



Bebauungsplan Nr. A-2019-1B „Ellwanger Straße - Dr.-Bareilles-Straße“, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	20.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Geänderter Abgrenzungsplan vom 23.06.2021

Bebauungsplan, zeichnerischer Teil vom 23.06.2021 (verkleinert)

Bebauungsplan, Textteil vom 23.06.2021

Begründung vom 23.06.2021

Örtliche Bauvorschriften vom 23.06.2021

Städtebaulicher Vertrag zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau vom 05.05.2021

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt, die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung zu werten.
2. Der Gemeinderat beschließt den geänderten Abgrenzungsbereich entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 23.06.2021.
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B mit zeichnerischem Teil (Rechtsplan) und Textteil vom 23.06.2021.
4. Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B vom 23.06.2021.
5. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
6. Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau vom 05.05.2021 zwischen der Stadt Crailsheim und dem Vorhabenträger zu.



II. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 (Sitzungsvorlage 2019/194) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A-2019-1B „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ gefasst. Das Baugebiet soll durch einen privaten Investor entwickelt werden. Dieser trägt die Kosten des Verfahrens. Der erforderliche städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme wurde in der Gemeinderatssitzung am 01.10.2020 (Sitzungsvorlage 2020/272) beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.06.2019 im Crailsheimer Stadtblatt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 08.07.2019 bis 18.07.2019 durchgeführt. Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 25.06.2019 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen als Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung des Gebiets mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden vor. Als Art der baulichen Nutzung ist ein urbanes Gebiet vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Bau einer Zufahrt auf Höhe der Einmündung der Dr.-Bareilles-Straße in die Ellwanger Straße. Die Zufahrt ist an die bestehende Licht-Signal-Anlage anzubinden. Überdies ist der Bau einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Erschließungsarbeiten sind durch den Vorhabenträger durchzuführen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird im weiteren Verfahren geschlossen und zum Satzungsbeschluss behandelt.

Mit der Konkretisierung der Planungen zur Anbindung des Baugebietes an das öffentliche Straßennetz wurde eine Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich der Ellwanger Straße erforderlich. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2020 (Sitzungsvorlage 2020/323) wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau zwischen der Stadt Crailsheim und dem Vorhabenträger geschlossen. Der Vertrag liegt ebenfalls der Sitzungsvorlage zum Beschluss bei.

Die Planung ist nunmehr soweit fortgeschritten, dass ein Auslegungsbeschluss gefasst werden kann. Die Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen, die Öffentlichkeit zu beteiligen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die innerstädtische Potentialfläche entlang der Ellwanger Straße bietet die Möglichkeit, zentrumsnah Wohn- und Gewerbeeinheiten zu schaffen. Daher strebt die Stadt Crailsheim eine bauliche Entwicklung der Plangebietsfläche an.