



## **Bebauungsplan "Ziegelrain" in Gaildorf - Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

#### Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Gaildorf und im Sanierungsgebiet „Städtebauliches Erneuerungsgebiet „Altes Schloss“. Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ vom 27. Mai 1982. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines Rahmenplankonzeptes für den inneren Ortskernbereich mit dem Ziel entwickelt, festgestellte städtebauliche Missstände zu beseitigen und das Gebiet funktionell aufzuwerten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung wurde zur Förderung eines attraktiven Wohnens ein „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesen. Außerdem wurde die Erhaltung und Neuerstellung von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen angestrebt, ebenso wie die Verbesserung der Wohn- und Geschäftssituation durch Verkehrsberuhigung.

Das Plangebiet ist entweder bebaut oder weitestgehend versiegelt, nur im Osten sind einige kleinere Gärten vorhanden. Einige Gebäude wurden schon abgerissen, beim verbleibenden Rest handelt es sich überwiegend um Gebäude die noch abgerissen oder einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

Ein Investor möchte im Bereich Grabenstraße/Ziegelrain ein Wohnquartier und ein Gästehaus entwickeln. Das Plankonzept wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 25. September 2019 bereits vorgestellt. Aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“ mit öffentlichen Verkehrsflächen usw. ist jedoch für die die Umsetzung der geplanten Maßnahme an diesem Standort eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind die Flurstücke 99/1, 99/2, 8/1, 10, 28/3, 28/6, 28/1, 20/4, 23, 28/5, 20/2, 20/3, 22/2, 22/3, 22, 22/1, 20/1, 8, 8/2 und 20/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 28 und 830 mit einer Fläche von ca. 0,48 ha betroffen.

### Städtebauliche Konzeption:

In der heutigen Gemeinderatssitzung soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ziegelrain“ gefasst werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 99/1, 99/2, 8/1, 10, 28/3, 28/6, 28/1, 20/4, 23, 28/5, 20/2, 20/3, 22/2, 22/3, 22, 22/1, 20/1, 8, 8/2 und 20/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 28 und 830. Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzung voraussichtlich als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Damit soll die Umsetzung der Planung mit Gästehaus und Wohnbebauung ermöglicht werden. Nach Vorliegen des abgestimmten planerischen Konzepts in Verwaltung und Gemeinderat wird der Bebauungsplan entwickelt und dann dem Gemeinderat zum Einstieg ins weitere Aufstellungsverfahren vorgelegt.

### **Beschlussvorschlag**

- 1.) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelrain“ in Gaildorf gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB und § 13a BauGB. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 29. April 2020 im Maßstab 1:1.000 des Büros LK&P.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

### **Vorlage Aufstellungsbeschluss B-Plan Ziegelrain Lageplan**