



## **Bebauungsplan „Adelheidsruh“ Goldbach Nr. C-2021-1B, Aufstellungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Ortschaftsrat Goldbach	25.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	26.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.10.2021	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Abgrenzungsplan vom 01.10.2021  
Vorläufige Begründung vom 01.10.2021

### **Weitere beteiligte Ressorts**

#### **I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Adelheidsruh“ Goldbach, Nr. C-2021-1B nach § 13 b BauGB auf den Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 888, 889/1 und 907/1, jeweils Gemarkung Goldbach.

#### **II. Sachverhalt und Begründung**

Das Plangebiet umfasst Teile der Grundstücke mit den Fl. Nr. 888, 889/1 und 907/1, jeweils Gemarkung Goldbach. Die sich daraus ergebende Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> befindet sich aktuell zu Teilen im Abgrenzungsbereich des am 12.07.1990 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Hochweg“ Nr. 175 bzw. dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1996. Die Fläche ist baurechtlich daher teilweise dem „Allgemeinen Wohngebiet“ zuzuschreiben. Allerdings befinden sich auf den entsprechenden Flächen keine Baufenster.

In der Vergangenheit wurden für einige dieser Teilflächen schon Baugenehmigungen erteilt, von denen jedoch kein Gebrauch gemacht wurde und die vor einigen Jahren daher erloschen sind. Die heutige Rechtsprechung, im Besonderen hinsichtlich des damalig vereinbarten Haftungsausschlusses zur vorhandenen Baumwurfzone, lässt eine erneute Genehmigung ohne Abwägung dieses Belangs im Bauleitplanverfahren nicht mehr zu. Auch bestehen Zweifel an einer Beurteilung nach § 34 BauGB über die Lage im sogenannten Innenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll vier neue Baugrundstücke für lokale Anwohner schaffen. Geplant ist eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens tragen die Grundstückseigentümer, die in Absprache mit der Stadt Crailsheim hierfür ein privates Büro beauftragt haben.



Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB und die vorzeitige Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 b BauGB angestrebt.

Der Flächennutzungsplan der VVG sieht in Teilen des Abgrenzungsbereichs aktuell landwirtschaftliche Nutzung vor. Im Zuge des Verfahrens wird daher eine Berichtigung notwendig.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, unmaßstäblich

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Stadtverwaltung strebt die sinnvolle Abrundung bestehender Siedlungsflächen an und versucht, wo dies möglich ist, der lokalen Bevölkerung im Sinne des Lückenschlusses auf bisher unbebauten Grundstücken Wohnbauten zum Eigenbedarf zu ermöglichen.