

		Stadt Gaildorf	
Az.: 621.41		Vorl. Nr.: 2022/029	
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	23.03.2022

**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße" in Gaildorf
hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt

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 dem 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 dem Grundstück Flst. 198/2 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. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung am 27. Oktober 2021 die Aufstellung eines Angebots-Bebauungsplans beschlossen und eine Veränderungssperre erlassen.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück an einen Bauträger veräußert und der Investor hat einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gestellt.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst das Grundstück Flurstück 198/2, Flur 0, im Bereich der Bahnhofstraße in Gaildorf mit einer Gesamtfläche von 3.234 m².

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage eine Wohnbauentwicklung einzuleiten. 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.

Bereits in der Sitzung am 27. Oktober 2021 hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass vorgesehen ist, das Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Erwerber

in ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für Geschosswohnungsbau umzuwandeln, sobald die Grundstücksverhandlungen des Nachlassverwalters zu einem positiven Abschluss gebracht wurden.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Bahnhofstraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Gaildorf gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs.1 und § 13a BauGB. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 10.03.2022 im Maßstab 1:1000 des Büros LK&P Ingenieure in Mutlangen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt

Bau- und Liegenschaftsamt
Werner Weller

GR 2022.03.23 Lageplan