

A-2019-1F „Grundwegsiedlung“

Synopse der zur Auslegung beschlossenen Begründung vom 02.09.2019 mit der tatsächlich ausgelegten Begründung vom 20.04.2022.

Aufgrund Bedenken des RP über den Bekanntmachungstext wird die Auslegung wiederholt. Es erfolgte in der Begründung eine Anpassung an das neue Corporate Design der Stadt Crailsheim und Ergänzungen zum Bebauungsplan im Parallelverfahren. Diese Änderungen sind geringfügig und bedürfen keines erneuten Auslegungsbeschlusses.

02.09.2019	20.04.2022
<p>1.2 Verbindliche Bauleitplanung</p> <p>Am 30.03.2017 hat der Gemeinderat der Stadt Crailsheim den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Entwicklung dieses Gebiets gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 18.04. bis 05.05.2017 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen wurden mit dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans behandelt. Die weitere verbindliche Bauleitplanung findet im Parallelverfahren statt.</p>	<p>1.2 Verbindliche Bauleitplanung</p> <p>Am 30.03.2017 hat der Gemeinderat der Stadt Crailsheim den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Entwicklung dieses Gebiets gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 18.04. bis 05.05.2017 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen wurden mit dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans behandelt. Dieser wurde am 24.10.2019 gefasst. Die hieran anschließend durchgeführte Beteiligung fand vom 18.11.2019 bis zum 19.12.2019 statt. Der Satzungsbeschluss ist am 27.02.2020 gefasst worden. Die Rechtskraft kann erst mit Genehmigung der FNP-Änderung erfolgen.</p>
<p>1.3.2 Örtlicher Bedarf und Flächenpotentiale</p> <p>Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Gebiets „Grundwegsiedlung“ überschreitet mit 74 EW/ha diesen Zielwert. Es wird demnach eine gute Flächenausnutzung erzielt.</p> <p>Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim ausgehend von 34.130</p>	<p>1.4.2 Örtlicher Bedarf und Flächenpotentiale</p> <p>Es besteht ein anhaltender Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung¹ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim, ausgehend von 34.130 Einwohnern, eine Zunahme von 739 Einwohnern (auf insgesamt 34.869 Einwohner) über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Diese Zahlen dürfen auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen jedoch hinterfragt werden. So überschreitet die Einwohnerzahl vom 31.12.2021 mit 35.096 Einwohnern bereits die für das Jahr</p>

Einwohnern eine Zunahme von 739 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Die Zahlen dürfen jedoch in Frage gestellt werden, da bereits zum 31.07.2019 eine Einwohnerzahl von 34.764 erreicht wurde. Das Landesamt nahm für 2019 eine Einwohnerzahl von 34.382 an. Kürzlich durchgeführte und geplante Unternehmenserweiterungen (u.a. Bosch Packaging und Schubert), sowie nahezu die komplette Belegung der in den letzten Jahren entwickelten Gewerbeflächen führen zu einem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften in der Stadt, wodurch mit einem weiteren Zuzug zu rechnen ist. Nachdem die Entwicklung der „Grundwegsiedlung“ noch aus dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept des Jahres 2009 heraus stattfindet, wird derzeit eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellt, um für zukünftige Vorhaben eine Datengrundlage zur Verfügung zu haben.

Generell gilt bei der Crailsheimer Baulandentwicklung die Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Hierzu sind mit dem städtischen Förderprogramm „Innen vor Außen“ und den erarbeiteten Neuordnungskonzepten bereits zahlreiche unterstützende Maßnahmen erarbeitet. Die Stadt Crailsheim führt aktiv die Ansprache von Eigentümern hierfür in Frage kommender Grundstücke durch. Nachverdichtungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt, sobald sie städtebaulich verträglich sind. Trotz der Bemühungen kann der städtische Wohnraumbedarf jedoch nur langsam und teilweise über die Innenentwicklung abgedeckt werden. Die parallele Entwicklung von Flächen im Außenbereich ist daher erforderlich.

2021 prognostizierte Einwohnerzahl von 34.552. Der derzeitige Einwohnerstand würde bis zum Vorausberechnungsendjahr 2035 überhaupt nicht erreicht werden. Begründet werden kann diese Entwicklung mit einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem entsprechenden Zuzug.

Zur Überprüfung der prognostizierten Zahlen von 2017 wurde, auch im Hinblick auf künftige Bauprojekte, 2019 eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse bestätigen den Bedarf². So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.670 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:

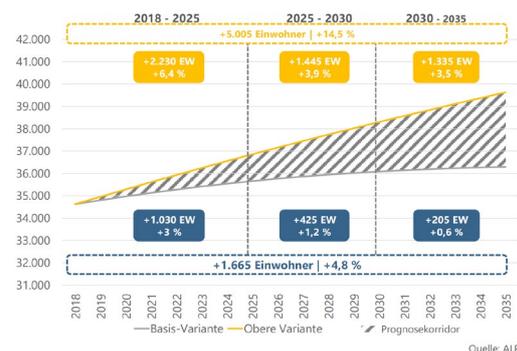


Abbildung 3: Haushaltsprognose

Folglich besteht Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum.

Generell gilt bei der Crailsheimer Baulandentwicklung die Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Hierzu sind mit dem städtischen Förderprogramm „Innen vor Außen“ und den erarbeiteten Neuordnungskonzepten bereits zahlreiche unterstützende Maßnahmen erarbeitet. Die Stadt Crailsheim führt aktiv die Ansprache von Eigentümern hierfür in Frage kommender Grundstücke durch. Nachverdichtungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt, sobald sie städtebaulich verträglich sind. Trotz der Bemühungen kann der städtische Wohnraumbedarf jedoch nur langsam und teilweise über die Innenentwicklung

abgedeckt werden. Eine Auswertung der Crailsheimer Neuordnungskonzepte ergab eine jährliche Umsetzungsquote von nur 1,2% der 394 vorgeschlagenen Maßnahmen. Eine Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen, wie im vorliegenden Fall, ist daher erforderlich.

Überdies sind die in den letzten Jahren aufgestellten Wohn-Bebauungspläne bereits nahezu vollständig bebaut bzw. vermarktet.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs befinden sich folglich mehrere Wohnbaugebiete auf Außenbereichsflächen in der Planung bzw. in der Umsetzung. Diese sind in der Regel durch eine Bauverpflichtung gebunden. Nachfolgend aufgeführte Wohnbaugebiete werden bzw. wurden seit 2018 entwickelt: Nicht dargestellt sind Bebauungspläne, für die in den letzten Jahren ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, die jedoch nicht fortgeführt werden.

Bebauungsplan	Satzungsbeschluss (geplant)	Wohneinheiten bzw. Haushalte	Innenentwicklung
Nördlich Aubergstraße	2018	56	
Sauerbrunnen, 5. Änderung	2018	109	X
Wolfsacker	2018	70	
Friedenstraße	2019	38	X
Heckenbühl	2019	64	
Hummelsberg	2019	44	
Mittelpfadäcker	2019	20	
Gaildorfer Straße	2020	125	X
Grundwegsiedlung	2020	357	
Östliches Brühl	2020	59	
Schillingshalde	2020	8	
Westlich Sandgrubenstraße	2020	30	
Ellwanger Straße - Dr.-Bareilles-Straße	2021	94	X

Am Schönebürgstadion I	2022	55	X
Am Schönebürgstadion II	2022	75	X
Langäckerstraße	2022	46	
Rotäcker	2022	110	
Friedrich-Richter-Straße, 4. Änderung	2023	14	X
Adelheidsruh	2023	4	

Gesamt: 1.378

Die derzeitige Wohnbauentwicklung von geschätzten 1.378 Wohneinheiten befindet sich innerhalb des Prognosekorridors bis zum Jahr 2035 von 935 bis 2.210 Haushalten.

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, URL: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS127014>, Stand 19.04.2022

² ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg (2020): Bedarfsanalyse für Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim