

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan
„Rothenburger Str.“

Fassung vom 21.07.2020/ 27.10.2020



Stadt Creglingen
Torstraße 2
97993 Creglingen

Verfasser:



Am Hochholz 14
97215 Uffenheim
Tel. 09842/ 95 32 63 -0
Fax 09842/ 95 32 63 -63
kontakt@rupsch-architektur.de
www.rupsch-architektur.de

INHALT

	Seite
1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen – Übergeordnete Planungen	4
2.1 Landesplanung	4
2.2 Regionalplanung	5
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Bebauungspläne	8
3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	10
4 Nutzung – Planungsrechtliche Festsetzungen	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5 Erschließung	
5.1 Straßenverkehrserschließung	17
5.2 Wasserversorgung	17
5.3 Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserableitung	17
5.4 Stromversorgung	17
5.5 Abfallbeseitigung	17
5.6 Löschwasserversorgung	18
6 Grünordnung	19
7 Spielplatz	19
8 Schallschutz	19
9 Denkmalschutz	19

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Creglingen ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten an der Rothenburger Str. geplant. Der Gemeinderat der Stadt Creglingen hat in seiner Sitzung am 21.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Rothenburger Straße“ auf den Flurnummern 1245/4, 1245/6 der Gemarkung Creglingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Alle Inhalte des Bebauungsplanes haben zum Ziel, der innerstädtischen Fläche eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung nach § 1 (3) BauGB und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung und Neunutzung gem. § 1 (5) Satz 3 BauGB zu ermöglichen und neue Wohnbauflächen zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung nach § 1 (4) wird unter Punkt 2 der Begründung Rechnung getragen. Der sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Wiedernutzbarmachung der Baugrundstücke im Sinne der Innenentwicklung und des Umweltschutzes entspricht ebenso dem § 1a (2) BauGB vollumfänglich.

Wesentliche Inhalte:

- Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4
- Geschossigkeit III+D
- Festsetzung einer absoluten maximalen Gebäudehöhe
- Festsetzung einer Baugrenze

Die Änderungsplanung kann im vereinfachten Verfahren nach **§ 13a BauGB** abgewickelt werden, da die Geltungsbereichsfläche gem. § 13a (1) 1. mit 1.848 m² unter 20.000 m² liegt. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannter Schutzgüter. Auch wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Gem. §13a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso wird die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (1. Auslegung und TÖB-Beteiligung) nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 (BGBl. I S 587).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Rothenburger Straße" werden sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften des Baulinienplanes Wilhelm-Murr-Straße v. 07.03.1939 und des Bebauungsplanes "Weinbergstraße" v. 25.07.1950 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rothenburger Straße“ aufgehoben.

Für die Flurstücke 1245/4, 1245/6 wurde eine artenschutzrechtlichen Potentialanalyse durch Dipl. Biologe Heinrich Beigel erstellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen – Übergeordnete Planungen

Zu den übergeordneten Planungen zählen das Landesentwicklungsprogramm LEP, der Regionalplan und der Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Aspekte relevant.

2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP

Das Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept des Landes für die räumliche Ordnung und Entwicklung Baden Württembergs. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Creglingen liegt gem. LEP in der Region Franken im ländlichen Raum.¹

Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Im ländlichen Raum sollen günstige Wohnstandortbedingungen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.²

Städtebau

Gemäß LEP soll die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit **Wohnraum** gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern.³

Durch die Ausweisung des innerörtlichen Wohngebietes an der Rothenburger Straße wird der Wohnflächenbedarf der Stadt Creglingen gedeckt und der Abwanderungstendenz entgegen gewirkt.

Die städtebauliche Entwicklung soll laut LEP die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.⁴ Durch die Beseitigung des untergenutzten Bestandsgebäudes und die Schaffung neuer, zeitgemäßer Wohnflächen wird auch der baulichen Sanierung und Ortsbildpflege Rechnung getragen.

¹ LEP 2002 Karte 1 Raumkategorien

² LEP 2002 2.4.1 G Ländlicher Raum

³ LEP 2002 3.2.1 G

⁴ LEP 2002 3.2.1 G

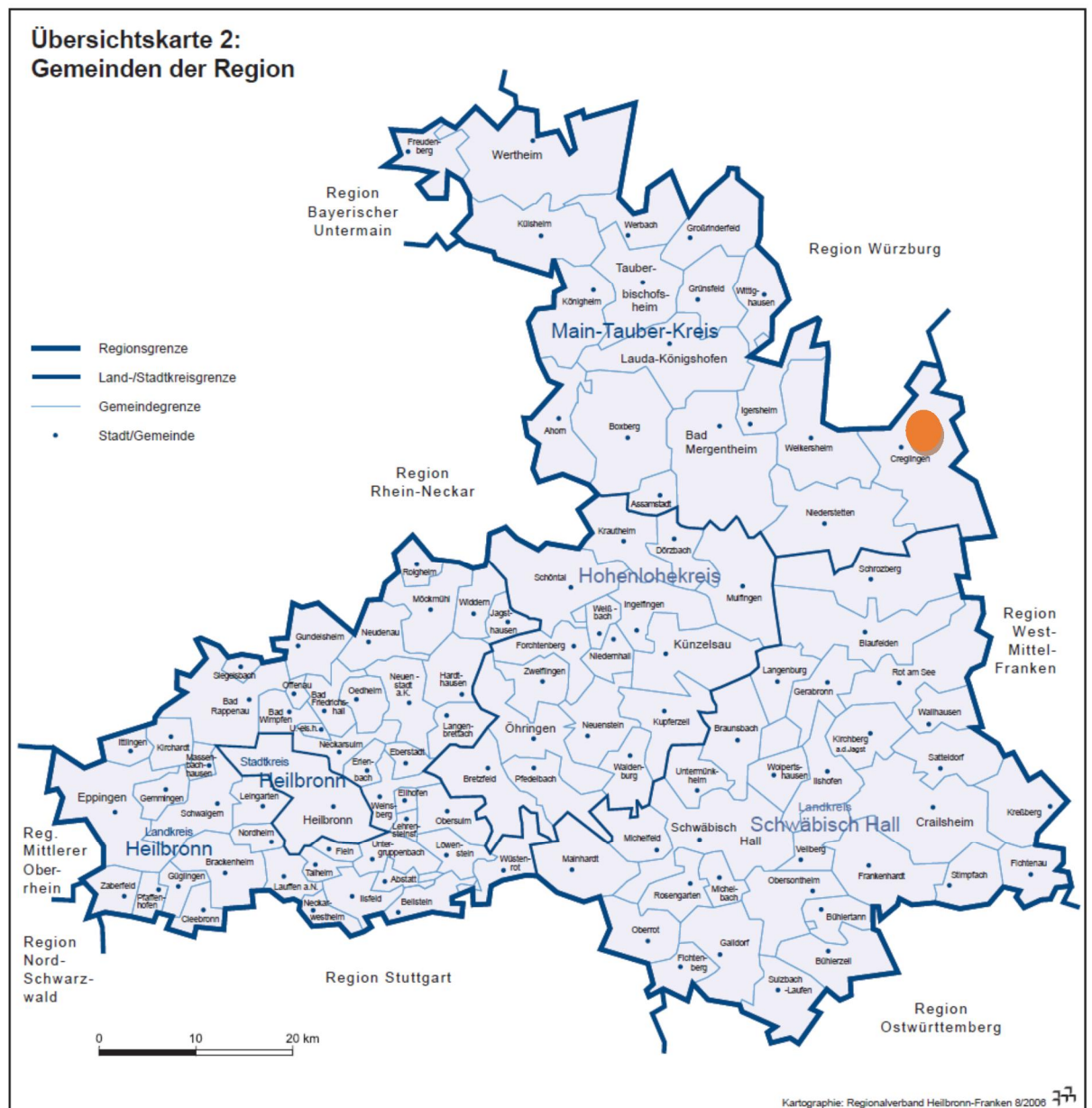
Im LEP 2002 heißt es weiter:

„ Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.“⁵

Die vorliegende Planung nutzt eine innerörtlich untergenutzte Fläche und strebt die Nachverdichtung an.

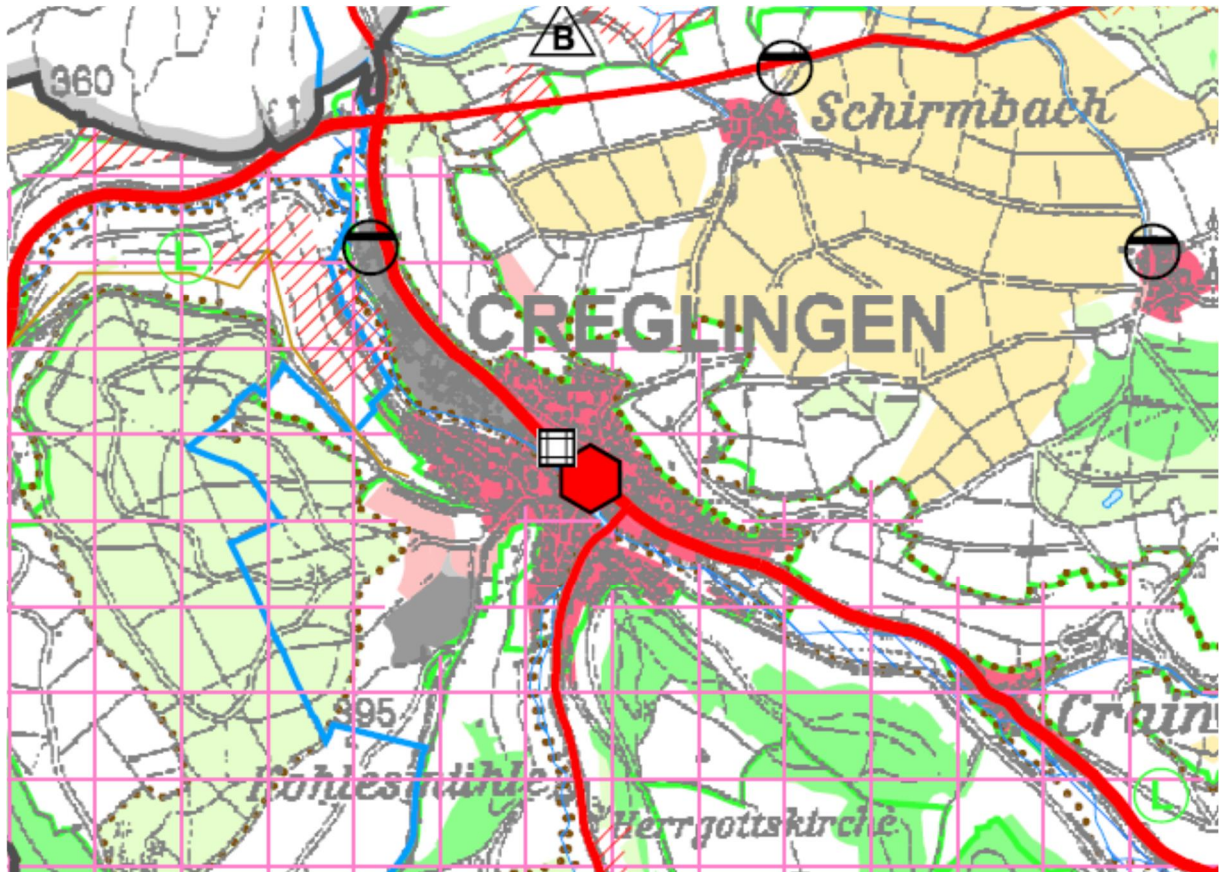
2.2 Regionalplan

Creglingen liegt in der Region Heilbronn-Franken im Main-Tauber-Kreis angrenzend zur Region West-Mittel-Franken in Bayern.



Übersichtskarte 2 Gemeinden in der Region Heilbronn-Franken

⁵ LEP 2002 3.2.2 G



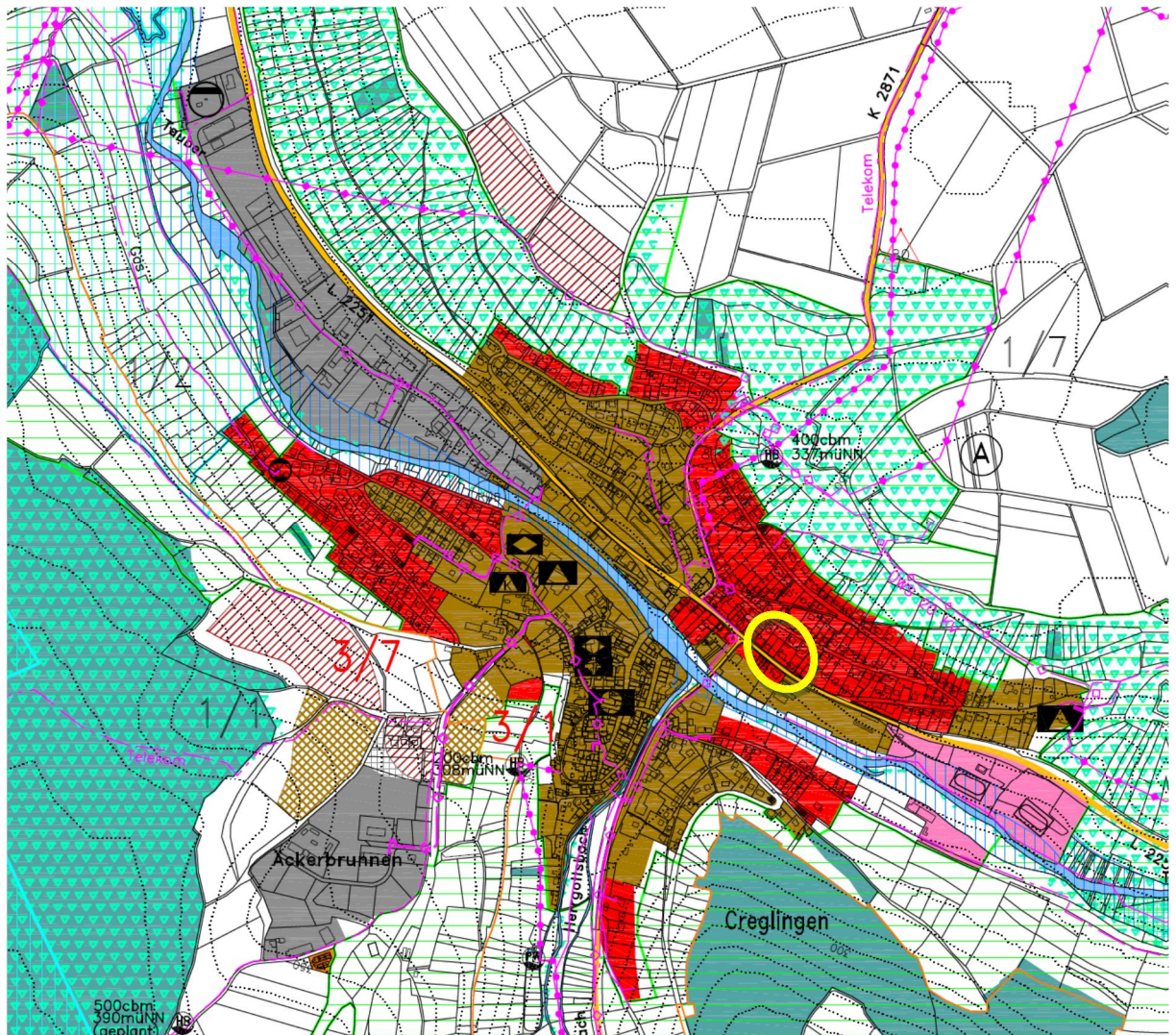
Auszug aus Raumnutzungskarte 2020

In der Raumnutzungskarte ist Creglingen als Siedlungsbereich kartiert. Creglingen soll als Unterzentrum die Aufgabe der qualifizierten Grundversorgung für die zugehörigen Verflechtungsbereiche in den zentralen Gemeindeteilen erfüllen.⁶ Der Kernort Creglingens wird in der Liste der Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit geführt. Hier soll sich laut Regionalplan zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.⁷ Die Ausweisung der vorliegenden Wohnbaufläche entspricht somit der verstärkt gewünschten Siedlungstätigkeit im Kernort Creglingens.

⁶ Regionalplan 2.3.3 Z (1) Unterzentren

⁷ Regionalplan 2.4.1 Z (1)

2.3 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus Plankarte des FNP ⁸

Im Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen ist die Geltungsbereichsfläche als Wohnbaufläche gekennzeichnet und wird derzeit auch so genutzt. Die betreffenden Grundstücke sollen zukünftig für verdichtetes Wohnen weiterentwickelt werden, was den Zielen des Flächennutzungsplanes entspricht.

⁸ Flächennutzungsplan Creglingen 2015 3. Änderung - Karte

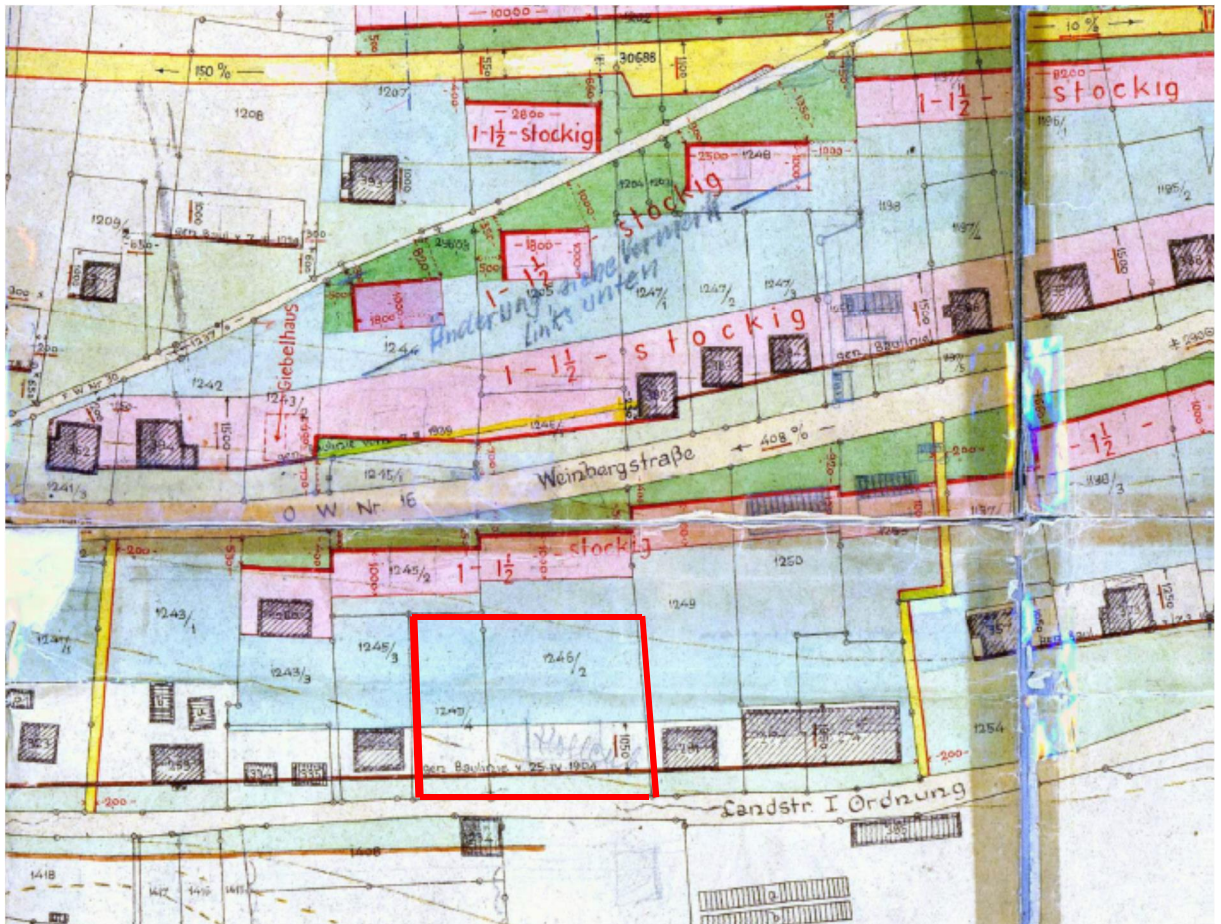
2.4 Bebauungspläne

In der direkten Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich folgende rechtskräftige Bauleitpläne:

- Johannisbergstraße II
- Weinbergstraße 1. Änderung

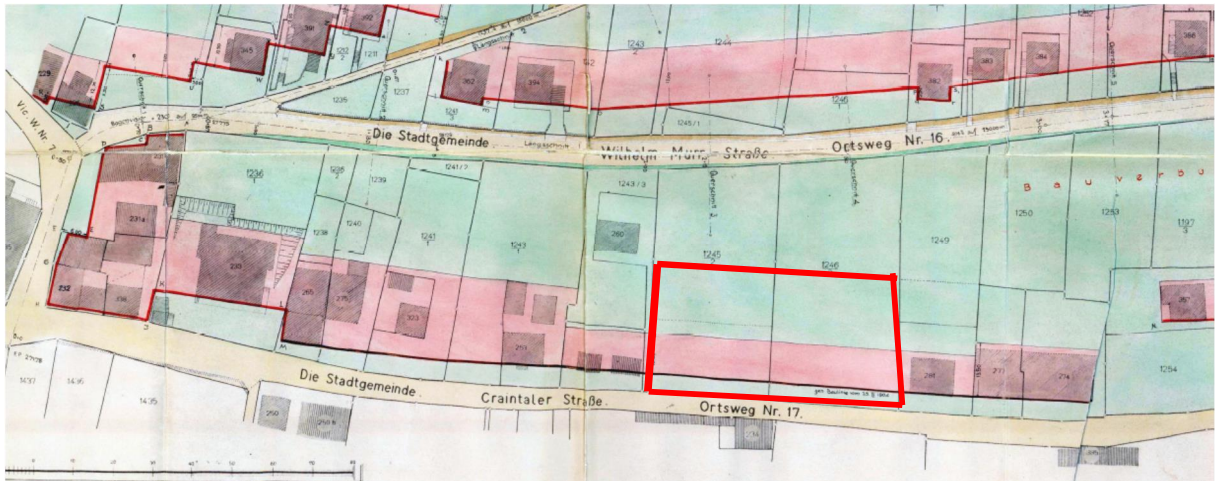
Das Planungsgebiet ist von folgenden rechtskräftigen Bauleitplänen betroffen.

- Weinbergstraße
Der BPlan Weinbergstraße formuliert für einen Teil der Geltungsbereichfläche eine Bauvorbote (hellblau).



Auszug BPlan Weinbergstraße vom 25.07.1950

- **Baulinienplan Wilhelm Murr Straße**
Der Baulinienplan aus dem Jahr weist für die Geltungsbereichsfläche ebenfalls ein Bauverbot aus (grün). Die von ihm festgelegten Baulinien sind jedoch bereits durch die vorhandene Bebauung überschritten.



Auszug Baulinienplan Wilhelm Murr Straße vom 07.03.1939

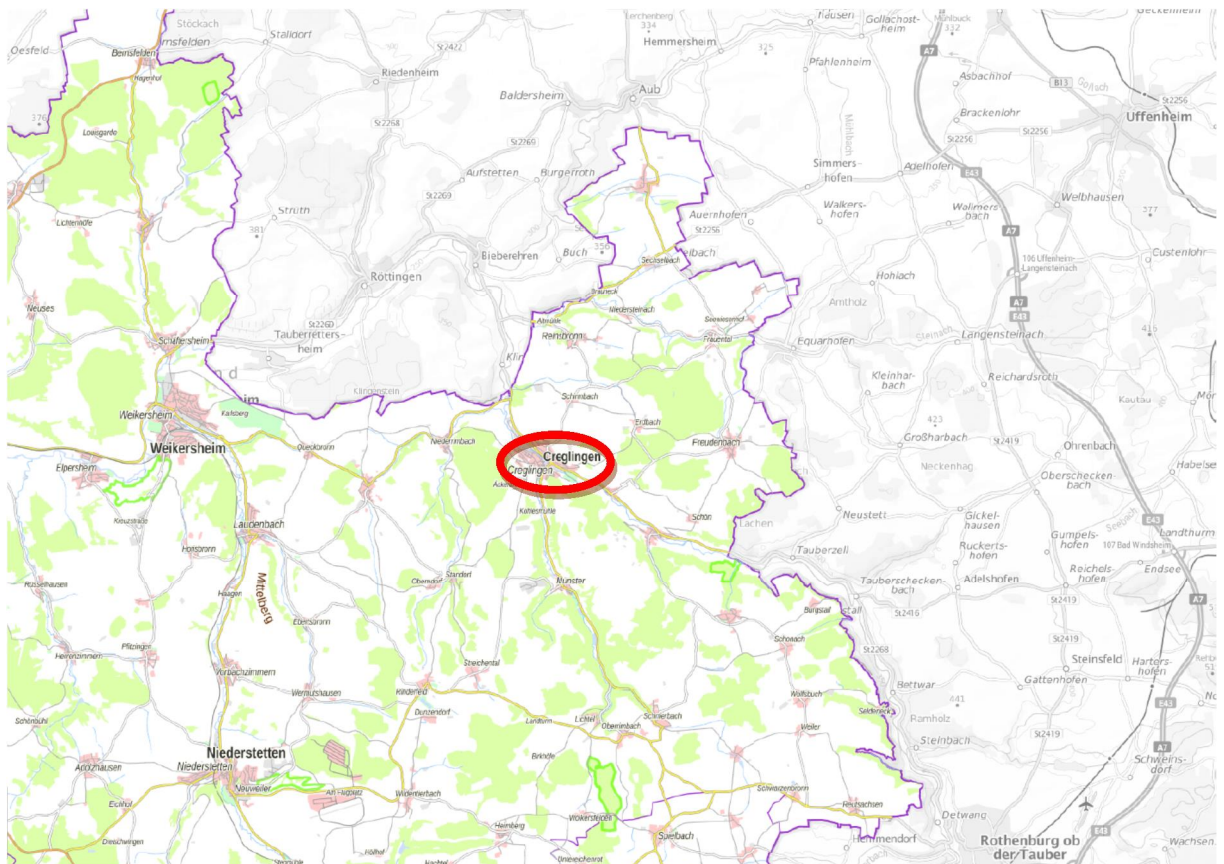
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Rothenburger Straße" werden sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften des Baulinienplanes Wilhelm-Murr-Straße v. 07.03.1939 und des Bebauungsplanes "Weinbergstraße" v. 25.07.1950 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rothenburger Straße“ aufgehoben.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die Stadt Creglingen liegt an der Tauber ca. 10 km östlich von Weikersheim und ca. 20 km nördlich von Rothenburg entfernt. Sie gehört dem Main-Tauber-Kreis an. Bayern ist mit den Landkreisen Würzburg (nördlich) und Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim (östlich) direkter Nachbar.

Die Stadt Creglingen besteht aus Kernstadt und 12 Gemeindeteilen und hat ca. 4.700 Einwohner.

Die nächstgelegene Bundesautobahn ist die östlich gelegene A7 in Bayern.

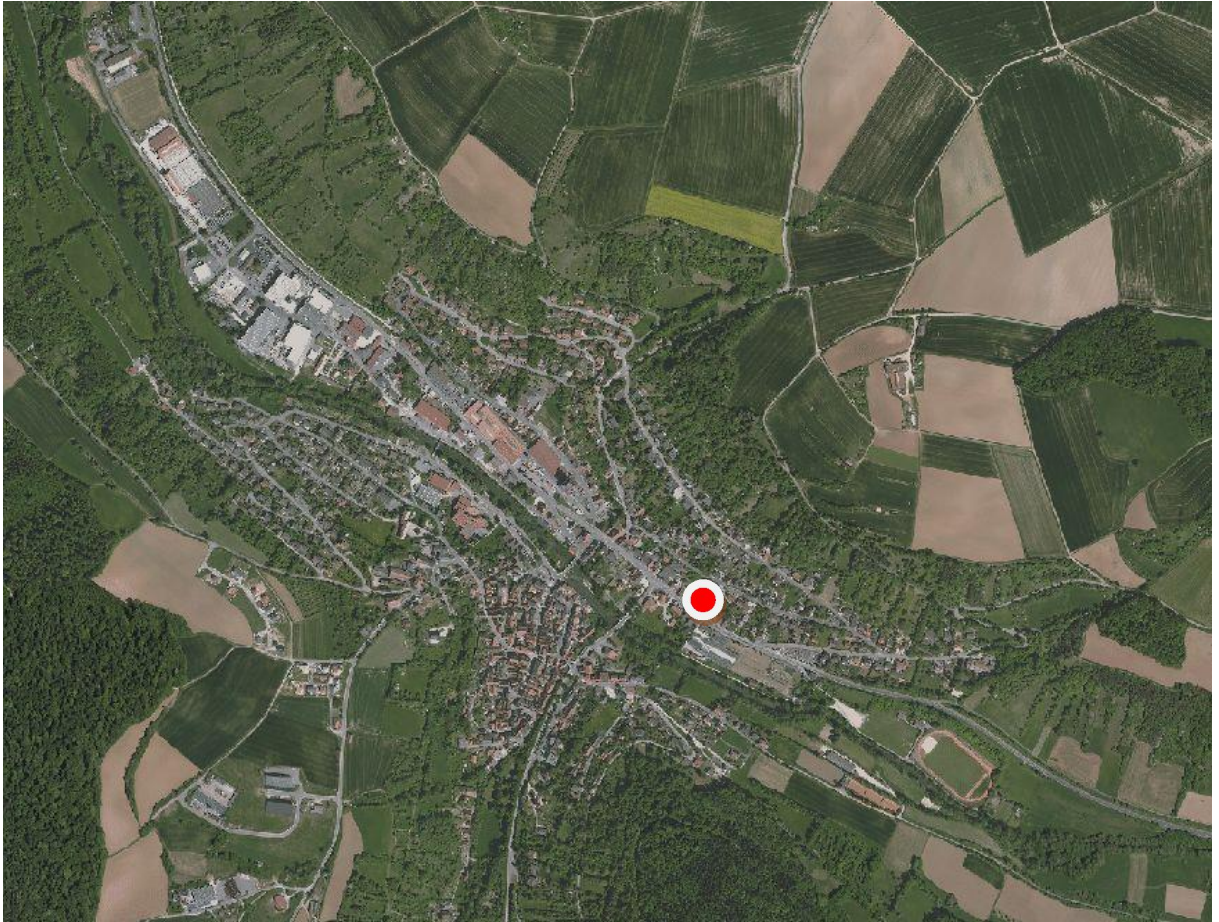


Karte Lage im Raum⁹

⁹ Geoportal Baden Württemberg

Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt nord-östlich des Altstadtkerns und nördlich angrenzend an der L 2251 die als Rothenburger Straße das Stadtgebiet von Nord-Westen nach Süd-Osten durchzieht. Der Standort befindet sich am Südrand eines über den gesamten Südhang ausgedehnten Wohnquartiers.



Luftbild

Nutzungsstruktur

In direkter Nähe finden sich zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen wie z.B. die Reitanlagen des Reitvereins Creglingen, Tennisanlagen des FC Creglingen, Fußballanlagen und Vereinsgebäude des FC Creglingen. Ebenso sind sämtliche Schularten fußläufig erreichbar.

Im Bereich zwischen Rothenburger Straße und Tauber ist im Rahmen eines Mischgebietes eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und gärtnerischen Freianlagen angesiedelt.

Geländestruktur

Generell fällt das Gelände in diesem Orts- und Landschaftsbereich stark von Norden nach Süden hin bis an die Tauber stark ab. Das Grundstück selbst fällt von der nördlichen Grenze bis an die Rothenburger Straße von 280 m üNN auf 273 m üNN um 7,0 m.

Nördlich hinterliegende Wohngebäude beginnen um weitere 3 m weiter oben bei ca. 283 m ü NN, sodass zwischen Bodenplatte Gebäude und Gehwegoberkante an der Rothenburger Straße 10 m Höhenunterschied liegen.



Höhenlinienkarte

Der Überflutungsbereich der Tauber HQ 100 liegt weit unterhalb der Rothenburger Straße und selbst von HQ extrem sind die Baugrundstücke nicht betroffen.¹⁰



Kartenauszug aus der LUBW Überflutungsflächenkarte

Auf dem Grundstück ist nicht mit Altlasten zu rechnen.

¹⁰ LUBW Karte Überflutungsflächen



Luftbild Planungsgrundstücke ¹¹

Räumlich bauliche Strukturen

In der Umgebung sind vorwiegend Wohngebäude in 1- 3-geschossiger und offener Bauweise zu finden. Auf der südlichen gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein 1-2-geschossiges Gewerbegebäude.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von 1.848 m².

Die betroffenen Grundstücke 1245/4 und 1245/6 sind derzeit mit einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1958 und mehreren Nebengebäuden bebaut. Das Gebäude wird nur noch im 1. OG bewohnt und steht seit Jahren im EG leer.

¹¹ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>



Bestandsgebäude
Foto © Heinrich Beigel



Blick von Norden nach Süden auf die Rothenburger Straße
Foto © Heinrich Beigel

Die Grundstücke sind von siedlungstypischen Grünstrukturen geprägt. Auf dem Grundstück befinden sich eine große Fichte und eine große Birke, rechts oberhalb mehrere große Kirschbäume und weitere kleinere Laubbäume und Halbstamm-Obstbäume.

Kartierte Biotope sind auf den Grundstücken nicht zu finden.



Fotos © Heinrich Beigel

4. Nutzung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan regelt sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich ist ein Vorhaben somit nur dann zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Überplant werden die die Grundstücke 1245/4 und 1245/6.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1.848 m².

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist ein **Allgemeines Wohngebiet WA**

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherstellung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4
- Geschossigkeit III+D
- Festsetzung einer absoluten maximalen Gebäudehöhe
- Festsetzung einer Baugrenze

5. Erschließung

5.1 Straßenverkehrserschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über die Rothenburger Straße L 2251.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist aktuell über die Leitungen in der Rothenburger Straße und über den Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe gesichert. Das Grundstück 1245/6 ist bereits angeschlossen.

5.3 Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserableitung

Die Abwasserentsorgung kann über den gemeindlichen Kanal in der Rothenburger Straße erfolgen. Das Grundstück 1245/6 ist bereits angeschlossen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über die Versorgungsträgertrassen in der Rothenburger Straße und die N-Ergie Netz GmbH erfolgen. Das Grundstück 1245/6 ist bereits angeschlossen.

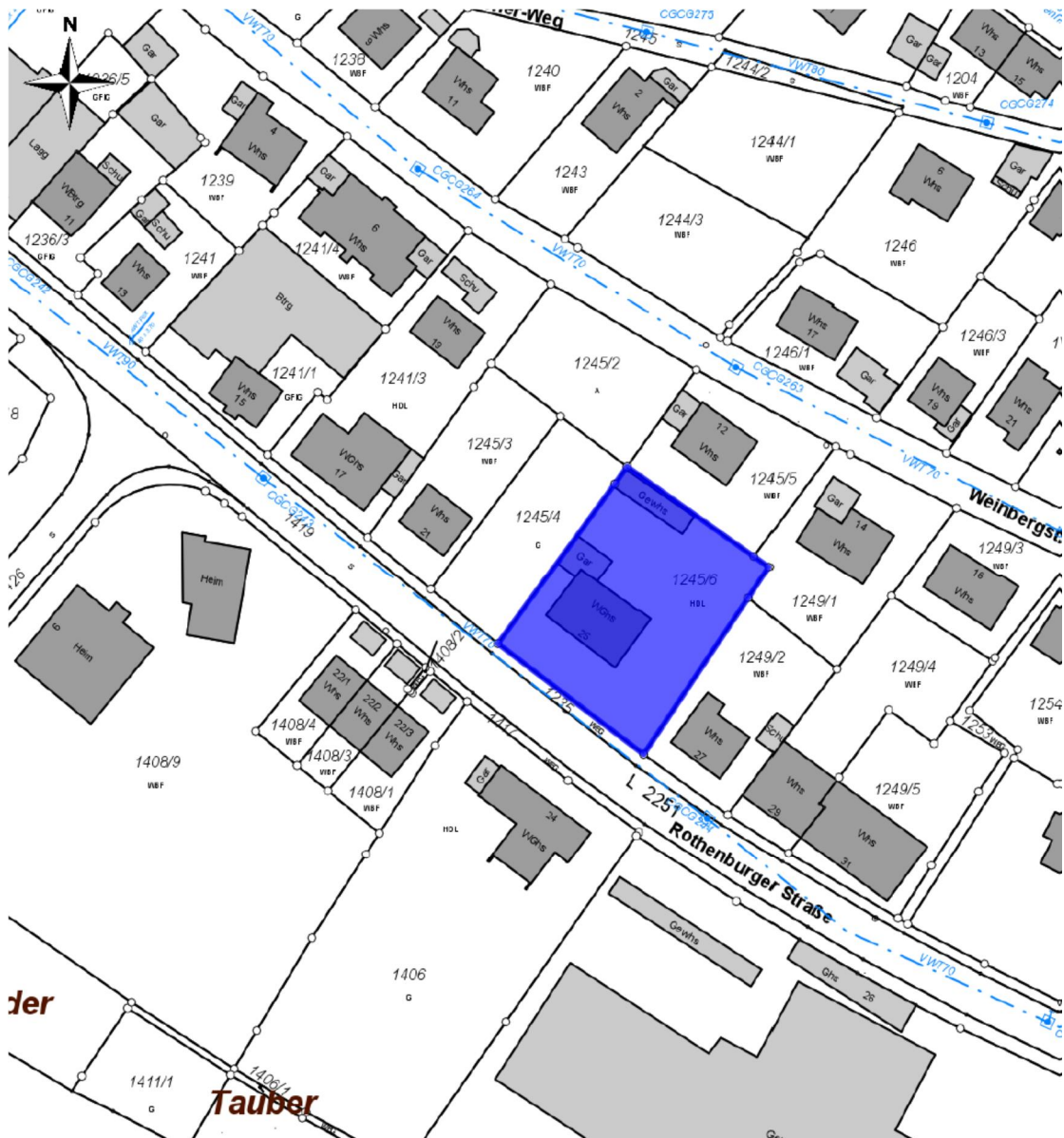
5.5 Abfallbeseitigung

Unbelasteter Erdaushub kann auf den Deponien der Stadt Creglingen in Schirmbach oder Wolfsbuch entsorgt werden. Die restliche Abfallentsorgung erfolgt aktuell über den Eigenbetrieb AWMT Main-Tauber-Kreis oder einem zertifiziertem Entsorgungsbetrieb.

Auf den Grundstücken ist nicht mit Altlasten zu rechnen.

5.6 Löschwasserversorgung

Der projektbezogene Brandschutz und Löschwasserbedarf ist in der Objektplanung (Brandschutznachweis) zu klären. An der Rothenburger Straße sind 2 Hydranten in unmittelbarer Nähe erreichbar und auch die weniger als 300 m entfernte Tauber ist zur Löschwasserentnahme geeignet.



Karte Hydranten Quelle: Stadt Creglingen

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind der Plankarte und den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist entlang der Rothenburger Straße eine Reihe von großkronigen Bäumen geplant, unter denen ggf. oberirdische Stellplätze angeordnet sind.

Ausgleichsflächen sind aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig. Der Artenschutzrechtliche Ausgleich wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen behandelt.

7. Spielplatz

Auf dem Grundstück ist ein Spielplatz für die Wohnungsnutzer vorgesehen.

8. Schallschutz

Eine schallschutztechnische Untersuchung wird aktuell als nicht notwendig betrachtet, da das Gebiet bereits mit Wohngebäuden bebaut war und sich die Nutzungsart nicht ändert.

Bezugnehmend auf den Malerbetrieb auf der Fl.Nr. 1241 ist ein ausreichender Abstand eingehalten. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen. Ebenso von der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gärtnerei, welche sich auch schon lange hier befindet und die bestehende Wohnbebauung nicht durch Schallimmissionen gestört hat.

9. Denkmalschutz

Mit Denkmälern bzw. Bodendenkmälern ist gem. Denkmalkartierung nicht zu rechnen. Es gelten jedoch die gesetzlichen Regelungen bei Bodenfunden.