



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Ortseingang-West" in
Gaildorf;
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen
Beteiligung und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 25. November 2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ortseingang-West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Gaildorf beschlossen.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zusammen mit dem Vorhabenträger entwickelt und vom Gemeinderat als Grundlage des Verfahrens beschlossen.

In seiner Sitzung am 30. Juni 2021 hat der Gemeinderat den Vorentwurf gebilligt und eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil vom 23. Juni 2021 des Büros LK&P Ingenieure.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19. Juli 2021 bis einschließlich 20. August 2021 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Die Verwaltung hat zusammen mit dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro die vorgetragenen Bedenken und Anregungen aufgegriffen und abgearbeitet. Die eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlage Beteiligung Behörden beigefügt und mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen zur Abwägung vorbereitet. Die noch nicht endgültig geklärten Punkte sollen im Rahmen der nun stattfindenden Auslegung vollends abgearbeitet werden.

Zwischenzeitlich konnten seitens der Beteiligten auch viele Detailfragen geklärt werden, auch solche, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind.

Der Markt wurde von der Ostseite des Grundstücks an die Westseite verschoben, was aufgrund der Abstimmung mit dem RP Stuttgart - Straßenverkehr erforderlich war. Es

wurde Kontakt mit dem Regionalverband aufgenommen, wegen des Abschlusses eines raumordnerischen Vertrags zur Einhaltung des Integrationsgebots. Eine abschließende Antwort des Regionalverbands steht noch aus. Es wurde ein Standort für die Grundwasserreinigungsanlage festgelegt, die bestehende Anlage kann weiterbetrieben werden, allerdings ist ein zusätzlicher Schacht erforderlich und es werden feste Leitungen verlegt. Nach einem Gespräch mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt wurden Absprachen zum Gewässerrandstreifen getroffen. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser kann direkt in den Kocher eingeleitet werden. Der Abstand baulicher Anlagen zum Gewässerrandstreifen beträgt im westlichen Teil 3 Meter, im östlichen Teil 5 Meter. Entlang des Kocherufers soll eventuell ein Wirtschaftsweg geplant werden, zur besseren Bewirtschaftung des Kocherufers. An der Nordseite des Marktes wird eine Durchfahrt für einen Spül-LKW zum Düker vorgesehen, ebenso wird an der Ostseite des Grundstücks ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke vorgesehen. Zur Umsetzung der Trafostation und zur Verlegung der Leitungen waren Gespräche mit dem Stromversorger notwendig. Zuletzt wurde die Planung für die Abbiegespur und Erschließung des Grundstücks dem Regierungspräsidium vorgelegt. Grundsätzlich besteht Einverständnis zur Lage und zur Ausgestaltung der Linksabbiegespur, es müssen aber noch letzte Details geklärt werden.

Parallel dazu wurde vom Notariat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein erster Kaufvertragsentwurf erstellt, der sich gerade in der Abstimmung zwischen Veräußerer und Erwerber befindet und der auf Grund der notwendigen dinglichen Rechte, die zu sichern sind und auf Grund der auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten komplexer ausfällt, als die üblichen Kaufverträge.

Beschlussvorschlag

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Abwägungstabelle wird zugestimmt.
2. Der fortgeschriebene Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ortseingang-West“ wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan vom 30.06.2021 / 20.07.2022 sowie der Textteil vom 30.06.2021 / 20.07.2022 des Büros LK&P Ingenieure. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 30.06.2021 / 20.07.2022 (Anlage 1), der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros LK&P. Ingenieure vom 30.06.2021 / 20.07.2022 (Anlage 2), die Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Edeka-Marktes des Büros GMA vom 1. Dezember 2021 (Anlage 3), die Relevanzprüfung mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros VisualÖkologie vom 19. Dezember 2021 (Anlage 4) sowie die Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros Bernecker vom 22.06.2020 (Anlage 5) beigefügt.
3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ortseingang-West“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, außerdem werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt

Bau- und Liegenschaftsamt
Werner Weller