

		<h1>Stadt Gaildorf</h1>	
<b>Az.: 621.41</b>		<b>Vorl. Nr.: 2023/083</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>27.09.2023</b>

**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße" in Gaildorf  
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt**

Das Grundstück Flst. 198/2 in der Bahnhofstraße wurde veräußert. Der Erwerber plant dort eine Wohnbebauung, deshalb ist eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich für Wohnen erforderlich und auch im öffentlichen Interesse. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Quartiers einzuleiten und städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen, hat der Gemeinderat in der Sitzung am 23. März 2022 auf Antrag des Eigentümers nach § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst das Grundstück Flurstück 198/2, Flur 0, im Bereich der Bahnhofstraße in Gaildorf mit einer Gesamtfläche von ca. 0,32 ha.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Verfahren kann nach § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung kann dadurch ebenfalls verzichtet werden.

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.

Zwischenzeitlich hat das Büro Visualökologie eine Habitatkartierung mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung durchgeführt. Als Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan „Nördlich der Bahnhofstraße“ sind aufgrund der Habitatpotenziale im Gebiet entlang des Kochers beim Hallengelände Nistkästen für die Brutvögel und Fledermäuse anzubringen.

Das Büro rw bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG hat ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt, mit dem Ergebnis, dass gegen das Vorhaben aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen des Büros im Bebauungsplan bei der Projektrealisierung umgesetzt werden.

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 diesem 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.

Für das weitere Verfahren ist zu beachten, dass eine kleine Teilfläche des Grundstücks für Zwecke der Errichtung eines Kreisverkehrs benötigt wird. Außerdem soll der Gehweg auf der Privatfläche in öffentliches Eigentum übergehen. Der Investor hat seine Bereitschaft signalisiert, diese benötigten Flächen bei Bedarf zur Verfügung zu stellen. Ansonsten muss noch ein öffentlicher Abwasserkanal verlegt werden. Auch hierfür besteht Einigkeit mit dem Grundstückseigentümer über die Modalitäten.

Am 24. Mai 2023 hat der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26. Juni 2023 bis einschliesslich 26. Juli 2023 statt. Im Rahmen der Beteiligung sind von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt und mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen zur Abwägung vorbereitet.

Im Rahmen der weiter vertieften Planungen der Architekten wurde die EFH bei Haus A und Haus B um 15 cm angehoben. Zusätzlich wurde aufgrund der Grundstücksverhältnisse eine direkte Entwässerung in den Kocher verworfen und die Entwässerung erfolgt nun in den Mischwasserkanal. Ansonsten wurden in den Texten nur kleinere textliche Anpassungen vorgenommen. Diese sind entsprechend Blau markiert.

Mit dem Eigentümer wurde mittlerweile auch ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Bahnhofstraße“ abgeschlossen. Mit diesem Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung des § 12 Abs. 1 BauGB erfüllt.

## **Beschlussvorschlag**

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Abwägungstabelle (Anlage Abwägungsvorschlag Behörden) wird zugestimmt.
2. Der dieser Sitzungsvorlage beigefügte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“ mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Büros LKP vom 24. Mai 2023 / 27.

September 2023 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 24. Mai 2023 / 27. September 2023 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen als Anlage 1, die artenschutzrechtliche Prüfung vom 23. November 2022 des Büro Visual Ökologie als Anlage 2.1, der Lageplan der CEF-Maßnahmen vom 24. Mai 2023 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen als Anlage 2.2 und die Geräuschemissionsprognose des Büros rw bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 11. Mai 2023 als Anlage 3 beigelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorgenannten Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Bahnhofstraße“ in Gaildorf tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### **Aufgestellt**

Werner Weller  
Baurecht & Bauumwelt/Liegenschaften/Vermietung & Verpachtung

GR 2023.09.27 Abwägungsvorschlag Behörden  
GR 2023.09.27 Begründung  
GR 2023.09.27 Lageplan  
GR 2023.09.27 Lageplan CEF-Maßnahme  
GR 2023.09.27 Lärmgutachten  
GR 2023.09.27 Relevanzprüfung und saP  
GR 2023.09.27 Textteil  
GR 2023.09.27 Vorhabens- und Erschließungsplan