



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Ortseingang-West" in
Gaildorf im Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Bebauungsplanvorentwurf, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt

Der Betreiber eines Lebensmittelmarktes in der Bahnhofstraße ist auf der Suche nach einer Fläche zur Expansion an die Stadtverwaltung herangetreten. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diesem Betreiber eine entsprechende Fläche zur Verfügung zu stellen. Der bestehende Markt verfügt über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten und ist somit am heutigen Standort nicht zukunftsfähig. Dafür kommt der Standort am westlichen Ortseingang von Gaildorf in der Ottendorfer Straße in Frage.

Der Gemeinderat hat deshalb am 25. November 2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Ortseingang-West" beschlossen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,38 ha am westlichen Ortseingang von Gaildorf. Die Erschließung ist grundsätzlich vorhanden. Planungsziel ist der Ausbau und die Sicherung der wohnortnahen modernen Grundversorgung in Gaildorf.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zusammen mit dem Vorhabenträger entwickelt und wird dem Gemeinderat als Grundlage für das weitere Verfahren vorgelegt.

Hinsichtlich einer Verlegung des Wertstoffhofes in ein geeignetes Gewerbegebiet steht der Landkreis Schwäbisch Hall, Amt für Abfallwirtschaft, mit der Stadtverwaltung in engem Austausch. Der Landkreis plant dabei, den Wertstoffhof und den Sammelplatz für Baum- und Strauchschnitt (bisher über landwirtschaftliche Wege erschlossen zwischen Eutendorf und Ottendorf situiert) zusammenzulegen, um dadurch die Entsorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung der Stadt Gaildorf und des Limpurger Landes in einer attraktiven, bequem nutzbaren, verkehrlich sicher angebundenen und neuesten Betriebsstandards entsprechenden Infrastruktureinrichtung zu sichern und auszuweiten. Da der Landkreis hierfür ein

Grundstück in der Größenordnung 12.000 m² wünscht, ist davon auszugehen, dass an einer verkehrlich gut erschlossenen und topographisch vorteilhaften Stelle eine entsprechende Bauleitplanung vorzuschalten ist. Die dabei involvierten Fachbehörden der Unteren Verwaltungsbehörde haben in diesem Zusammenhang bereits konstruktive Kooperationsbereitschaft signalisiert.

Das Regierungspräsidium hat bereits im Vorfeld der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Bedenken wegen des Anschlusses des Grundstücks an die B19 angemeldet. In einer Mail vom 9. Juni 2021 hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass Im Bereich des Plangebiets bereits zwei Erschließungsstraßen an die B19 über eine gemeinsame Linksabbiegespur und in einem sehr kurzen Abstand zueinander angeschlossen sind. Mit einer weiteren Einmündung in diesem Bereich der B19 wird die Situation noch unübersichtlicher. Von Seiten des Baureferats aus kann dem Vorhaben deswegen derzeit nur zugestimmt werden, wenn die Zufahrt zum Plangebiet auf Höhe der Bahnhofstraße erfolgen und der Knotenpunkt als Kreuzung ausgebildet würde. Diese Forderung läuft der derzeitigen Planung zuwider, deshalb sind bezüglich der Forderung des Regierungspräsidiums weitere Gespräche erforderlich.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Ortseingang-West" in Gaildorf gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO. Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil vom 23. Juni 2021 im Maßstab 1:500 des Büros LK&P Ingenieure GbR, Mutlangen. Weiter ist dem Bebauungsplan die Begründung vom 23. Juni 2021 des Büros LK&P Ingenieure GbR, Mutlangen (Anlage 1), der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros LK&P Ingenieure GbR Mutlangen (Anlage 2), das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf der imakomm. AKADEMIE GmbH, Aalen vom September 2016 (Anlage 3), und die Ökologische Übersichtsbegehung mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung des Büros Visualökologie, Hans-Georg Widmann, Esslingen vom 07.06.2021 (Anlage 4) beigelegt.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt

Bau- und Liegenschaftsamt
Werner Weller

GR 23.06. Begründung
GR 23.06. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept
GR 23.06. Lageplan
GR 23.06. Relevanzprüfung Artenschutz
GR 23.06. Textteil
GR 23.06. Vorhabens- und Erschließungsplan