

MAIN-TAUBER-KREIS  
STADT  
**CREGLINGEN**

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung"**

**27. März 2018  
31. Juli 2018  
06. November 2018**

**Stadt Creglingen  
Torstraße 2  
97993 Creglingen  
Tel.: 07933/701-0**

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**





# INHALT

1.           ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
  
2.           DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
  - 2.1          Lage im Raum
  - 2.2          Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans  
              und der Örtlichen Bauvorschriften
  
3.           PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
  - 3.1          Regionalplan
  - 3.2          Flächennutzungsplan
  - 3.3          Vorliegende Bebauungspläne
  - 3.4          Bebauungsplan- / Änderungsverfahren
  
4.           BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
  - 4.1          Morphologische Voraussetzungen
  - 4.2          Nutzungsstrukturen
  - 4.3          Räumlich / bauliche Strukturen
  - 4.4          Grünflächen / Freiraum / Landschaft
  - 4.5          Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
  - 4.6          Eigentumsverhältnisse
  
5.           GENERELLE STANDORTEIGNUNG / ABWÄGUNGSPROZESS
  
6.           STÄDTEBAULICHES KONZEPT
  - 6.1          Nutzungskonzept
  - 6.2          Bebauungskonzept
  - 6.3          Erschließungskonzept
  - 6.4          Grün- und Freiflächenkonzept
  - 6.5          Ver- und Entsorgung
  
7.           UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNERISCHER BEITRAG
  
8.           SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN
  
9.           PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



- 9.1 Art der baulichen Nutzung
- 9.2 Maß der baulichen Nutzung
- 9.3 Bauweise
  
- 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



## **1.**

### **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Da das bestehende Pflegeheim "Emma-Weizäcker-Haus" nicht den erforderlichen Standards der aktuell vorliegenden "Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVo)" entspricht, besteht zwingender zeitnaher Handlungsbedarf zur Gewährleistung einer entsprechenden zukünftigen Versorgung in Creglingen.

Dabei ist weder eine den Anforderungen entsprechende wirtschaftliche Sanierung der Bestandssituation, noch eine damit verbundene bauliche Anpassung im "laufenden" Betrieb machbar.

Darüber hinaus erfordert die verordnungskonforme bauliche Umsetzung einer derartigen Infrastruktureinrichtung einen deutlich höheren Flächenbedarf, der ebenfalls am momentanen Standort nicht zur Verfügung steht.

Um eine "gesunde" und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt Creglingen trotz des demographischen Wandels zu gewährleisten, ist die zur Verfügungsstellung der entsprechenden sozialen und gesundheitlichen Infrastruktureinrichtungen und die dafür erforderliche Bereitstellung geeigneter Entwicklungs- bzw. Bauflächen unabdingbar.

Vor diesem Hintergrund ist ein Neubau einer wirtschaftlich tragfähig dimensionierten Senioreneinrichtung entsprechend den Vorgaben der Landesheimbauverordnung im Quartierbereich zwischen der Waldstraße und dem Craintaler Weg vorgesehen.

Dabei lässt sich ein Seniorenheimneubau im Rahmen der zentralen Festsetzungen des momentan rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise, nicht umsetzen und greift darüber hinaus abschnittsweise in das unmittelbar angrenzende ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet ein.

Vor diesem Hintergrund wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, die bereits in der Region vergleichbare planerische Aufgabenstellungen bearbeitet hat, beauftragt, den vorliegenden Bebauungsplan "Craintaler Weg" im Rahmen eines rechtsverbindlichen Erweiterungs- und Änderungsverfahrens anzupassen bzw. fortzuschreiben.

## **2.**

### **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

#### **2.1**

##### **Lage im Raum**

Die Stadt Creglingen ist mit ihren insgesamt ca. 4.700 Einwohnern, verteilt auf die Kernstadt und 12 Teilgemeinden mit 34 Wohnplätzen dem Main-Tauber-Kreis zugeordnet.

Creglingen liegt am Flusslauf der Tauber, ca. 10 km östlich von Weikersheim und ca. 20 km nördlich von Rothenburg ob der Tauber.



Das Planungsgebiet selber befindet sich in der unmittelbaren südöstlichen Ortsrandlage und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch den Craintaler Weg,
- im Südosten durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 1512,
- im Südwesten durch die Waldstraße und
- im Nordwesten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1513/2 und Nr. 1514.

## 2.2

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,61 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 1512 (teilweise)
- 1513/1
- 1517 (Waldstraße, teilweise)
- 1456 (Weg, teilweise)

## 3.

### PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1

##### Regionalplan

Der vorliegende Regionalplan Heilbronn – Franken weist im Bereich des Planungsgebiets sowohl eine bauliche Siedlungsfläche – Wohnen, als auch abschnittsweise ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet – aus.

Im Bereich des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets ist überlagernd ein Gebiet für Erholung als Vorbehaltsgebiet definiert.

#### 3.2

##### Flächennutzungsplan

Das relevante Planungsgebiet bzw. die vorgesehene Senioreneinrichtung befindet sich weitestgehend innerhalb der im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen bereits festgesetzten bestehenden Wohnbauflächenausweisung.

Der insbesondere für die ergänzende verkehrliche Erschließung notwendige Planungsabschnitt überlagert darüber hinaus das eingetragene bestehende Landschaftsschutzgebiet.

Nordwestlich, nordöstlich und südöstlich arrondieren bestehende Wohnbauflächen bzw. Südwestlich der Rothenburger Steige bestehende Mischbauflächen unmittelbar den relevanten Entwicklungsbereich.



Der gesamte östlich und südlich angrenzende Landschaftsraum in den Gewannen "Leithen" und "An der Rothenburger Steige" ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Da das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" mit einer Fläche von ca. 0,13 ha das rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet überlagert, beantragt die Stadt Creglingen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis eine Erlaubnis nach § 5 der maßgeblichen Landschaftsschutzgebietsverordnung.

### **3.3**

#### **Vorliegende Bebauungspläne**

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebiets "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" überlagert generell weitestgehend den rechtskräftigen Bebauungsplan "Craintaler Weg" (1965).

Der Bebauungsplan "Craintaler Weg" wurde dabei zwischenzeitlich in nachfolgenden Bereichen fortschrieben:

- "Craintaler Weg – 1. Änderung" (1966) im nordöstlichen Bebauungsplanabschnitt.
- "Craintaler Weg – 2. Änderung" (1968) südwestlich und nordwestlich der Waldstraße, abschnittsweise das aktuelle Planungsgebiet überlagernd.
- "Craintaler Weg – 3. Änderung" (1973) abschnittsweise nordöstlich des Craintaler Wegs.

### **3.4**

#### **Bebauungsplan- / Änderungsverfahren**

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 2. Änderung" wird notwendig, da sich ein Bauvorhaben im Sinne einer Senioreneinrichtung im Rahmen der bislang definierten zentralen Festsetzungen nicht kompatibel umsetzen lässt bzw. die Grundzüge der bisher vorliegenden Planung tangiert:

- Es ist generell nur eine offene Bauweise zulässig.
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche begrenzt sich ausschließlich auf einem schmalen und deutlich abgerückten Korridor entlang der Waldstraße.
- Es sind lediglich Dachformen als Satteldach zulässig.

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" abweichende Festsetzungen für Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 2. Änderung" befinden.

Grundsätzlich gelten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" die Festsetzungen des Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 2. Änderung" für die



im Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" befindlichen Flächen als geändert.

Darüber hinaus ist es im Zuge des zwingend notwendigen ergänzenden verkehrlichen Erschließungselements erforderlich, den räumlichen Geltungsbereich nach Südosten zu erweitern und entsprechend zu definieren.

Da es dabei einerseits um eine räumlich sehr begrenzte Überschreitung der bereits bauleitplanerisch ausgewiesenen Ortslage handelt (ca. 0,13 ha) und der Erweiterungsabschnitt darüber hinaus lediglich ökologisch gering bedeutende intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, kann der Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen entwickelt eingestuft werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine Genehmigung durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" nicht erforderlich.

Auf Grund der Komplexität der Planung und der dabei inhaltlich tangierten Belange, wird das Bebauungsplanverfahren zur Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 2. Änderung" gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

#### **4.** **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

##### **4.1** **Morphologische Voraussetzungen**

Generell fällt das gesamte Gelände in diesem Orts- und Landschaftsbereich von der Panoramastraße / Quartier "Stutz" bzw. dem Gewann "An der Rothenburger Steige" bis zur Tauber deutlich ablesbar ab.

Das Planungsgebiet selbst weist dabei eine Höhendifferenz von der Waldstraße zum Craintaler Weg von ca. 10 m auf.

Auf Grund der bisherigen Bebauung und der damit verbundenen arrondierenden, teilweise flächigen Funktions- und Erschließungsbereiche (Trassen, ebene Freiflächen, angelegte Nutzgartenabschnitte, etc.) stellt sich der zentrale Entwicklungsabschnitt nicht als homogener Hangverlauf dar, sondern ist durch entsprechende unterschiedliche Höhenversätze und Abgrabungssituationen geprägt.

##### **4.2** **Nutzungsstrukturen**

Der relevante Haupt-Entwicklungsbereich wurde bislang ausschließlich im Sinne von Wohnen genutzt.

Der unmittelbar nach Südwesten angrenzende Erweiterungsabschnitt ist Teil der primär intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Rothenburger Straße und dem Craintaler Weg.





Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen in den das Planungsgebiet weitestgehend arrondierenden, vollständig aufgesiedelten Quartierbereichen "Craintaler Weg" und "Stutz" liegt auf der Wohnnutzung.

Das bedeutet, dass mit der geplanten Ausweisung des Quartiers "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" als ausschließlich wohnbaulich genutztem Entwicklungsbereich, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel fortgeführt bzw. erweitert werden.

In unterschiedlich entfernter Nachbarschaft befindet sich östlich des Planungsgebiets ein bestehender Infrastrukturschwerpunkt in Form von Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Dabei sind zwischen Craintaler Weg und der Tauber in einem Radius von ca. 50 m–130 m eine Reitanlage mit Stallgebäude, Lagerhalle, Koppeln und Reiterstübchen des Reitvereins Creglingen vorhanden.

Unmittelbar am Craintaler Weg und mindestens ca. 190 m vom Entwicklungsbe-  
reich abgerückt ist die Tennisanlage des FC Creglingen 1920 e.V. mit 3 Freispiel-  
plätzen und einer kleinen Funktionsgebäudeeinheit zu verzeichnen.

Im Bereich zwischen der Tauber und der Rothenburger Straße befinden sich in ei-  
nem Abstand >200 m die 2 Fußballspielfelder mit Vereinsgebäuden des FC Creg-  
lingen 1920 e.V..

Den Abschluss dieses gesamten Nutzungsschwerpunktes bildet nach Südosten,  
und damit bereits in einem Abstand >450 m vom Planungsgebiet entfernt, der Bo-  
gen-Schießplatz des Bogenschützenvereins Funbogner e.V..

Dabei sind die genannten Einrichtungen, mit Ausnahme der vorhandenen Pferde-  
koppel / Reitplatz und der Bogenschießanlage, im vorliegenden Flächennutzungs-  
plan der Stadt Creglingen als Sondergebietsflächen ausgewiesen.

Im Bereich zwischen Tauber und Rothenburger Straße ist darüber hinaus im Rah-  
men der definierten Mischgebietsausweisung ein Gärtnereibetrieb mit flächigeren  
Gewächshauseinheiten und entsprechenden Freinutzflächen angesiedelt.

#### 4.3

##### Räumlich / bauliche Strukturen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Craintaler Weg –  
Erweiterung und 4. Änderung" befindet sich momentan noch eine Gebäudeeinheit  
in Form eines 2-geschossigen Wohnhauses, das bereits seit Jahren leer steht und  
im Zuge des Neubauvorhabens entfernt wird.

Die gesamte östliche Ortslage im Bereich "Craintaler Weg" und "Stutz" ist geprägt  
durch eine 1- bis 2-geschossige, punktuell hangseitig 3-geschossige, eher aufgelock-  
erte Einzel- / Einfamilienhausbebauung.

Dabei ist in diesem Gebiet die überwiegende Dachform das Satteldach, jedoch in  
differenzierter Ausformung und Gestaltung.



Sowohl mit den bestehenden Gewächshauseinheiten der Gärtnerei, als auch den Funktionsgebäuden der Reitanlage sind bereits volumigere bauliche Strukturen in dieser Ortslage vorhanden.

#### **4.4**

##### **Grünflächen / Freiraum / Landschaft**

Der weitaus überwiegende Teilabschnitt innerhalb des räumlichen Geltungsberichts war, solange der Gebäudeteil bewohnt wurde, als ein der Wohnnutzung unmittelbar zugeordneter, großflächiger Hausgarten und Freibereich mit entsprechenden versiegelten Teilen einzelnen Baum- und Heckenstandorten angelegt.

Die südöstliche Erweiterungsfläche ist, wie bereits erörtert, Teil des intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichs im Verlauf des Craintaler Wegs.

Annähernd an das Planungsgebiet anschließend befinden sich Biotopstrukturen, in Form eines exponierten Heckenverlaufs und der bewaldeten Hanglage im Gewann "An der Rothenburg Steige" an.

Im gesamten Bereich des Quartiers "Craintaler Weg" bzw. der bestehenden Bebauung sind generell großzügige und typische Hausgartenstrukturen zu verzeichnen.

Grundsätzlich ist der relevante Orts- bzw. Entwicklungsbereich auf Grund seiner räumlichen Lage im Taubertal sowohl aus dem umgebenden Landschaftsraum, als auch aus dem unmittelbar benachbarten Wohnbereichen sowie den Hangquartieren nördlich der Tauber, gut einsehbar.

Darüber hinaus wird für den geplanten Quartierbereich "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" vom Büro Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Umweltberichts bzw. grünordnerischen Beitrags ist.

#### **4.5**

##### **Verkehrs- und Erschließungsstrukturen**

Das Planungsgebiet wird unmittelbar von den bestehenden Verkehrselementen Craintaler Weg im Nordosten und Waldstraße im Südwesten begrenzt.

Dabei erfüllen beide Netzelemente die Funktion von Quartierserschließungsstraßen, die jeweils auf ihrer gesamten Länge in Form von Mischverkehrsflächen mit niveaugleichem Regelquerschnitt ausgebildet sind.

Der Craintaler Weg und die Waldstraße stellen die Verbindung zur Ortsmitte Creglingen her und sind dabei mit der L 2251 verknüpft.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwicklungsbereich auf direktem Weg an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

Der Craintaler Weg dient darüber hinaus in seinem weiteren Verlauf nach Osten der Erschließung der bestehenden Sport-Infrastruktureinrichtungen (Tennisplätze, Reitanlage) sowie der flankierenden landwirtschaftlichen Flächen.



Der Ausbau der Waldstraße endet momentan im zentralen Abschnitt des Planungsgebiets.

Generell lässt sich feststellen, dass für das geplante Bauvorhaben im Sinne einer Senioreneinrichtung eine verkehrliche und fußläufige Erschließungsstruktur bereits unmittelbar arrondierend vorhanden ist.

#### **4.6** **Eigentumsverhältnisse**

Der zentrale Hauptgrundstücksbereich (Flurstück Nr. 1513/1) befindet sich im privatem Eigentum und das Grundstück des Erweiterungsabschnitts (Flurstück Nr. 1512) im Eigentum der Stadt Creglingen.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" liegenden Teilabschnitte der Waldstraße und des Craintaler Wegs befinden sich als öffentliche Verkehrselemente im Eigentum der Stadt Creglingen.

### **5.** **GENERELLE STANDORTEIGNUNG / ABWÄGUNGSPROZESS**

Unter Berücksichtigung sämtlicher umfassend erarbeiteten Rand- und Rahmenbedingung und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten und mit Öffentlichkeit und politischen Gremien intensiv diskutierten alternativen Entwurfsüberlegungen, lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" mit dem Schwerpunkt "Senioreneinrichtung" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Eine Senioreneinrichtung fügt sich in seiner Art und dem definierten Maß der baulichen Nutzung gut in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Die getroffenen Festsetzungen lassen eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche erwarten.
- Die öffentliche verkehrliche und fußläufige Erschließung ist bereits vollumfänglich gewährleistet und muss lediglich nur noch abschnittsweise ergänzt werden.
- Das bereits vorhandene bzw. abschnittsweise ergänzte Erschließungssystem ist darüber hinaus für die Aufnahme der zu erwartenden zusätzlichen, sehr begrenzten Verkehre leistungsfähig geeignet.
- Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.



- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formulieren, bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" definieren.

## **6.** **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **6.1**

#### **Nutzungskonzept**

Primäres Ziel ist es, eine Senioreneinrichtung sehr zeitnah in das bestehende Quartier "Craintaler Weg" zu integrieren.

Dabei soll der relevante Quartierbereich vollständig im Einklang und konsequenter Fortsetzung der bereits vorhandenen umgebenden bzw. ausgewiesenen Wohngebietsstrukturen entwickelt werden.

Auf dieser Grundlage wird die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Craintaler Weg" getroffene Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) für den Änderungs- und Erweiterungsbereich generell bestätigt bzw. übernommen.

### **6.2**

#### **Bebauungskonzept**

Insbesondere das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung einer Senioreneinrichtung weicht in seiner räumlich-flächigen Dimensionierung, deutlich ablesbar von den festgesetzten Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Craintaler Weg" ab.

Darüber hinaus wird der eingetragene räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans "Craintaler Weg" nach Südosten überschritten und greift mit der Neubebauung abschnittsweise in das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet ein.

Die bislang für den relevanten Entwicklungsbereich definierte (offene) Bauweise ist auf Grund bei einer Senioreneinrichtung zu erwartenden Gebäudeabwicklung im Verlauf der Waldstraße nicht anwendbar und wird entsprechend angepasst.

Vor diesem Hintergrund stellt ein Vorhaben in Form einer Senioreneinrichtung in seiner baulichen Ausprägung einen angemessenen bzw. verträglichen und qualitätsvollen städtebaulich-räumlichen Beitrag zur Komplettierung der bereits bestehenden Strukturen in der östlichen Ortsrandlage dar.

### **6.3**

#### **Erschließungskonzept**

Die verkehrliche und fußläufige Erschließung der geplanten Senioreneinrichtung ist, wie bereits erörtert, durch die beiden flankierenden Verkehrselemente im Zuge der Waldstraße und des Craintaler Wegs grundsätzlich gesichert.



Dabei bleiben die bestehende Waldstraße und der Craintaler Weg in ihrer heutigen Ausformung grundsätzlich erhalten, wobei die Waldstraße im Bereich des Neubauvorhabens verlängert wird.

Da sowohl die Waldstraße, als auch der Craintaler Weg einen eher reduzierten, abschnittsweise für spezifische Begegnungsverkehrskonstellationen nicht voll umfänglich tauglichen Querschnitt aufweisen, ist zur besseren funktionalen verkehrlichen Abwicklung, sowie einer ausgewogeneren Mengenverteilung, im südöstlichen Abschluss des Entwicklungsbereichs ein ergänzendes Verbindungselement in Form eines öffentlichen Verkehrselements vorgesehen.

Diese Mischverkehrsfläche (Breite ca. 5,0 m) gewährleistet darüber hinaus die verkehrliche Erschließung einer Senioreneinrichtung, da in ihrem Verlauf die baurechtlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen für beschäftigte Mitarbeiter in Form von beidseitiger Längsparkierung angeordnet werden kann.

#### **6.4** **Grün- und Freiflächenkonzept**

Dieser Teilaspekt stellt in den hier vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg, in einem separaten, dem Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" dienenden grünordnerischen Beitrag und Umweltbericht behandelt.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich generell feststellen, dass das gewählte Konzept eine Durchgrünung des Entwicklungsschwerpunktes und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgeboten gewährleistet.

Insbesondere das definierte Pflanz- und Eingrünungskonzept leistet einen nachhaltigen und wirkungsvollen Beitrag zur optimalen Integration des neuen Wohnschwerpunktes sowohl in das arrondierende örtliche Gefüge, als auch in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum.

Die dabei vorgesehene intensive Vegetationsstruktur nach Nordwesten und Nordosten im Verlauf des Craintaler Wegs sowie insbesondere außerhalb des Planungsgebiets im Bereich der unmittelbar südöstlich angrenzenden Ausgleichsmaßnahmenflächen, wirkt im Sinne eines optisch-visuellen Puffers zur vorhandenen Bebauung und dem benachbarten Landschaftsraum.

#### **6.5** **Ver- und Entsorgung**

##### **6.5.1**

##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet mit Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Zum aktuell vorliegenden Planungsstand ist die erforderliche druck- und mengenmäßige Versorgung des Bauvorhabens mit Löschwasser sowohl von der Waldstraße, als auch vom Craintaler Weg nicht vollumfänglich gewährleistet.



Ergänzend wird ein zusätzlicher unterirdischer Löschwasservorratsbehälter mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> im Bereich des Grundstücks Nr. 1512 durch die Stadt Creglingen errichtet.

### **6.5.2**

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" soll generell über ein modifiziertes Trennsystem erfolgen.

Dabei ist die Abführung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplante Bebauung durch die Anbindung an das vorhandene Abwasserkanalsystem gewährleistet. Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser aus dem gesamten Entwicklungsbereich (Dachflächen, befestigte Grundstücksflächen, Erschließungsflächen, etc.) soll in den bereits bestehenden Regenwasserkanal im Bereich des Grundstücks Nr. 1513/1 und im weiteren Verlauf des Craintaler Wegs in die Tauber abgeleitet werden.

Darüber hinaus ist das Auffangen von Regenwasser auf dem privaten Grundstück in Zisternen zur Rückhaltung und zur Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsgebiet "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" generell möglich bzw. wird grundsätzlich empfohlen.

### **6.5.3**

#### **Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung des Entwicklungsbereichs erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

## **7.**

### **UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNERISCHER BEITRAG**

Der Umweltbericht und grünordnerischer Beitrag des Büros Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg sind Bestandteil dieses Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung".

Die dabei im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nicht ausreichend.

Vor diesem Hintergrund sind außerhalb der räumlichen Begrenzung des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" – insbesondere im Bereich des unmittelbar südöstlich angrenzenden verbleibenden Teilabschnitts des Flurstücks Nr. 1512 – ergänzende planexterne Maßnahmen vorgesehen, deren Durchführung sicherzustellen ist.

## **8.**

### **SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN**

Die TÜV Rheinland LGA Products GmbH, Nürnberg, hat in ihrem schalltechnischen Gutachten vom 14.03.2018 untersucht, in wie weit die das Quartier "Craintaler





Weg– Erweiterung und 4. Änderung" umgebenden bestehenden Nutzungsstrukturen (Verkehr, Sport, Gewerbe) immissionsrelevante Auswirkungen auf die Bebauungsplanung und die geplante Senioreneinrichtung haben oder ob das Seniorenheimbauvorhaben selbst als Lärmemittent auf die nächstgelegene vorhandene Wohnbebauung wirkt.

Hierbei ist festzuhalten, dass die gutachterliche Betrachtung des Seniorenheimbauvorhabens lediglich als Beispielberechnung zu betrachten ist, um zu beurteilen, ob der Neubau einer Senioreneinrichtung mit der umliegenden Wohnbebauung grundsätzlich schallschutztechnisch vereinbar ist.

Das Gutachten zeigt, dass die bestehenden umgebenden Nutzungsstrukturen (Verkehr, Sport, Gewerbe) keine unzulässigen Auswirkungen in Bezug auf Schallimmissionen auf die Bebauungsplanung und die geplante Senioreneinrichtung haben und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Gemäß dem Ergebnis des Schallgutachtens können die von dem geplanten Neubauvorhaben der Senioreneinrichtung ausgehenden und auf die umliegende Wohnbebauung einwirkenden Schallimmissionen die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel grundsätzlich einhalten.

Auch werden durch die zu erwartenden kurzzeitigen Geräuschspitzen, welche durch den Parkverkehr auf dem Betriebsgelände hervorgerufen werden, keine unzumutbaren bzw. rücksichtslosen Schallimmissionen verursacht.

Vielmehr sind die der Wohnnutzung im Plangebiet zuzurechnenden Spitzenpegel im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung als wohngebietsverträglich hinzunehmen.

Der gewerbliche Parkverkehr wird so geregelt, dass auf Grund der Abstände zur Wohnbebauung keine unzulässigen Spitzenpegel im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung hervorgerufen werden.

Somit ist die bauliche Umsetzung der Senioreneinrichtung mit Pflegeheim und betreutem Wohnen aus schallschutztechnischer Sicht innerhalb des Plangebietes möglich.

Der abschließende gutachterliche Nachweis, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der umgebenden Wohnbebauung hervorgerufen werden, ist vom Bauherrn der Senioreneinrichtung anhand des konkreten Vorhabens zu gegebener Zeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **9.** **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **9.1**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Generell wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Craintaler Weg" getroffene Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) **bestätigt**



bzw. erweitert und somit die bereits vorhandene primäre Nutzungsstruktur im Gesamtquartier konsequent fortgesetzt.

Tankstellen sind insbesondere auf Grund der städtebaulichen Bedeutung und umwelträumlichen Randbedingungen sowie aus verkehrlich-funktionalen Gründen nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihres Emissionspotentials und der damit verbundenen möglich Beeinträchtigungen der umgebenden primären Nutzungsstrukturen ebenfalls nicht zulässig.

## **9.2**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Analog zur bisherigen Definition der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse im relevanten Entwicklungsbereich zur höhenmäßigen baulichen Begrenzung, wird für den Änderungs- und Entwicklungsbereich ebenfalls eine Angabe in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt, um das angestrebte Ziel einer städtebaulich-räumlich vertretbaren Einbindung des Bauvorhabens in die örtlichen Strukturen zu gewährleisten.

## **9.3**

### **Bauweise**

Auf Grund der funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen zur baulichen Ausformung der geplanten Einrichtung im Sinne eines Seniorenpflegeheims und eines betreuten Wohnbereichs sowie der räumlich-flächigen Randbedingungen, ist die bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Sinne einer abweichenden Bauweise (Gebäude ohne Längenbeschränkung) innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen anzupassen.

## **10.**

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Sämtliche Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" zu den Aspekten

- Dächer
- Fassaden
- Werbeanlagen
- Einfriedungen
- Gestaltung der Stellplatzflächen

sind so gewählt, dass sie einerseits die spezifischen Anforderungen einer Senioreneinrichtung ermöglichen und andererseits eine optimale Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortsbereiche gewährleisten.

