



Bebauungsplan „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Ortschaftsrat Roßfeld	22.02.2021	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	02.03.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	04.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan, zeichnerischer Teil (verkleinert)
Bebauungsplan, Textteil
Begründung
Örtliche Bauvorschriften
Abgrenzungsplan

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt, die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung zu werten.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B mit zeichnerischem Teil (Rechtsplan), Textteil vom 26.01.2021 und Abgrenzungsplan vom 07.08.2020. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt.
3. Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B vom 26.01.2021.
4. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.



II. Sachverhalt und Begründung

In seiner Sitzung am 29.11.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Betriebszentrale zu schaffen. Die Kostenübernahme der Bauleitplanung ist in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Im Crailsheimer Stadtblatt vom 08.10.2020 wurden die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung amtlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 19.10.2020 bis 18.11.2020 statt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürgerschaft keine Anregungen vorgebracht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am 16.10.2020 über die Aufstellung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen als Anlage beigelegt. Sie wurden soweit wie möglich und notwendig in den vorliegenden Rechtsplanentwurf eingearbeitet.

Entsprechend der Zielsetzung der Erweiterung einer Betriebszentrale und damit einer gleichzeitigen Nachverdichtung im gewerblichen Bereich sieht der Rechtsplanentwurf eine Erweiterung des bestehenden Planungsrechts vor – insbesondere in Bezug auf die bauliche Höhe. Im südöstlichen Planbereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m vorgesehen. Hierdurch wird die Umsetzung eines viergeschossigen Gebäudes ermöglicht. Gleichzeitig wurde auf Grundlage der Diskussion im Gemeinderat, den Erörterungen mit dem Vorhabenträger sowie städtebaulicher Überlegungen eine Differenzierung der Höhenentwicklung vorgenommen. Die maximale Gebäudehöhe staffelt sich von den maximal 16,0 m im südöstlichen Bereich auf 13,50 m und 9,50 m in nördlicher und westlicher Richtung ab, um den umliegenden Bestandshöhen Rechnung zu tragen und eine städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen.

Die Plangebietsfläche weist bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad auf, wovon ein Großteil als gewerblich genutzte Fläche auch weiterhin versiegelt bleiben wird. Aus diesem Grund wird zum Ausgleich in den örtlichen Bauvorschriften für alle Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung ist gleichzeitig mit einer etwaigen Photovoltaiknutzung kombinierbar. Darüber hinaus ist in den Randbereichen eine Eingrünung des Gewerbegebiets vorgesehen, um die bestehende Vegetation zu sichern und das Gewerbe auch optisch gegenüber der umliegenden Wohnnutzung abzugrenzen.

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind alle vorgesehenen, allgemein zulässigen und der Großteil der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung zugelassen. Nicht zulässig sind zum Schutz der Innenstadt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie zum Schutz der umgebenden Wohnnachbarschaft Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe.

Die Planung ist nunmehr so weit fortgeschritten, dass der Auslegungsbeschluss gefasst werden kann. Die Unterrichtung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen, die Öffentlichkeit zu beteiligen. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung weitergeführt.

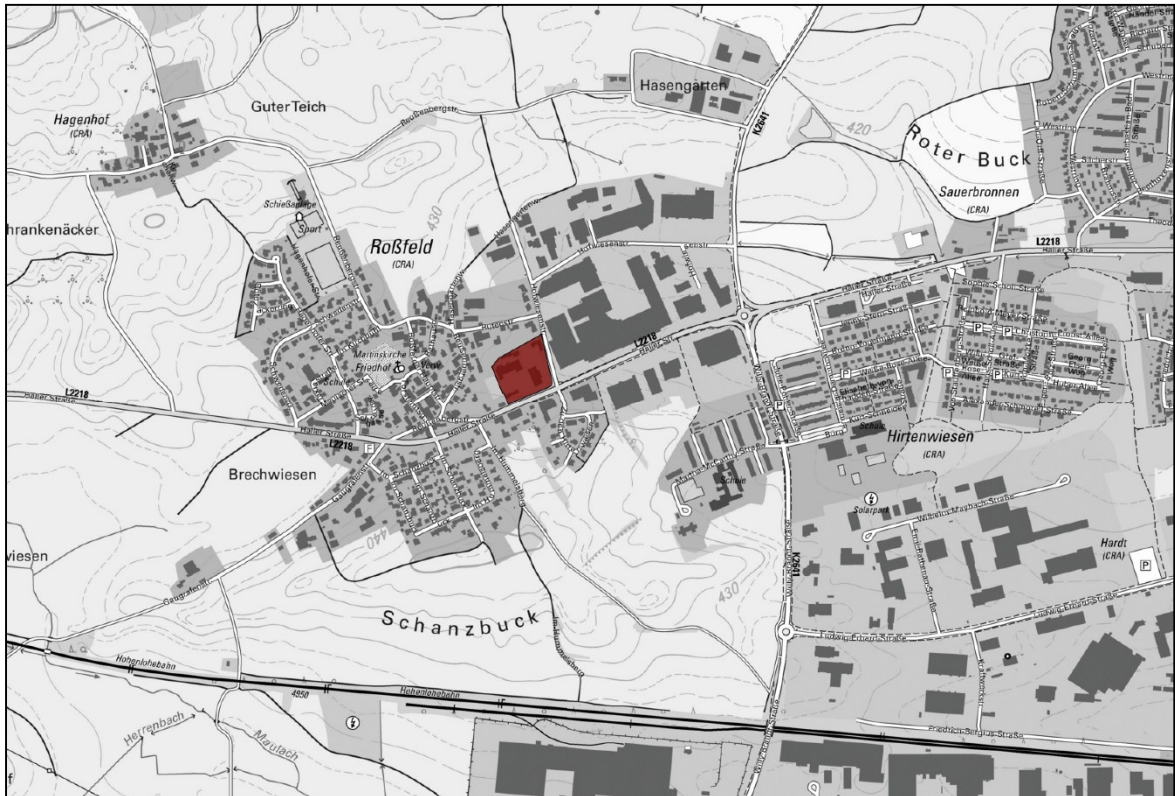


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Im Bestreben einer verstärkten Innenentwicklung soll für das bestehende Gewerbegebiet in diesem Bereich das Ziel einer besseren Ausnutzung der bestehenden Flächen sowie eine flexiblere Nutzungsmischung verfolgt werden. Insbesondere in Bezug auf die Schwierigkeit einer Nachverdichtung im gewerblichen Bereich ist die sich in diesem Planbereich eröffnende Chance ungleich größer und entsprechend hoch zu gewichten. Mit dem anzupassenden Planungsrecht soll gleichzeitig der bestehende Standort gestärkt werden.