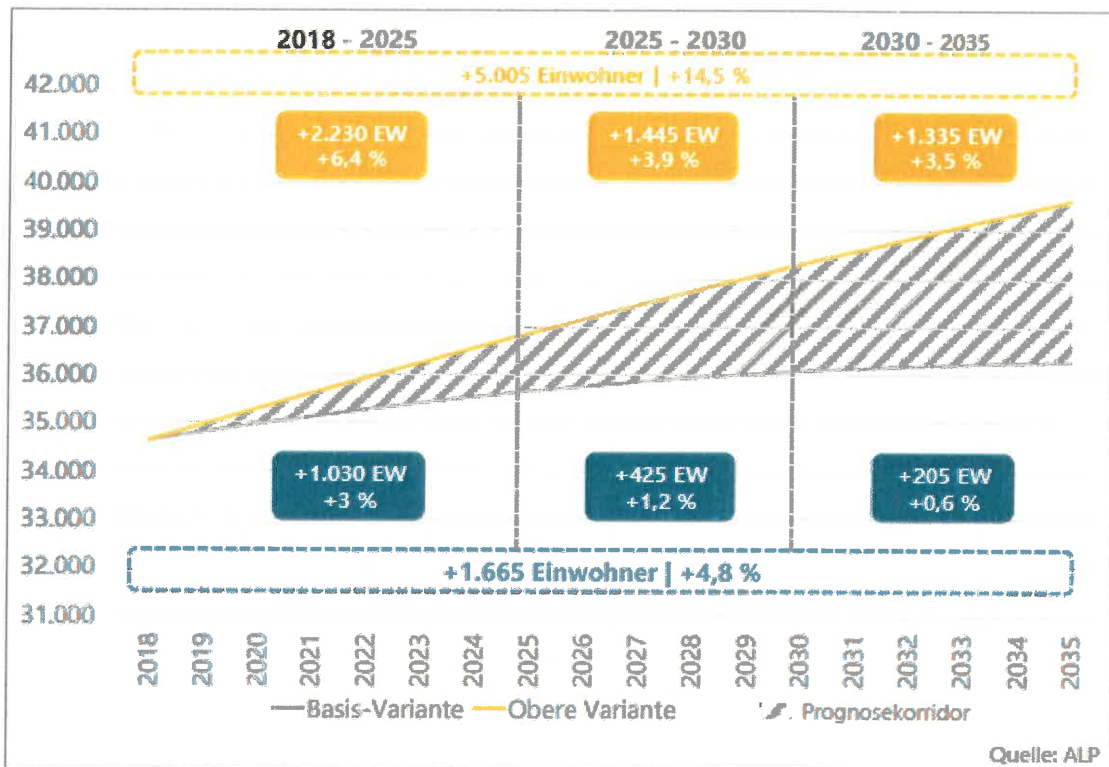
Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung<sup>1</sup> des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim, ausgehend von 34.130 Einwohnern, eine Zunahme von 739 Einwohnern (auf insgesamt 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 31.12.2020 mit 34.881 Einwohnern bereits die für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von 34.468 (der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2032 prognostiziert). Begründet werden kann diese Entwicklung mit einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem entsprechenden Zuzug.

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, URL: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS127014>, Stand 20.01.2020





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:



**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 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.

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



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 Baugebiete werden bzw. wurden seit 2018 entwickelt: Nicht dargestellt sind Bebauungspläne, für die in den letzten Jahren ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, die jedoch derzeit ruhen (bspw. „Südlich Wasserturm“).

<b>Bebauungsplan</b>	<b>Satzungsbeschluss (geplant)</b>	<b>Wohneinheiten bzw. Haushalte</b>	<b>Innenentwicklung</b>
Nördlich Aubergstraße	2018	56	
Sauerbrunnen, 5. Änderung	2018	109	
Wolfsacker	2018	70	
Friedenstraße	2019	38	
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	
Am Schönebürgstadion I	2021	55	
Am Schönebürgstadion II	2021	75	
Ellwanger Straße - Dr.-Bareilles-Straße	2021	94	X
Langäckerstraße	2021	46	
Rotäcker	2021	110	

Gesamt: 1.360

Die derzeitige Wohnbauentwicklung von geschätzten 1.360 Wohneinheiten befindet sich innerhalb des Prognosekorridors bis zum Jahr 2035 von 935 bis 2.210 Haushalten.

Überdies wurde im Rahmen der 18. Änderung des *Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen* (rechtskräftig seit amtlicher Bekanntmachung am 26.02.2021), der Bedarf zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Crailsheim ermittelt.

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.

## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im konkreten Fall soll das Baugebiet als „Urbanes Gebiet“ entwickelt werden, um eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Pflege planungsrechtlich auf der Fläche zwi-



schen Sportplatz und Siedlungsrand zu ermöglichen. Das Urbane Gebiet als Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung gehört in der größeren Systematik der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kategorie des Mischgebiets. Dieses findet daher hier Verwendung.

Aufgrund des demographischen Wandels wird vermehrt seniorengerechter Wohnraum benötigt, der individuell die Zwischenstufen vom unabhängigen Wohnen bis zur vollstationären Pflege zulässt. Neben der Art der baulichen Nutzung soll das zulässige Maß ebenfalls durch eine drei- bis viergeschossige Höhe entsprechend Geschossfläche für einen wirtschaftlichen Betrieb bieten. Die Geschossigkeit soll nach Norden hin zur Bestandsbebauung niedriger sein, um einen rücksichtsvollen Umgang zu bieten.

## 2.2 Erschließung

Die Planungen zur Erschließung sind im Zusammenhang zur Entwicklung des Baugebiets „Grundwegsiedlung“ auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchstraße zu sehen. Dieses Baugebiet soll durch einen noch zu errichtenden Kreisverkehr von der Kirchstraße erschlossen werden. Es sind vier Einmündungen in den Kreisverkehr geplant. Die westliche Einmündung ist als gemeinsame Erschließung des Plangebiets „Östliches Brühl“ und des bestehenden Sportplatzgeländes vorgesehen. Eine direkte Einfahrt von der Kirchstraße auf das Grundstück ist nicht zulässig.

## 2.3 Einbindung in die Landschaft, Grünordnung

Das Plangebiet füllt eine räumliche Lücke zwischen dem Siedlungsrand und den Vereinsgebäuden des Sportplatzgeländes. Die Bebauung beseitigt damit die zerstückelte Situation im Landschaftsbild und bildet eine angemessene Ortseingangssituation. Innerhalb des Plangebiets sollen Baumpflanzungen durchgeführt werden.

## 3. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 0,65 ha
Erschließung	ca. 0,05 ha
Gesamtgebiet	ca. 0,70 ha

## 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.

Es sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### 4.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"

Die Planung führt zu einem Verlust von Fettwiesen durch die Umgestaltung zu Gebäuden, Freiflächen, Verkehrsflächen. Streng geschützte Arten (Fledermäuse und Zauneidechsen) sind nicht betroffen. Besonders und streng geschützte Arten der Vögel sind nicht betroffen.



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

Das Gebiet besteht aus Böden mit mittlerer Funktionserfüllung, für das Teilschutzgut Filter / Puffer mit hoher Funktionserfüllung. Gesamtbewertung: 2,0 (mittlere Leistungsfähigkeit).

Ein Bereich ist bereits versiegelt und ohne Funktion. Durch die weitere Neuversiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren.

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

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Neubebauung bedeutet großflächige Versiegelung und in der Folge die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung.

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

Das Schutzgut erfährt eine Beeinträchtigung durch Versiegelung, die Klimafunktion des Freilandklimatops wird beeinträchtigt.

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

Die Umstrukturierung in ein Mischgebiet bedeutet eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild, da Offenlandflächen beansprucht werden.

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

Neuversiegelung und Bebauung beeinträchtigen das Wirkungsgefüge zwischen Boden und Grundwasser.

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

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.

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

Die vorgeschlagene Ausweisung eines Mischgebietes bedeutet eine Beeinträchtigung für das Schutzgut, da Flächen für die Kurzzeiterholung verändert werden. Das Verkehrsaufkommen durch die Besiedlung wird sich kaum erhöhen, die Lärm- und Verkehrsbelastung wird einer Wohnstraße entsprechen. Laut Gutachten bestehen aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben bestehen. Vom Gebiet geht kein Risiko für die Bevölkerung aus, es wirkt kein Risikofaktor auf die künftigen Bewohner ein.

#### **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"**

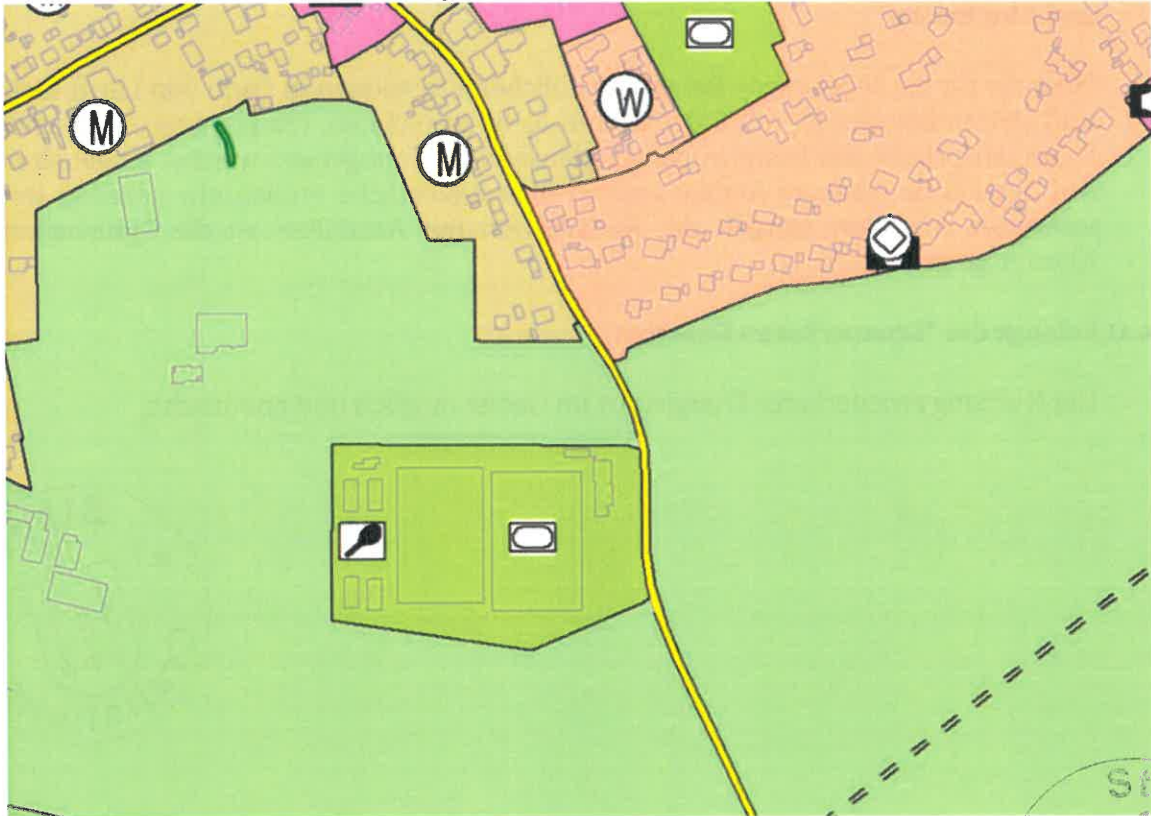
Über die für die zugelassene Bebauung üblichen Emissionen in Form von Lärm, Licht und Heizemissionen ist mit Störfaktoren nicht zu rechnen. Die planungsrechtlichen Schutzansprüche des bestehenden angrenzenden Wohngebiets werden eingehalten. Auf der Fläche erzeugte Abfälle werden über die örtliche Müllabfuhr 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.

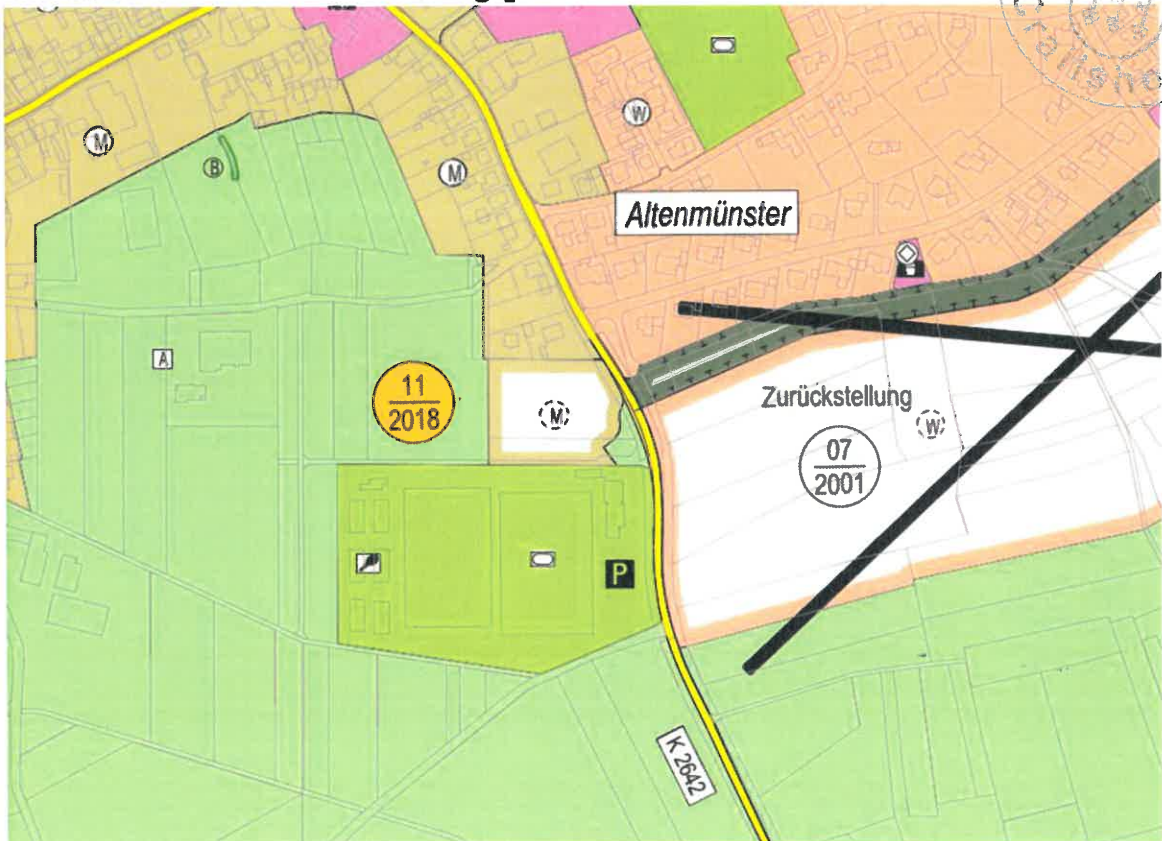


**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:**



ohne Maßstab

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf:**



ohne Maßstab



## Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §2 Abs. 4 und 2a BauGB  
zur FNP-Änderung Nr. 11-2018 „Östliches Brühl“

Der Umweltbericht ist als separates Dokument mit Datum 18.04.2019 beigelegt.

Crailsheim, den 01.10.2021



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

