



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße" in Gaildorf;
hier: Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre**

Sachverhalt

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst das Grundstück Flurstück 198/2 im Bereich der Bahnhofstraße mit einer Gesamtfläche von 3.156 m². Das Grundstück liegt bisher im unbeplanten Innenbereich. Ein Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück ist derzeit mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus bebaut. Weiter befindet sich auf dem Grundstück eine stillgelegte Tankstelle (Altlast) und weitere Nebengebäude.

Die Grundstückseigentümerin ist verstorben, der Nachlassverwalter verwertet gerade die Grundstücke der verstorbenen Grundstückseigentümerin. Nachdem sich eine derzeitige Bebauung nach § 34 BauGB richtet, ist auch eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung möglich.

Nachdem sich die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ortseingang-West“ außerhalb der Vorrangfläche für großflächigen Einzelhandel befindet, hat der Regionalverband Heilbronn-Franken im Rahmen der Beteiligung an diesem Bebauungsplanverfahren darauf hingewiesen, dass ausgeschlossen werden muss, dass auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 198/2 ebenfalls eine Einzelhandelsnutzung stattfindet. Auf dem Flurstück 198/2 soll insbesondere Wohnen erlaubt sein, das dann das raumordnerische Integrationsgebot für die beabsichtigte Einzelhandelsausweisung im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ortseingang-West“ gewährleistet. Deshalb ist auf diesem Grundstück eine städtebauliche Neuordnung in Richtung städtisches Wohnen erforderlich. Aufgrund der prominenten Lage des Grundstücks am Stadteingang ist es auch im öffentlichen Interesse dringend erforderlich eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Quartiers einzuleiten, da ansonsten städtebaulichen Fehlentwicklungen nicht auszuschließen sind.

Ziel ist daher unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage eine Wohnbauentwicklung einzuleiten. Dieses städtebauliche Ziel ist im einzuleitenden Angebotsbebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Dabei ist es grundsätzliches Ziel, für die Neuordnung städtebaulich begründete Regelungen zur Höhe, Dichte und Gestaltung zukünftig geplanter Gebäude zu treffen, die unter Berücksichtigung der Lage und der Umgebungsbebauung verträglich sind und die Aspekte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleisten. Durch den Bebauungsplan soll den derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümern Planungssicherheit und verbindliches Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

Zur Abwehr von Entwicklungen, die städtebauliche Missstände herbeiführen könnten sowie zur Sicherstellung der beabsichtigten Planung soll für das Plangebiet des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen werden. Der Gesetzgeber hat zur Sicherung der Planung die Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre nach §§ 14ff BauGB vorgesehen. Diese hat grundsätzlich zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen. Mit diesem Sicherungsinstrument sollen kurzfristige städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen und der notwendige zeitliche Rahmen zur Durchführung der einzelnen Planungsschritte gesichert werden. Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von 2 Jahren.

Sobald die Grundstücksverhandlungen des Nachlassverwalters zu einem positiven Abschluss gebracht wurden, ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Erwerber in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für Geschosswohnungsbau umzuwandeln.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Bahnhofstraße“ in Gaildorf gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 27.Oktober 2021 im Maßstab 1:1000 des Büros LK&P Ingenieure in Mutlangen.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß den §§ 14 und 16 BauGB die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß den beigefügten Unterlagen Satzungstext und Lageplan/Abgrenzungsplan vom 27. Oktober 2021 im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt

Bau- und Liegenschaftsamt
Werner Weller