



Bebauungsplan "Ob der Steige II - Ergänzung" in Gaildorf - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt

Im Wohnquartier „Ob der Steige“ in der Gaildorfer Kernstadt ist eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 1208 im nördlichen Anschluss an das Grundstück Flurstück Nr. 1208/46 (Distelweg 7) unbebaut. Das genannte unbebaute Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob der Steige II“, der seit 28.10.1978 rechtsverbindlich ist. Gemäß diesem Bebauungsplan war im Bereich der südlichen Teilfläche dieses Grundstücks ein Spiel- und Bolzplatz vorgesehen. Im Bereich der nördlichen Teilfläche war Wohnbebauung geplant. Tatsächlich ist die südliche Teilfläche dieses Grundstücks nun eine Grünfläche, die von Seiten des Bauhofes gepflegt wird, und im Bereich der nördlichen Teilfläche befindet sich heute ein Spiel- und Bolzplatz.

Um dem Wunsch einer Familie nach dem Bau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1208/46 (Distelweg 7) entsprechen zu können, wurde der Bebauungsplan „Ob der Steige“ in diesem Bereich bereits punktuell geändert. Die an das Grundstück Flurstück Nr. 1208/46 nördlich angrenzende südliche Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 1208 wurde jedoch weiterhin als Grünfläche ausgewiesen.

Aus Sicht der Stadtverwaltung könnte sich hier ein weiteres Wohnhaus im Rahmen der Nachverdichtung in das Quartier einfügen. Die Erschließung dieser Grundstücksteilfläche mit Trinkwasser, Abwasserbeseitigung, Strom und Telekommunikation ist laut Einschätzung des Verbandsbauamtes möglich. Die verkehrliche Erschließung könnte über den Distelweg erfolgen. Die im Jahr 2015 im Auftrag der Stadt Gaildorf erstellte Flächenpotentialanalyse weist die genannte Fläche als mögliche Nachverdichtungsfläche aus.

In seiner Sitzung am 13. Mai 2020 hat der Technische Ausschuss sich mit dem Thema der Nachverdichtung an dieser Stelle befasst und empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, zur Nachverdichtung im Wohnquartier „Ob der Steige“ ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ob der Steige II“ in die Wege zu leiten, mit dem städtebaulichen Ziel, die südliche Teilfläche des stadteigenen Grundstücks Flurstück Nr. 1208 der Bebauung mit einer Wohnbebauung in privater Bauherrschaft zuzuführen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ob der Steige II – Ergänzung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Maßgeblich ist der in der Abgrenzungskarte des Büros Käser Ingenieure vom 29. Juni 2020 dargestellte Geltungsbereich.

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss Ob der Steige