



Veränderungssperre für das Gebiet der "Ortsmitte Roßfeld" Nr. F-2022-1B – Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB für den Neubau von 3 Reihenhäusern, auf Grundstück Reußenbergstraße 26, 74564 Crailsheim

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Ortschaftsrat Roßfeld	06.12.2024	Kenntnisnahme	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	10.12.2024	Kenntnisnahme	öffentlich
Gemeinderat	19.12.2024	Kenntnisnahme	öffentlich

Anlagen

Rahmenplan Auszug

Lageplan Veränderungssperre

Baugesuch-Reußenbergstraße 26 (Pläne-geschwärzt)

Weitere beteiligte Ressorts

N!-Check

- Die Durchführung des N!-Check ist erfolgt (liegt als Anlage bei).
- Die Durchführung des N!-Check ist nicht erfolgt (nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog).

Begründung

Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit von kommunalen Vorhaben der Stadt Crailsheim.

I. Beschlussvorschlag

Das Gremium nimmt die Sitzungsvorlage mit Anlagen zur Kenntnis.

II. Sachverhalt und Begründung

Für das Grundstück „Reußenbergstraße 26“, Flurstücke Nr. 52/3 und Nr. 52/4, Gemarkung Roßfeld, im Ortsteil Roßfeld, liegt der Baurechtsbehörde ein Bauantrag für den „Neubau von 3 Reihenhäusern“ vor. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Gebiet „Ortsmitte Roßfeld“, die zur Sicherung des mit erneutem Aufstellungsbeschluss vom 29.09.2022 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte Rofeld“ Nr. F-2022-1B beschlossen



wurde. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 17.10.2024 um ein weiteres Jahr bis zum 13.10.2025 verlängert. Die Bauherrschaft hat für ihr Bauvorhaben die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB beantragt. Eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Durchführung der Planung durch das Vorhaben nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Die Ziele und Zwecke der Planung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsmitte Roßfeld“ Nr. F-2022-1B hat der Gemeinderat mithilfe einer Rahmenplanung zur Entwicklung des Ortskerns konkretisiert und als Grundlage für den Aufbau der weiteren Bauleitplanung am 08.02.2024 beschlossen.

Das Bauvorhaben befindet sich nach dieser Rahmenplanung im „Entwicklungsbereich 4, Zone 2“. Die planungsrechtlichen Prinzipien dieser Zone umfassen folgende Aussagen:

- Entwicklung zum Mischgebiet aufgrund der Lage an der Haller Straße und Gewerbestandorte
- Zwei Vollgeschosse plus Dach
- GRZ bis 0,4
- Satteldach
- Raumkante beachten
- Qualitätvolle Nutzung des öffentlichen Raums bei Wegfall der Anbindung an die Haller Straße
- Gebäudetypologien: Einzelhaus, Hausgruppe und Betriebsgebäude
- Eine maximale Gebäudelänge bis 25 Meter
- Mischgebiet als Art der Nutzung

Das beabsichtigte Bauvorhaben von drei Reihenhäusern entspricht in ihrer Ausführung den geplanten Festsetzungen. Die vorgesehene Raumkante ist zwar noch nicht konkretisiert, aber die grundlegende Aussage einer baulichen Kante zur Reußenbergstraße und zum vor dem Grundstück liegenden Kreuzungsbereich werden eingehalten. Die Zufahrt über die Reußenbergstraße widerspricht nicht der Rahmenplanung. Selbst wenn die Rahmenplanung einen Rückbau dieser südlich des Grundstücks verlaufenden Verbindungsstraße zur Haller Straße in Erwägung zieht, müsste im weiteren Planungsprozess eine Erschließung des Nachbargrundstücks Reußenbergstraße 22 sichergestellt werden, worüber dann auch die Zufahrt zum Bauvorhaben abgewickelt werden kann.

Das geplante Bauvorhaben von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück „Reußenbergstraße 26“ ist, als Gebäudetyp „Reihenhaus“ mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ bis 0,4, einem Satteldach, einer gewährleisteten Raumkante sowie mit einer Gebäudelänge von 24 Meter mit der künftigen Planung vereinbar. Die qualitätvolle Nutzung des öffentlichen Raums ist bei Wegfall an die Haller Straße gegeben. Der Sicherungszweck der Veränderungssperre bleibt demzufolge gewahrt.



III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Da bei diesem Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen, muss die Untere Baurechtsbehörde von der Veränderungssperre eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB zulassen. Nach Rechtsprüfung wurde in diesem Zusammenhang festgestellt, dass der Gemeinderat über die Entscheidung der Unteren Baurechtsbehörde lediglich in Kenntnis zu setzen ist und nicht, wie in der Vergangenheit bereits geschehen, um das gemeindliche Einvernehmen gebeten wird. Der Gemeinderat wird als zuständiges Organ für die Bauleitplanung über diese Zulassung der Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB in Kenntnis gesetzt.