



# Begründung zum Bebauungsplan

## „Hummelsberg“ Nr. 312



Stand: 12.06.19

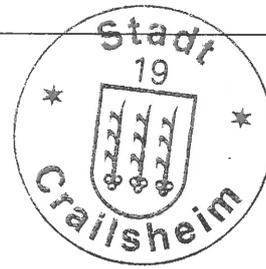
Stadt Crailsheim  
Baurecht und Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

## Begründung zum Bebauungsplan "Hummelsberg" im Planbereich Nr. 312

### Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Planungsbericht.....</b>	<b>3</b>
1.	Einleitung:.....	3
1.1	Anlass des Aufstellungsverfahrens.....	3
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	3
1.3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
2.	Städtebauliches Konzept.....	6
2.1	Baulich-räumliches Konzept.....	6
2.2	Verkehrskonzept.....	8
2.3	Energie-/Klimaschutzkonzept.....	8
2.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	9
2.5	Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	9
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.....	13
4.	Flächenbilanz und Bedarfsnachweis.....	14
5.	Auswirkungen der Planung.....	15
5.1	Belange der Umwelt.....	15
5.2	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	16
5.3	Belange des Immissionsschutzes.....	16
5.4	Sonstige Belange.....	16
6.	Kosten und Finanzierung.....	16
7.	Maßnahmen zur Durchführung.....	17
7.1	Ver- und Entsorgung.....	17
7.2	Durchführung der Erschließung.....	17
7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	18
<b>Teil B</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>19</b>





## Teil A Planungsbericht

### 1. Einleitung:

#### 1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Das Aufstellungsverfahren dient der konkreten Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts, welches auch im Stadtentwicklungsplan (STEP) der Stadt Crailsheim aufgegriffen wird. Darin werden verschiedene Entwicklungsflächen in Bezug auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung analysiert. Das vorgesehene Plangebiet erweitert dabei die Fläche „Abrundung Hummelsberg“, die hinsichtlich der Eignung im Hinblick auf eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung als hoch eingestuft wurde. Das Plangebiet knüpft an dem bestehenden Wohngebiet „Hofwiesen“ an und eignet sich aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen für potenzielle Wohnbebauung. Daher strebt die Stadt Crailsheim die bauliche Entwicklung der Plangebietsfläche an. Ziel des Verfahrens ist das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### 1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Durch den Abschluss der Konversion des ehemaligen Kasernenareals wurden in der Vergangenheit bisherige Reservflächen im Bestand entwickelt und bereits veräußert. Gleichzeitig herrscht in Crailsheim eine Nachfrage nach Bauland vor. Insbesondere ist von einem Bedarf nach verdichtetem und günstigem Wohnraum auszugehen. Der Bebauungsplan hat zum Ziel den Bedarf nach Wohnbauplätzen zu decken. Er sieht eine Siedlungsflächenerweiterung vor und knüpft an bestehende Infrastrukturen an.

Die Planungen fügen sich ein, greifen bestehende Strukturen auf und führen sie fort. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist die Aufstellung eines 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).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b entwickelt. Außenbereichsflächen können nach § 13b im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 hierfür nicht 10.000 m<sup>2</sup> überschreitet, Zwecken des Wohnens dient und sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Diese Bedingungen sind erfüllt. Das angrenzende Baugebiet „Heckenbühl“, das in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem Baugebiet „Hummelsberg“ steht, wurde hierbei bereits miteinbezogen.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen.

### 1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

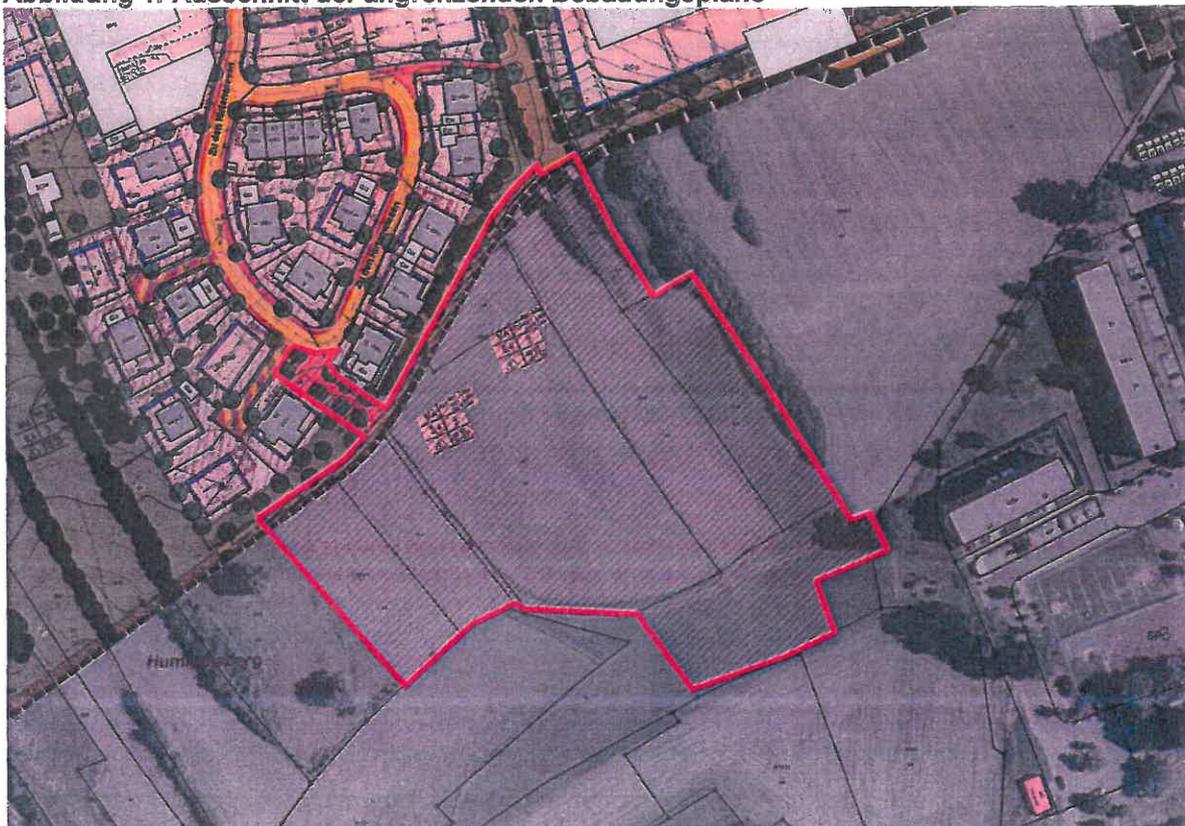
Das geplante Baugebiet „Hummelsberg“ liegt im Crailsheimer Stadtteil Roßfeld, etwa 3 km von der Stadtmitte entfernt und hat eine Größe von ca. 2,0 ha. Die Plangebietsfläche umfasst überwiegend Wiesenflächen. Im Osten befindet sich zudem ein Teil der als Naturdenkmal geschützten Heckenstrukturen innerhalb des Abgrenzungsbereichs und wird im Rahmen der Planung besonders berücksichtigt (siehe Kap. 2.4, 3.3 und 5.1).

Nordöstlich der Abgrenzung befindet sich ein Gewerbegebiet („Hofwiesen“). Die von dort ausgehenden Emissionen (Lärm) wurden in der Planung berücksichtigt (siehe Kap. 3.4).

Der Großteil der neu zu planenden Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplans.

Lediglich im Norden befinden sich kleinere Teilbereiche des angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 160.2 „Hofwiesen, 2. Änderung“. Diese Flächen sind als Feld- bzw. Fußwege ausgewiesen. Im Anknüpfungsbereich zur Straße „zu den Hirtenwiesen“ sieht die aktuelle Planung eine Neustrukturierung des Mündungsbereichs vor (Neuanordnung der Senkrechstellplätze, Anknüpfung eines Gehwegs).

Abbildung 1: Ausschnitt der angrenzenden Bebauungspläne



Der Geltungsbereich ergibt sich aus den Flurgrundstücken Nr. 938/1, 940/1, 941, 945, 946, 948 und Teilbereichen der Flurstücke Nr. 940 und Nr. 1134. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rechtsplan vom 21.02.2019 mit schwarzem, unterbrochenem Band umgrenzt.

Er wird begrenzt

- im Norden durch das bestehende Wohnbaugebiet „Hofwiesen, 2. Änderung“
- im Westen durch das Flurstück 935 bzw. im weiteren Verlauf durch die bestehenden Heckenstrukturen
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 975/29 und 975/8
- im Osten durch die bestehenden Heckenstrukturen.



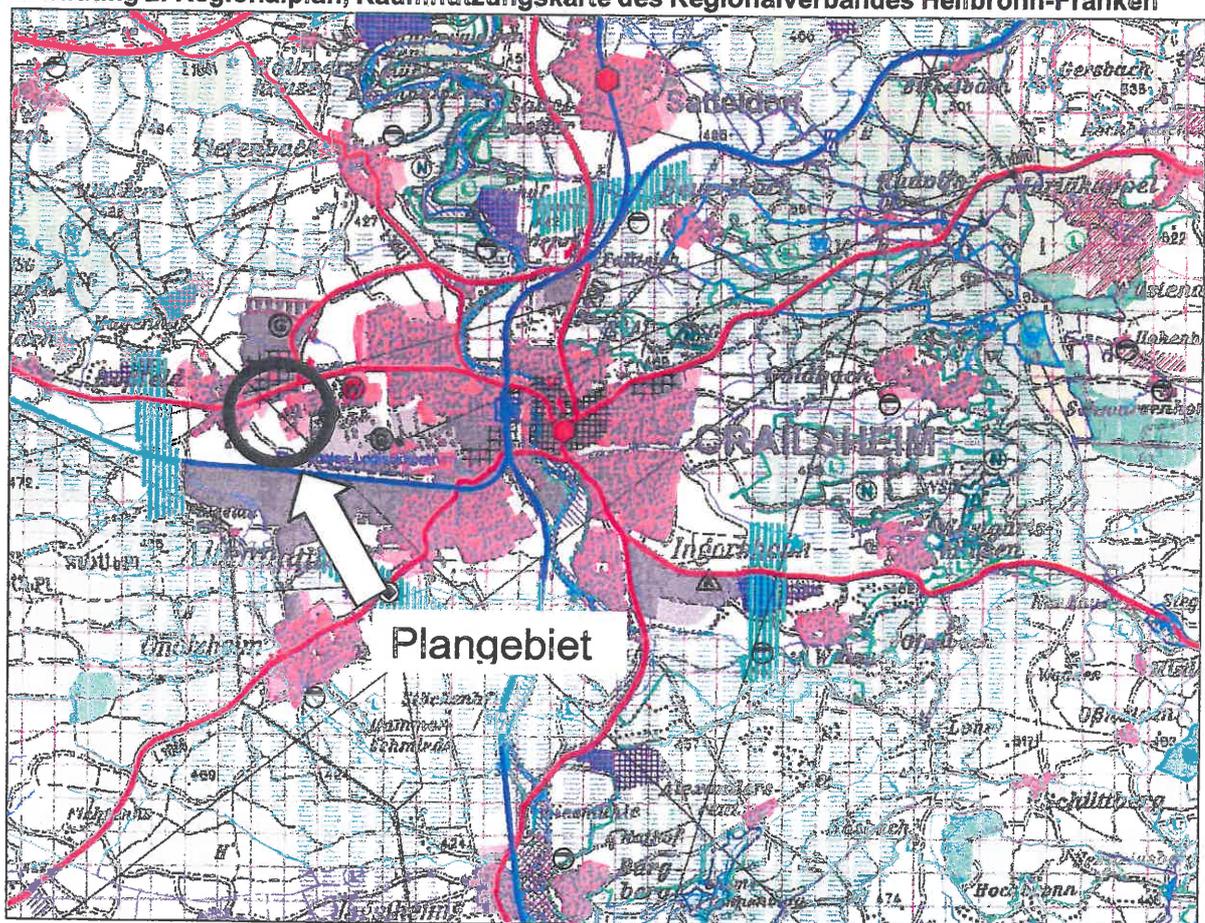
#### 1.4 Übergeordnete Planungen

##### Regionalplan

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.

Der Abgrenzungsbereich des Plangebiets befindet sich im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 im Randbereich einer „geplanten Siedlungsfläche (Wohnen und Mischgebiet)“. Der Großteil des Plangebiets ist im Regionalplan jedoch als weiße Fläche markiert und somit dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Abbildung 2: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

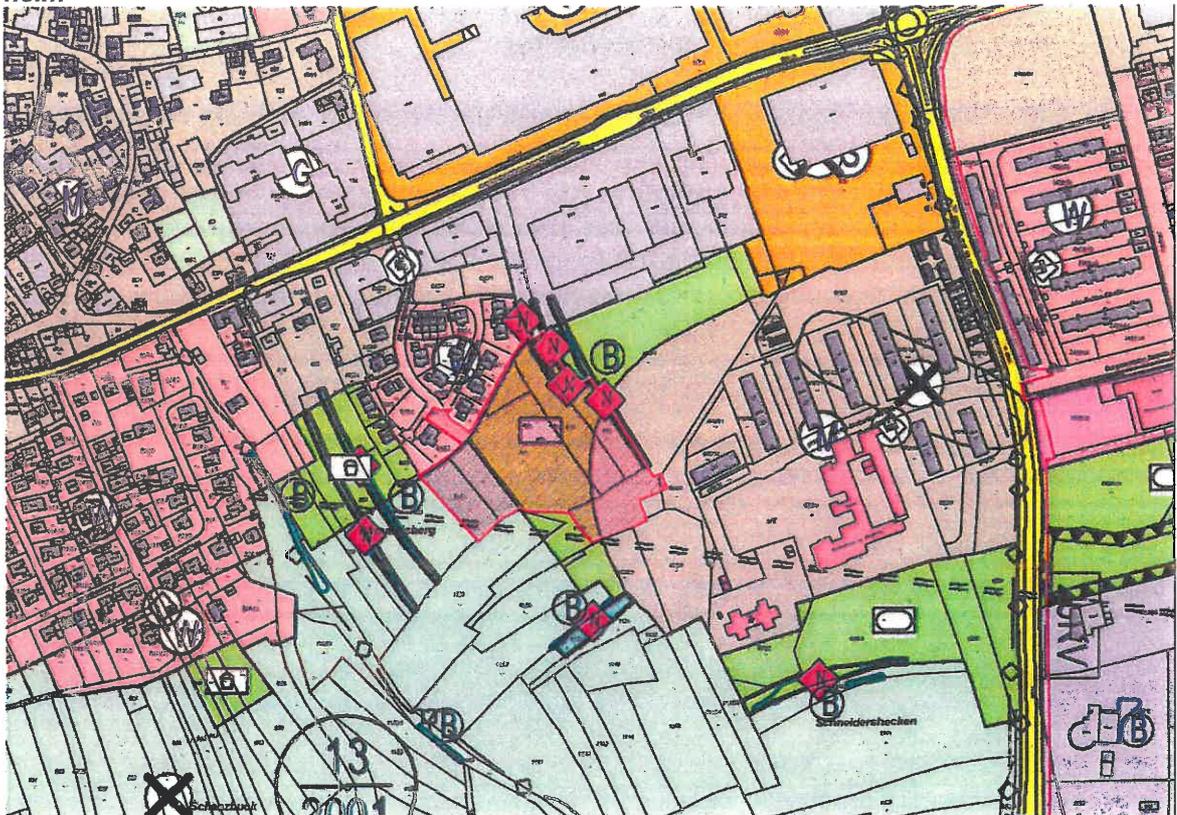


### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 01.10.1993 ist das Plangebiet als Grünanlage und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im südöstlichen Bereich des Abgrenzungsgebiets befindet sich zudem noch ein kleines Teilstück innerhalb einer gemischten Baufläche. Im Osten des Gebiets schließen sich Heckenstrukturen an, die sowohl als Naturdenkmal, als auch als Biotop ausgewiesen sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan angepasst werden. Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, besteht entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan nachrichtlich anzupassen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim**



## **2. Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Baulich-räumliches Konzept**

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden und grenzt im Norden an eine bestehende Wohnbebauung an.

Das Baugebiet wird von Nordwesten an der Straße „Zu den Hirtenwiesen“ anknüpfend erschlossen. Die Form der Erschließung greift dabei die bestehende Erschließung im angrenzenden Baugebiet „Hofwiesen“ auf und setzt diese fort (Ringerschließung mit zwei Stichen). Auch die Bebauung setzt den Gebietscharakter, der überwiegend von Einzelgebäuden dominiert wird, fort. Die Grundstücksgrößen



bewegen sich zwischen 370 m<sup>2</sup> und 940 m<sup>2</sup> (die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt etwa 580 m<sup>2</sup>).

Entlang der nördlichen Abgrenzung verläuft ein bestehender Fuß- und Radweg, der das Baugebiet mit der Haller Straße und der dortigen Bushaltestelle verbindet. Im Süden des Plangebiets ist ein weiterer Fuß- und Radweg vorgesehen, der das Baugebiet mit dem angrenzenden Wohngebiet Hirtenwiesen verbindet. Die Böschung entlang des bestehenden Fuß- und Radwegs inklusive eines ca. 5 m breiten Grünstreifens soll erhalten bleiben, da dort u.a. Wildbienen vorkommen nachgewiesen wurden. Die nördlich vorgesehene zweischürige Wiese stellt einerseits den notwendigen Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet sicher und kann andererseits als Ausgleich für die Überplanung der Fläche herangezogen werden.

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf vom 21.02.2019, unmaßstäblich



## 2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließungsstraße des Plangebiets knüpft im Nordwesten an dem bestehenden Baugebiet an und führt über die Kuppe in das Baugebiet „Hummelsberg“. Die Straße wird mit einer Regelbreite von 5,50 m ausgebildet. Da es in dem Plangebiet keinen Durchgangsverkehr geben wird, kann der Straßenraum – mit Ausnahme der Durchgangsverbinding zwischen den Baugebieten - auch als Stellplatzfläche herangezogen werden. Die von der Ringstraße abzweigende erste Stichstraße im Südwesten weist eine Breite von 4,75 m aus und ist damit für den Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkws ausgelegt. Am Ende der Stichstraße besteht durch den Wendehammer eine Wendemöglichkeit. Der Wendehammer ist aufgrund seiner Dimensionierung allerdings nur für Pkws ausgelegt (kein Müllfahrzeug). Die zweite Stichstraße im Südosten weist eine Breite von 5,50 m auf, da sich hier der Fuß- und Radweg in Richtung Hirtenwiesen anschließt und sich durch die Mehrfachnutzung der Verkehrsraums ein höherer Raumbedarf ergibt.

Die Verbindungsstraße zwischen den Baugebieten sowie der südliche Abschnitt der Ringstraße sind im Trennprinzip, d.h. mit einer Trennung zwischen Fahrbahn und Fußgängerverkehr, ausgebildet. Der Fußweg weist eine Breite von 1,50 m auf und schafft eine direkte Verbindung zwischen dem Fuß- und Radweg in Richtung Hirtenwiesen und dem Baugebiet „Hofwiesen“. Insbesondere in dem Kuppenbereich, der für Autofahrer schwer einsehbar ist, wird durch das Trennprinzip die Verkehrssicherheit erhöht.

Der nördliche Teil der Ringerschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen. Dies wird als ausreichend erachtet, da hier mit keinem Fußgänger- und Rad-Durchgangsverkehr auszugehen ist.

Für das Plangebiet sind insgesamt sieben öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sind zwischen den beiden Baugebieten entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

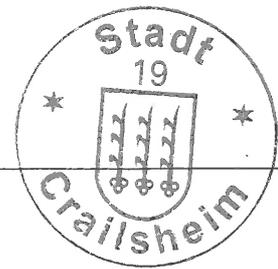
## 2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept

Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzepts ist eine Durchgrünung des Quartiers als vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Die offene Bauweise und die Lage der Baufenster lassen größere unversiegelte Grünflächen zu, die unter Einbeziehung des vorhandenen Heckenbestands und der zahlreichen Neupflanzungen Hitzestaus vermeiden.

Photovoltaikanlagen sind in dem Baugebiet durch die überwiegend südwestliche Ausrichtung der Gebäude möglich. Durch die variable Dachgestaltung sind für die Photovoltaiknutzung optimale Dachneigungen möglich. Auch bei Herstellung eines Flachdachs besteht die Möglichkeit zur Nutzung einer Photovoltaikanlage. Einzig für Pultdächer sind Photovoltaikanlagen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Den Anforderungen der E-Mobilität soll bei der Versorgung mit Strom entsprochen werden.





## 2.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Zentraler Bestandteil des Grün- und Freiflächenkonzepts ist der Erhalt der Heckenstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets. Die Hecken sind als flächenhaftes Naturdenkmal „Hecken am Hummelsberg“ besonders geschützt. Die Heckenstrukturen werden im Rechtsplan aufgenommen, von Bebauung freigehalten und somit langfristig gesichert. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit einer „Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden die planungsrechtlichen Vorkehrungen für die langfristige Sicherung der Fläche vorgenommen sowie der Gesamtzusammenhang der Hecken inklusive der Pufferflächen geschützt. Die Möglichkeit zur Bebauung und den Eingriff in die Fläche ist somit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Die Böschung entlang des Fuß- und Radweges soll aufgrund der Wildbienennachweise mit einer Breite von 5 Meter erhalten und langfristig gepflegt werden. Zusätzlich sollen auf den öffentlichen Grünflächen entsprechend den Empfehlungen des Wildbienen-Gutachtens neue Rohböden, Böschungen oder Abbruchkanten mit offenen Bodenstellen angelegt werden.

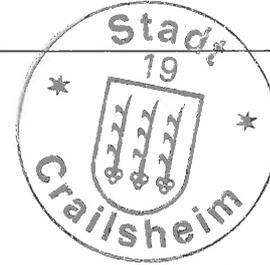
Die Wiesen zwischen den Hecken und dem neuen Baugebiet sollen extensiv bewirtschaftet werden, um eine geeignete Nahrungsgrundlage für die Wildbienenarten zu sichern und auszugleichen. Zusätzlich ist entlang der Hecken die Herstellung eines „Blühstreifens“ mit heimischen Wildkräutern vorgesehen, die beispielsweise in unterschiedlichen zeitlichen Abständen gemäht werden können, um einem „Ernteschock“, d.h. einem gleichzeitigen Mähen aller Wiesen, vorzubeugen.

Außerdem sind in den Randbereichen zur offenen Landschaft und zu den Hecken sowie der Böschung private Grünflächen mit Pflanzbindung vorgesehen, die zur Eingrünung des Baugebiets beitragen und auch für die Wildbienen einen wichtigen Beitrag zur Nahrungsgrundlage bieten können. Gleichzeitig wird durch diese landschaftspflegerische Maßnahme eine Aufwertung des Überganges von der Siedlung in die freie Landschaft gewährleistet. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgt zudem eine optimierte Arrondierung des Ortsrandes.

## 2.5 Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in ein Rückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in die bestehende Kanalisation vor. Hierzu wird aufgrund der topografischen Gegebenheiten das Rückhaltebecken im angrenzenden Baugebiet „Heckenbühl“ herangezogen. Das Rückhaltebecken ist von seiner Dimensionierung und Kapazität für beide Baugebiete ausgelegt.

Zusätzlich ist die Speicherung in privaten Zisternen u.a. zur Gartenbewässerung vorgesehen. Von Versickerungsflächen wird aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund abgesehen.



### 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- ausgewiesen. Dabei werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese sind:

*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.*

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch sie zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehrs 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.

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Fortführung der Siedlungsstruktur und die Gewährleistung, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe und Geschoszahl für die geplanten Gebäude sowie den ausgewiesenen Baufenster, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Zusammen mit der festgelegten Bauweise dienen die Festsetzungen der Umsetzung der o.g. Ziele und des unter Kap. 2 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sowie der Einbindung in die umgebenden Siedlungs- und Landschaftsbereiche. Es werden hierbei dennoch gut nutzbare Baukörper ermöglicht.

##### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen geregelt. Die Dimensionierung der Baufenster ermöglicht eine variable Ausgestaltung der Gebäude, dient gleichzeitig aber auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Neben einer offenen Bauweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte städtebauliche Struktur sicherzustellen und verträglich an das bestehende Wohngebiet „Hofwiesen“ anzufügen.

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb 0,3 bzw. 0,4. Hierdurch soll die Flächenversiegelung auf ein möglichst geringes Maß reduziert 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 Außenwand- und Firsthöhen (AwH und FH). Die zulässigen Außenwand- und Firsthöhen 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

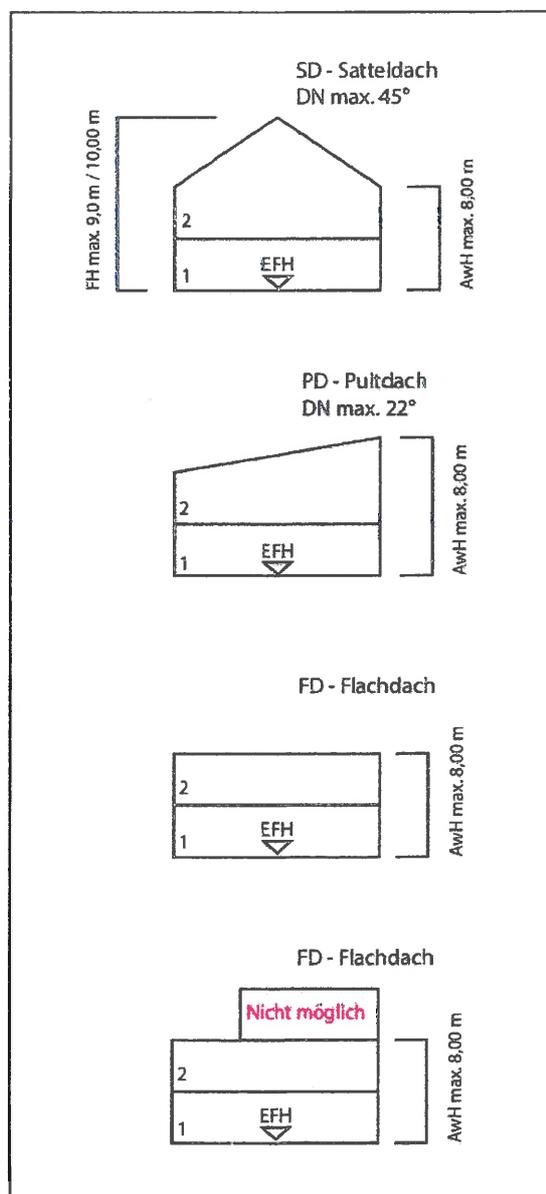
die konkrete Umsetzung zu gewähren. Durch die Festsetzung einer EFH ist die Einbindung der geplanten Bebauung auch in Bezug auf die angrenzenden Siedlungsteile gewährleistet.

Die Firsthöhe ist differenziert festgesetzt und trägt den topografischen Gegebenheiten Rechnung. Die Bereiche der Kuppenlage im Nordosten und der Ortsrandlage im Südwesten des Plangebiets wurden auf eine Firsthöhe von 9,0 m begrenzt, um das Baugebiet auch hinsichtlich seiner Fernwirkung in die Landschaft einzufügen. Für die daran anschließenden Bereiche gilt eine Firsthöhe von 10,0 m. Für die beiden südlichsten Baufenster, die topografisch am niedrigsten gelegen sind, ist eine Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt.

Durch die Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Außenwand- und Firsthöhen ergeben sich verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, die in der rechten Darstellung als Auswahl beispielhaft dargestellt sind. Die Darstellung ist dabei nicht abschließend, weitere Gestaltungsvariationen sind möglich. Generell sind in den Gebieten WA 1 – WA 3 zwei Vollgeschosse möglich, die in ihrer maximalen Höhe (FH) variieren. Die Festsetzung einer maximalen Außenwandhöhe von 8,0 m wirkt in der Hinsicht limitierend, als dass in diesen Gebieten kein weiteres drittes Staffelgeschoss möglich ist. Im WA 4 ist darüberhinausgehend und abweichend von der rechten Abbildung zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss möglich.

Die Zahl der Wohneinheiten ist entsprechend des städtebaulichen Ziels einer aufgelockerten Bebauung in den Gebieten WA 1 – WA 3 auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Im Gebiet WA 4 ist keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgesehen.

Abbildung 5: Beispielauswahl baulicher Möglichkeiten entsprechend den Festsetzungen





## 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 „Hummelsberg“ Nr. 312 unter den §§ 2 bis 7 formulierten Bestimmungen erforderlich.

Als Dachform sind Sattel- (ohne Walm), Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung bei Satteldächern darf maximal 45° betragen, bei Pultdächern maximal 22°. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Dächer bis zu einer Dachneigung von 7° aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind.

Die festgesetzten Dachformen ermöglichen einerseits eine Variationsbreite und lassen moderne Bauten zu, regeln andererseits durch die Festlegung auf drei Dachformen eine gewisse städtebauliche Ordnung und dienen als Bindeglied zwischen dem bestehenden Baugebiet „Hofwiesen“ und dem geplanten Baugebiet „Heckenbühl“.

### 3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die Erschließungsstraßen werden wie in Kap. 2.2 sowohl als Mischverkehrsfläche, als auch als Straßenverkehrsfläche im Trennprinzip ausgewiesen. Der daran abzweigende Feldweg bleibt ebenso wie der bestehende Fuß- und Radweg erhalten und wird planungsrechtlich festgesetzt. Der Feldweg und der Fuß- und Radweg weisen eine Breite von 3,50 m auf.

Aufgrund der aufgelockerten, überwiegend aus Einzelhäusern bestehenden Struktur sind Tiefgaragen nicht notwendig und daher ausgeschlossen.

Im Südosten des Plangebiets ist in Richtung des Baugebiets „Heckenbühl“ ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Leitungsstrukturen soll von dort aus das Gebiet infrastrukturell erschlossen werden (Strom, Wasser, Abwasser etc.).

### 3.3 Natur und Umwelt

Die markanten Hecken im westlichen Bereich des Plangebiets sollen erhalten werden und sind nach § 9 Abs. 6 BauGB durch die „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ entsprechend gekennzeichnet. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit einer „Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) werden die planungsrechtlichen Vorkehrungen für die langfristige Sicherung der Fläche vorgenommen. Die Möglichkeit zur Bebauung und den Eingriff in die Fläche ist somit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Gemäß den Eintragungen im Planteil sind für die zur freien Landschaft, zu den Hecken und zu der Böschung orientierten Grundstücke private Grünflächen mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Diese privaten Grünflächen weisen eine Breite von 2,50 m auf und sollen eine ausreichend große und dichte Bepflanzung ermöglichen.

Zusätzlich hierzu ist pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. So kann variabel auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse eingegangen. Die innenliegenden Grundstücke mit unter 400 m<sup>2</sup> sind somit beispielsweise nicht verpflichtet auf dem begrenzten Grundstück einen Baum zu pflanzen.

### 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 so möglichst 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. Der Erhalt der Heckenstrukturen, die Wiese als Pufferfläche und der begrünte Böschungsbereich wirken mikroklimatisch ausgleichend auf die versiegelte Fläche und verhindern somit, dass sich das Siedlungsgebiet zu stark erhitzt.

Aufgrund der Nähe zu dem angrenzenden Gewerbegebiet ist ein zentraler Aspekt für die Umsetzung des Baugebiets die Berücksichtigung des Lärmimmissionsschutzes. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet wirkt sich aufgrund seiner Nutzung lärmemittierend auf die benachbarten Gebiete aus. Für den Schallschutz im Städtebau liefert das Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte. Bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist dabei tags ein Orientierungswert von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten.

Um das bestehende Gewerbegebiet in seiner Nutzung durch eine heranrückende Wohnbebauung nicht einzuschränken, wurde bei der Neuplanung ein errechneter Maximalwert zu Grunde gelegt, der ausgehend von dem Gewerbegebiet bei den heute schon vorhanden, angrenzenden Wohngebieten ankommen darf, ohne die o.g. Grenzwerte zu überschreiten. Als Bezugspunkte wurde die bereits bestehenden Wohnflächen (Zu den Hirtenwiesen 28 (MI), Zu den Hirtenwiesen 24 (WA)) für die Ermittlung der zulässigen Lärmeinwirkungen von dem Gewerbegebiet herangezogen. Demnach lässt sich von einer maximalen Schallabstrahlung des Gewerbegebiets mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB (A) ausgehen.

Auf Grundlage dieses Wertes wurde die Planung bzw. die Lage der Baufenster insbesondere im nordöstlichen Bereich des Plangebiets so angepasst, dass es zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet kommt.





#### 4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

Bruttobauland	19.970 m <sup>2</sup>	100 %
davon		
Nettobauland	12.830 m <sup>2</sup>	64 %
einschl. Private Grünflächen		
Öffentl. Erschließung	3.010 m <sup>2</sup>	15 %
einschl. Wege u. öff. Parkplätze		
Öffentl. Grünflächen	4.130 m <sup>2</sup>	21 %
Zahl der Baugrundstücke		22
Zahl der Wohneinheiten (2 WE pro EFH/ZFH)		44
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)		97
Bruttowohnungsdichte (WE/ha)		22 WE/ha
Bruttowohndichte (EW/ha)		48 EW/ha

Das Baugebiet liegt mit einer Bruttowohndichte von 54 EW/ha knapp unter dem Zielwert der Regionalplanung von 60 EW/ha. Die Baugrundstücke weisen mit einer Größe von etwa 580 m<sup>2</sup> eine angemessene Größe auf.

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.

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.

Bezogen auf den Ortsteil Roßfeld mit seinen ca. 1.950 Einwohnern ergab sich sogar noch eine schlechtere Umsetzungsquote von 0,6 %. In Roßfeld sind derzeit keine freien Wohnbauplätze verfügbar, ebenso sind die städtischen Bauplätze in der Kernstadt vollständig vergeben. Die letztmalige Wohnbaugebietsplanung in Roßfeld fand im Jahr 1997 statt.

Zu diesem Zweck befinden sich derzeit mehrere Wohnbaugebiete auf Außenbereichsflächen in der Planung. Die durch eine Bauverpflichtung gebundene erfolgreiche Entwicklung eines Baugebiets geschieht in der Regel innerhalb von fünf Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Nachfolgend aufgeführte

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 geprüft werden.

Die Bebauungspläne „Heckenbühl“ und „Hummelsberg“ sollen parallel entwickelt werden, um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden: Im Baugebiet „Heckenbühl“ soll im Wesentlichen kostengünstiger, verdichteter Wohnraum angeboten werden, während das Baugebiet „Hummelsberg“ insbesondere auf die stark nachgefragte Eigenheimnutzung abzielt.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Belange der Umwelt

In dem Plangebiet liegen Heckenstrukturen vor, die sowohl als Naturdenkmal („FND 81270140086 - Hecken am Hummelsberg“) als auch als Biotop („168261270125 – Feldhecken um Roßfeld“) gesetzlich geschützt sind. In der Planung wird in diese Strukturen nicht eingegriffen. Der Schutzstatus des Naturdenkmals wird in dem Bebauungsplan übernommen und so weiterhin sichergestellt. Allerdings entfällt aufgrund der Neuplanung der Schutzstatus des Biotops. Daher wird als Ausgleich ein nach Art und Umfang gleiches Biotop an anderer Stelle im Außenbereich neu angelegt.





Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird eine Wiesenfläche in Bauland umgewandelt. Durch das städtebauliche Konzept, das einhergehend mit einer hohen Dichte eine effiziente Nutzung des Bodens vorsieht, entspricht das Baugebiet der Boden Bodenschutz- und Umwidmungsklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB). Gemäß dieser Klausel 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. Dem wird in entsprechen.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 01.10.2014 insgesamt zwei Zauneidechsen bei den Begehungen nachgewiesen. Es wurde davon ausgegangen, dass es sich um eine sehr kleine Population handelt, dennoch zieht dies vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach sich, die vor Bauausführung umgesetzt und abgeschlossen sein müssen.

Daraufhin wurde eine Vergrämung der Zauneidechsen beauftragt. Während der Abfangtermine konnte jedoch keine einzige Zauneidechse innerhalb des Vergrämungsgebiets gesichtet werden, so dass ein Fangen und Umsetzen von Tieren nicht erforderlich wurde.

## **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. Der zusätzlich aus dem neuen Plangebiet entstehende Verkehr ist als gering einzustufen (ca. 170 tägliche Pkw - Fahrten) und wird über die bestehende Straße „Zu den Hirtenwiesen“ zu dem Knotenpunkt an der „Haller Straße“ geführt. Für das bestehende Baugebiet Hofwiesen ist daher von keiner relevanten zusätzlichen Emissionsbelastung auszugehen.

## **5.4 Sonstige Belange**

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. In der näheren Umgebung ( $r = 150 \text{ m}$ ) befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. 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 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr\* und für die Grünanlagen 0,75 €/ m<sup>2</sup> pro Jahr\*\* angesetzt (entsprechend Ergebnissen Forschungsbericht „Innen vor Außen“).

Anlagenart	Kosten/ Jahr in € (gerundet)
Straßenverkehrsflächen	18.060 €
Öffentliche Grünflächen	3.100 €
<b>Insgesamt</b>	<b>21.160,00 €</b>

\* Verkehrsflächen: Betrieb und Unterhaltung 2,40 €/m<sup>2</sup> pro Jahr und Wiederherstellung 3,60 €/m<sup>2</sup> pro Jahr  
\*\* Grünanlagen: Unterhaltung 0,15 €/m<sup>2</sup> pro Jahr und Wiederherstellung und Erneuerung 0,60 €/m<sup>2</sup> 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 Baugebiet „Heckenbühl“ ein Entwässerungsbecken vorgesehen. Zusätzlich ist die Speicherung in privaten Zisternen u.a. zur Gartenbewässerung vorgesehen (siehe Kap. 2.4).

#### Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Einzig die beiden Stiche sind aufgrund der Fahrbahnbreite bzw. der Dimensionierung des Wendehammers nur für die Befahrung von Pkws ausgelegt. Für die betroffenen Grundstücke müssen daher die Mülltonnen an die angrenzende Sammelstraße geschoben werden. Aufgrund der Strecke von 25 – 40 m und des geringen Höhenunterschieds wird dies als vertretbar erachtet.

### 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 Plangebietes befinden sich in privaten Besitz. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Im Mai 2017 wurde eine multitemporale Luftbildauswertung für das Plangebiet und den Randgebieten durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Luftbildauswertung wird den Anlagen beigelegt.

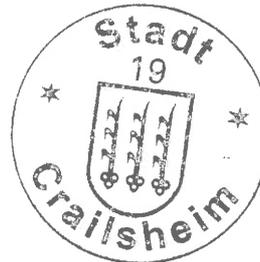
### 7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Bearbeiter/Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung  
Crailsheim, den 12.06.2019

gez.

.....  
Daniel Orsinger M.Sc.



## Teil B Umweltbericht

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hummelsberg“ Nr. 312 von GEKOPLAN, Marhördt 15, 74420 Oberrot, 01.03.2018 wird hingewiesen.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan „Hummelsberg“ Nr. 312 als separater (unselbständiger) Teil der Begründung beigefügt.

Bearbeiter/Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung  
Crailsheim, den 12.06.2019

*gez.*

.....  
Daniel Orsinger M.Sc.

