



## **Bebauungsplan "Münster Mühle, 1. Änderung" in Gaildorf-Münster - Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

#### Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes:

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Münster Mühle“ aus dem Jahr 2008 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel geschaffen. Zur Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung war ein leistungsfähiger Bau- und Baustoffmarkt mit Gartencenter sowie ein Lebensmittel-Vollsortimenter vorgesehen. Die denkmalgeschützte Münstermühle wurde hinsichtlich ihrer Nutzung als Wasserkraftwerk, als Fläche für eine Versorgungsanlage ausgewiesen.

Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Paul-Stephan-Park“ hat sich die Stadt Gaildorf dafür entschieden, einen Lebensmittel-Vollsortimenter und ein Gartencenter an anderer Stelle auszuweisen. Hierzu fand mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken hinsichtlich der großflächigen Einzelhandelsthematik ein Vorgespräch statt, mit dem Ergebnis, dass Voraussetzung für die Realisierung des Lebensmittel-Vollsortimenters und des Gartencenters im Bereich des Plangebietes „Paul-Stephan-Park“ ein Verzicht auf das planungsrechtlich ausgewiesene Sondergebiet für einen Lebensmittel-Vollsortimenter im Bereich des Bebauungsplanes „Münster Mühle“ wäre. Deshalb soll heute der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Münster Mühle, 1. Änderung“ gefasst werden, mit dem Ziel anstelle eines Sondergebiets ein Gewerbegebiet auszuweisen. Die Schaffung neuer Gewerbeflächen ist für Gaildorf wichtig, weil es im Gewerbegebiet „Münster“ nahezu keine Gewerbeflächen mehr gibt, und auch sonst in Gaildorf keine Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Von der Bebauungsplanänderung sind die Flurstücke 162/1 (Teilfläche), 163 (Teilfläche), 164 (Teilfläche), 164/3, 164/4 (Teilfläche), 165 (Teilfläche), 171 (Teilfläche) und 173 betroffen, mit einer Fläche von ca. 3,4 ha.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklung des Gewerbebestands geschaffen werden. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts wird die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor. In diesem Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4

BauGB abgesehen werden, ein Ausgleich von Eingriffen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

#### Städtebauliche Konzeption:

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzung definiert und umfasst die bisher als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und den Anschlussbereich an die Bundesstraße B 19. Die denkmalgeschützte Münstermühle wird hinsichtlich ihrer Nutzung als Wasserkraftwerk, weiterhin als Fläche für eine Versorgungsanlage ausgewiesen. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung wird zukünftig durch die Gewerbegebietsausweisung ausgeschlossen.

Für das Gewerbegebiet wird eine innere Erschließung erforderlich, da vorwiegend kleinteiligere Gewerbeplätze vorgesehen werden sollen. Entsprechend soll auch der städtebauliche Ansatz im Hinblick auf die zulässigen Gebäudekubaturen an dieser Struktur orientiert werden. Über die Möglichkeit der Erschließung wird die Verwaltung dem Gemeinderat im weiteren Verfahren einen Vorschlag unterbreiten.

#### **Beschlussvorschlag**

- 1.) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Münster Mühle, 1. Änderung“ in Gaildorf-Münster gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 2. April 2020 im Maßstab 1:2.500 des Büros LK&P.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**Vorlage Aufstellungsbeschluss B-Plan Münster Mühle Lageplan**