



Ausweisung des Baugebiets "Ebene II" in Gaildorf-Ottendorf

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ebene II"
2. Anordnung der Umlegung für das Baugebiet "Ebene II"

Sachverhalt

Das Liegenschaftsamt der Stadt Gaildorf kann privaten Interessenten derzeit in nur sehr eingeschränktem Umfang Grundstücke zu Zwecken der Wohnbebauung zum Kauf anbieten, was zwischenzeitlich die Gaildorfer Kernstadt wie die Stadtteile gleichermaßen betrifft. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau sowie auch nach klassischen „Bauplätzen“ für die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern ungebrochen hoch, und zielt dabei auf die Gaildorfer Kernstadt als auch auf die Ortsteile ab.

Im Bereich der Ortsteile lässt der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan noch wenige Erschließungsmaßnahmen im Wege der Arrondierung der bebauten Ortsteile, im Besonderen im Gewann „Ebene“ in Ottendorf zu (Anlage 1). Dort könnte eine Quartiersentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum erfolgen.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Flurstücke 78, 79, 79/1, 80, 80/1, 81, 81/1, 82, 86 (Teilfläche), 86/4 (Teilfläche), 325, 326/1, 326/2, 328, 334, 335/2, 336, 337, 338, 339, 340 (Teilfläche), 374 (Teilfläche), 374/2, 375, 375/1, 375/2, 376, 376/1, 376/2, 377, 377/1, 378, 379, 380/1 (Teilfläche) 381/1 (Teilfläche) und 383 mit insgesamt ca. 4,5 ha betroffen.

In der heutigen Gemeinderatssitzung soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ebene II“ gefasst werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 78, 79, 79/1, 80, 80/1, 81, 81/1, 82, 86 (Teilfläche), 86/4 (Teilfläche), 325, 326/1, 326/2, 328, 334, 335/2, 336, 337, 338, 339, 340 (Teilfläche), 374 (Teilfläche), 374/2, 375, 375/1, 375/2, 376, 376/1, 376/2, 377, 377/1, 378, 379, 380/1 (Teilfläche), 381/1 (Teilfläche) und 383. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nach Vorliegen des abgestimmten planerischen Konzepts in Verwaltung und Gemeinderat wird der Bebauungsplan aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt und dann dem Gemeinderat als Grundlage für das weitere Verfahren vorgelegt.

Im Bereich Gewann „Ebene“ konnte die Stadt Gaildorf gemäß Beschlusslage des Gemeinderats zwischenzeitlich verschiedene Grunderwerbe tätigen, und hält nun den Großteil der Flächen, welche der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan in diesem Bereich als Fläche für Wohnbebauung vorsieht, in städtischem Eigentum (Anlage 2 rot).

Für die im Übersichtsplan grün dargestellte Fläche gibt es bereits einen Vertragsentwurf und die Zusage des Eigentümers, dass er bereit ist, die Fläche zu veräußern. Für die im Lageplan weißen Flurstücke 378 und 81 gibt es keine Bereitschaft zu einem Verkauf, bezüglich der restlichen weißen Flächen führt die Stadtverwaltung derzeit weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern, mit dem Ziel, diese Grundstücke möglichst in städtisches Eigentum zu überführen.

Nachdem ein Erwerb nicht bei allen Grundstücken möglich ist, welche für eine Überplanung herangezogen werden sollen, kann die Neuaufteilung der Grundstücke nur im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 bis 79 BauGB erfolgen. Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat und dann erfolgter vorheriger Information aller betroffenen Grundstückseigentümer*innen leitet die Umlegungsstelle (Stadt Gaildorf) das förmliche Umlegungsverfahren ein. Der genannte Umlegungsbeschluss durch den Gemeinderat kann gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gefasst werden. Die Durchführung des gesetzlichen Umlegungsverfahrens fällt dann in den Zuständigkeitsbereich des Umlegungsausschusses der Stadt Gaildorf. Die Umlegung ist ein vom Gemeinderat angeordnetes Grundstückstauschverfahren, um die Festsetzungen eines Bebauungsplans zu verwirklichen. Sie verfolgt das Ziel, den Zuschnitt der im Planungsbereich liegenden bebauten und unbebauten Flurstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Flurstücke entstehen. Begleitet wird das Umlegungsverfahren vom Landratsamt Schwäbisch Hall – Vermessungsverwaltung.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ebene II“ in Gaildorf-Ottendorf gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 4. November 2020 im Maßstab 1:1.000 des Büros LK&P.
2. Der Gemeinderat ordnet gemäß 46 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung, für die Flurstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ebene II“ die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften der §§ 45 bis 79 BauGB an.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und die Anordnung der Umlegung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage 1 FNP
Anlage 2 Grunderwerbsplan
Lageplan Aufstellungsbeschluss