



Bebauungsplan "Schönebürgstraße, 3. Änderung" Nr. 90.3, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zu städtebaulichen Verträgen

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	05.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	07.10.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan, zeichnerischer Teil
Bebauungsplan, Textteil
Begründung
Örtliche Bauvorschriften
Abgrenzungsplan
Kostenübernahmevertrag
Städtebaulicher Vertrag zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt, die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung zu werten.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Schönebürgstraße, 3. Änderung“ Nr. 90.3 mit zeichnerischem Teil (Rechtsplan), Textteil und Abgrenzungsplan jeweils vom 01.09.2021.
3. Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schönebürgstraße, 3. Änderung“ Nr. 90.3 vom 01.09.2021.
4. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
5. Der Gemeinderat stimmt dem Kostenübernahmevertrag zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt Crailsheim zu.
6. Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt Crailsheim zu.



II. Sachverhalt und Begründung

In seiner Sitzung am 26.11.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Schönebürgstraße, 3. Änderung“ beschlossen. In ihm soll ein bisher rein gewerblich nutzbares Grundstück um die Möglichkeit für verdichteten Wohnungsbau ergänzt werden.

Im Crailsheimer Stadtblatt vom 17.12.2020 wurden die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung amtlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 statt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürger Bedenken und Anregungen vorgebracht. Am 13.08.2021 wurde eine von 78 Personen unterzeichnete Unterschriftenliste gegen eine zu starke Bebauung vorgelegt, die den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung zugeführt wurde.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am 11.01.2021 über die Aufstellung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen sind mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen als Anlage beigefügt. Sie wurden soweit wie möglich und notwendig in den vorliegenden Rechtsplanentwurf eingearbeitet.

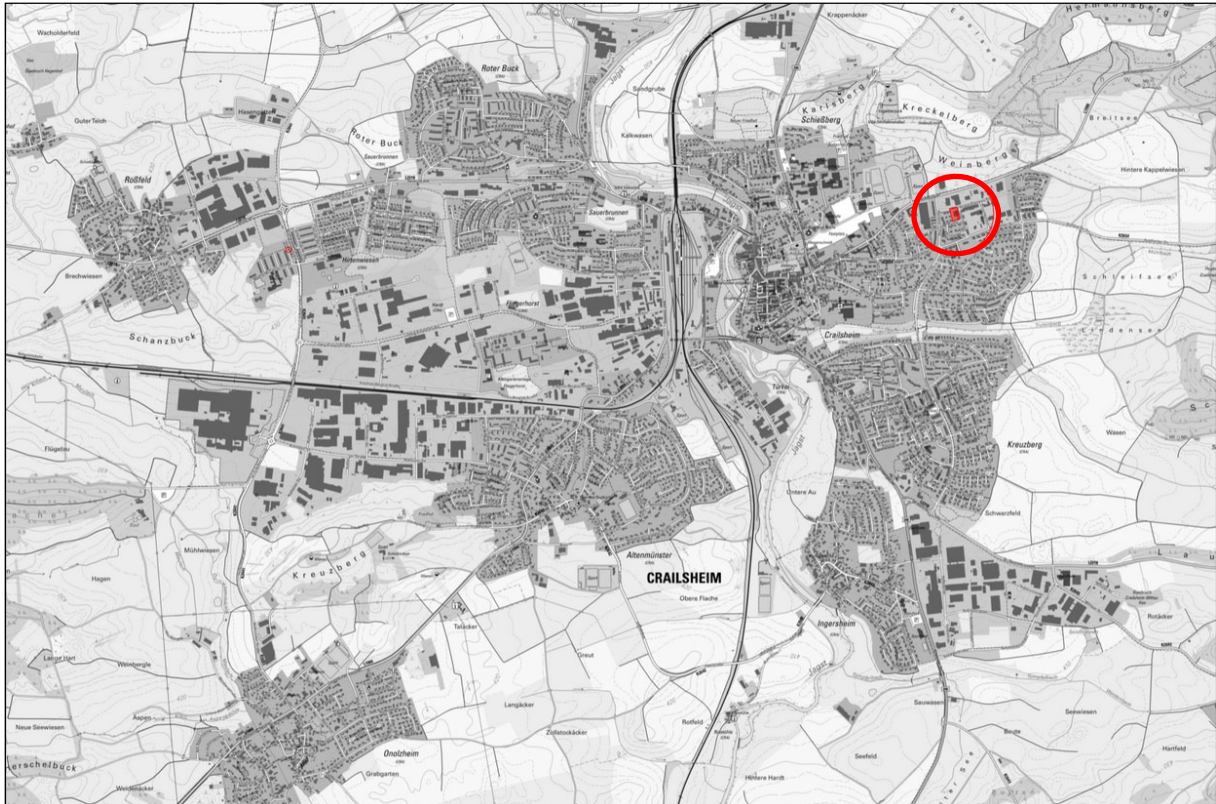


Abbildung 1: Lageplan



Der Planbereich befindet sich in der nordöstlichen Stadthälfte im Übergangsbereich der Mischnutzung des Pamiersrings und des Gewerbegebiets bei der Werner-von-Siemens-Straße. Auf der Fläche befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit einem Fitness-Studio. Es ist zur Werner-von-Siemens-Straße ausgerichtet. Das südliche Drittel des Plangebiets wird derzeit als Lagerplatz genutzt.

Neben einer uneinheitlichen Art der Nutzung im näheren Umfeld ist das tatsächlich gebaute Maß der baulichen Nutzung ebenfalls diffus. Das Spektrum reicht von siebengeschossigen Zeilenbauten am Pamiersring in 100 Meter Entfernung bis zu eingeschossigen freistehenden Wohngebäuden in der Ferdinand-Porsche-Straße.

Die Bauleitplanung bewegt sich im Hinblick auf den Verdichtungsgrad in den städtebaulich vertretbaren Obergrenzen der Umgebung als Zulassungsrahmen. Der hohe Verdichtungsgrad wurde in Anbetracht der aktuellen Diskussionslage im Gemeinderat, der nahen Innenstadtlage, der bestehenden umgebenden Infrastruktur und der beschriebenen städtebaulichen Gesamtsituation bewusst im oberen Rahmen angesiedelt. Als Art der Nutzung ist ein urbanes Gebiet vorgesehen.

Der zugrundeliegende konkrete Bebauungsvorschlag sieht ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss auf dem Grundstück vor. Die gewerblichen Flächen sind als Erweiterung des bestehenden Fitnessstudios vorgesehen. Die ca. 40 Wohnungen sind klein und preisgünstig geplant. Ein Teil davon soll geförderter Wohnraum werden.

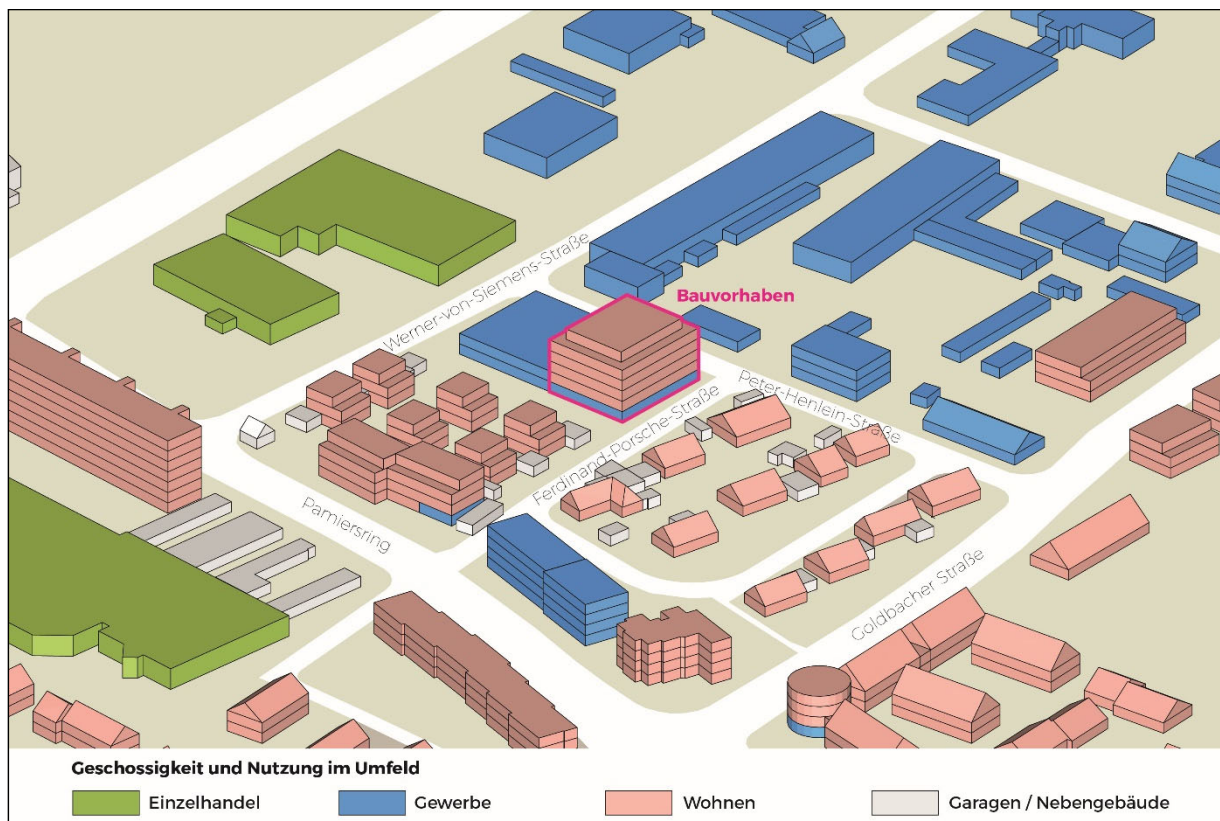


Abbildung 2: Geschossigkeit und Nutzung im Umfeld



Die Kostenübernahme der Bauleitplanung ist im vorliegenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Ebenfalls wird der Vorhabenträger auf Basis des Gemeinderat-Beschlusses vom 22.10.2020 (Sitzungsvorlage 2020/323) zur Schaffung von gefördertem Wohnraum verpflichtet. Dies ist ebenfalls in einem weiteren städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Planung ist nunmehr so weit verfestigt, 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 § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, um das mit der Stadt abgestimmte Bauvorhaben des Eigentümers umsetzen zu können. Da durch das Bauvorhaben das im Wohnraumentwicklungskonzept festgestellte Defizit an kleinen preisgünstigen Wohnungen bedient wird, unterstützt die Verwaltung die Planung.