



Bebauungsplanänderung "IG Süd-Ost I" Nr. 100.4, Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	09.04.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.04.2024	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Vorläufige Begründung vom 06.03.2024

Abgrenzungsplan vom 29.11.2023

Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme vom
13.02.2024

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „IG Süd-Ost I“ Nr. 100.4 gemäß den beigefügten Unterlagen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für Leistungen im Zuge der Bauleitplanung zwischen der Stadt Crailsheim und dem Vorhabenträger zu.

II. Sachverhalt und Begründung

Die Vertriebsgesellschaft des Lebensmittel-Discounters an der Dr.-Bareilles-Straße ist auf die Stadtverwaltung mit dem Wunsch nach der Vergrößerung des bestehenden Betriebes zugekommen. Aufgrund der geänderten Anforderungen an moderne Einkaufsmärkte (breitere Gänge, niedrigere Regale, ...) und dem steigenden Konkurrenzdruck mit dem Onlinehandel sowie nicht ausreichenden Mitarbeiterräumen soll die bestehende Filiale abgebrochen und neu errichtet werden.

Da sich im Rahmen des Neubaus die Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf 1.500 m² erweitern soll und somit eine Großflächigkeit vorliegt, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Nur in „sonstigen Sondergebieten“ (und Kerngebieten) sind solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Eine Sortimentsbeschränkung gemäß der Crailsheimer Liste für Randsortimente ist geplant. Durch die Änderung des Regionalplanes hinsichtlich des Einzelhandels im vergangenen Jahr wird diese Änderung unter raumplanerischen Aspekten voraussichtlich erst möglich.



Weitergehend soll im Zuge des Verfahrens die Möglichkeit geprüft werden, ob eine mehrgeschossige Bebauung, eventuell mit überliegender Wohnbebauung, am Standort situiert werden kann. Hinsichtlich des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes und des Verkehrslärms wird dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht umfangreiche Prüfungen mit offenem Ergebnis erfordern.

Das Baugebiet soll durch einen privaten Investor entwickelt werden. Dieser trägt die Kosten des Verfahrens. Der erforderliche städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen, liegt der Sitzungsvorlage bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 3 BauGB sowie die vorzeitige Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a angestrebt.

Der Flächennutzungsplan der VVG entspricht nicht der vorgesehenen baulichen Nutzung und muss entsprechend nachrichtlich angepasst werden.

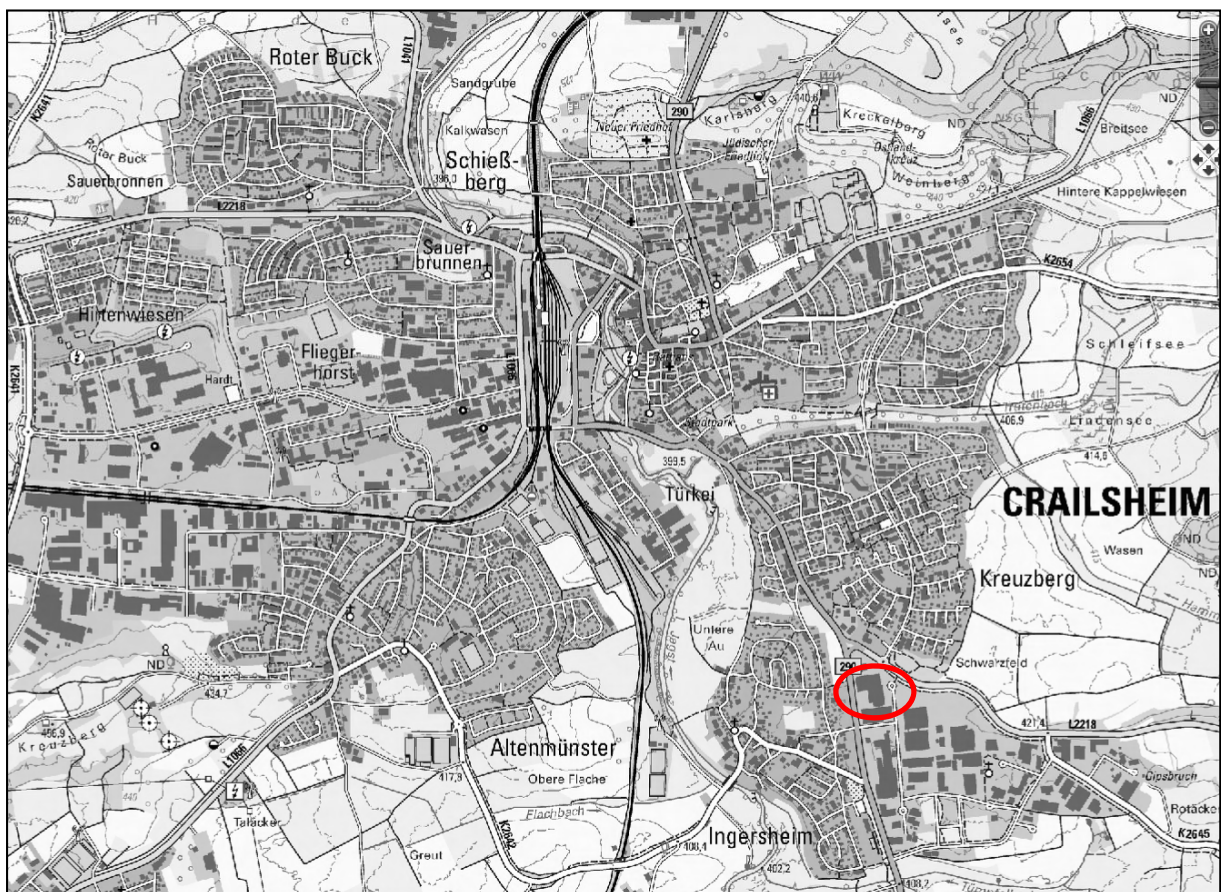


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, ohne Maßstab



III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Ziel der Verwaltung ist es, eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und durch Anpassungen des Baurechts auch auf Entwicklungen zu reagieren und somit leistungsfähige Einzelhandelsstandorte auch langfristig zu erhalten. Im Besonderen für die Stadtteile „Am Kreuzberg“ und „Ingersheim“ stellt der Standort einen wichtigen Nahversorger dar. Die Verwaltung möchte in diesem Zuge ebenfalls prüfen, inwiefern eine weitere Nachverdichtung am Standort möglich ist.