



Bebauungsplan "Ziegelrain" in Gaildorf

- a) Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an die aktuelle Planung
- b) Vorstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 29. April 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelrain“ in Gaildorf beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Gaildorf und im Sanierungsgebiet „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 mit 5 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage sowie die Wiederbelebung des Bräuhauses mit Hotelneubau entwickeln. Das Plankonzept wurde dem Gemeinderat in Grundzügen vorgestellt. Aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“ ist jedoch für die Umsetzung der geplanten Maßnahme an diesem Standort eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Zwischenzeitlich hat der Investor einen Planentwurf erarbeiten lassen.

Nachdem dieser zu überplanende Bereich auch das Sanierungsgebiet „Altes Schloss“ betrifft, wurde der Planentwurf auch dem Sanierungsberater, der LBBW Kommunalentwicklung GmbH aus Stuttgart zur Beurteilung vorgelegt.

Basierend auf diesen Beratungen und Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „Ziegelrain“ weiterentwickelt, der heute der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Gleichzeitig sind auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich der Grabenstraße noch geringfügig angepasst sowie Teilflächen im Bereich der Straße „In der Eschenau“ (Flurstücke 28 und 830) wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen (siehe Anlage 1)

Geplant ist wie bisher ein Besonderes Wohngebiet (WB). Zulässig sind nach § 4a BauNVO Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zugelassen werden. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen.

Insgesamt sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des Quartiers geschaffen werden. Dafür besteht ein öffentliches Interesse. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebiets ergibt sich wie oben bereits erwähnt aus dem Planteil (Anlage 1). Alle weiteren detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Verkleinerung des Bebauungsplan-Vorentwurfs (Anlage 2) sowie dem beigefügten Textteil (Anlage 3) zu entnehmen. Als weitere Anlagen sind dieser Sitzungsvorlage die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4), die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage 5) und die Baugrunduntersuchung (Anlage 6) beigefügt.

Zur Information der Anwohnerschaft und der sonstigen interessierten Bürgerinnen und Bürger ist geplant, der frühzeitigen Beteiligung eine Bürgerinformationsveranstaltung vorzuschalten. Die Bürgerinformationsveranstaltung ist für den 3. Dezember 2020 um 18.00 Uhr vorgesehen.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelrain“ wird durch kleine Änderungen im Bereich der Grabenstraße sowie durch Herausnahme von Teilflächen im Bereich der Straße „In der Eschenau“ angepasst. Maßgebend ist der Lageplan vom 25. November 2020 des Büros LK&P.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelrain“ gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO im Vorentwurf. Maßgebend ist der Lageplan vom 25. November 2020 im Maßstab 1:250 des Büros LK&P.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung und daran anschließend mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.
4. Die Verwaltung wird weiter beauftragt, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanvorentwurfs, den Termin für die Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und die sonstigen Träger öffentlicher Belange ortsüblich bekannt zu machen.