



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Ortseingang-West" in  
Gaildorf;  
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und erneuter  
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 Bebauungsplans wurde zusammen mit dem Vorhabenträger entwickelt.

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 war der Lageplan mit Textteil vom 23. Juni 2021 des Büros LKP 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.

In seiner Sitzung am 20. Juli 2022 hat der Gemeinderat dann die Abwägung der Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung vorgenommen und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Maßgebend war der Lageplan mit Textteil vom 23. Juni 2021/20. Juli 2022 des Büros LKP Ingenieure.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 12. September 2022 bis 12. Oktober 2022 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit einige 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 beigefügt und mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen zur Abwägung vorbereitet.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde von mehreren Seiten der Wunsch geäußert, zu prüfen, ob am Knotenpunkt Bahnhofstraße, Seestraße, Ottendorfer Straße und Einmündungsbereich Versorgermarkt der Bau eines Kreisverkehrs nicht zu einer deutlichen Entlastung der Verkehrssituation und zur Entschärfung eines Unfallschwerpunktes führen kann. Diese Anregung wurde aufgegriffen, das Ingenieurbüro Ippich wurde mit einer Entwurfsplanung beauftragt. Diese Entwurfsplanung wurde zwischenzeitlich mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.2 - Mobilität, Verkehr, Straßen - abgestimmt. Das Regierungspräsidium hat mitgeteilt, dass die Planungen zum Kreisverkehr auf der Grundlage des Planentwurfs weiter vorangetrieben werden können. Das Planungsbüro hat daraufhin den Kreisverkehr sowie die Anschlussplanung für den Einzelhandelsmarkt in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Ebenfalls abgestimmt wurde die Frage zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB. Hierzu wurde eine geforderte Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine Umweltbelange erheblich beeinträchtigt sind. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Der fortgeschriebene Bebauungsplanentwurf soll nun aufgrund der Anpassungen an Grundzügen der Planung erneut ausgelegt werden.

## **Beschlussvorschlag**

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Abwägungstabelle wird zugestimmt.
2. Es wird zugestimmt, dass die Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Büros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 08. Dezember 2022 dem Bebauungsplan beigefügt wird (Anlage 5).
3. Der fortgeschriebene Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ortseingang-West“ wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen. Maßgebend sind der Lageplan vom 21. Juni 2021/20. Juli 2022/21. Juni 2023, der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros LKP Ingenieure vom 21. Juni 2021/20. Juli 2022/21. Juni 2023 sowie der Textteil vom 21. Juni 2021/20. Juli 2022/21. Juni 2023 des Büros LKP Ingenieure. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 21. Juni 2021/20. Juli 2022/21. Juni 2023 (Anlage 1), die Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Edeka-Marktes des Büros GMA vom 1. Dezember 2021 (Anlage 2), die Relevanzprüfung mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros VisualÖkologie vom 19. Dezember 2021 (Anlage 3), die Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros Bernecker vom 22.06.2020 (Anlage 4) sowie die Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Büros LKP Ingenieure vom 08. Dezember 2022 (Anlage 5) beigefügt.
4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet

Ortseingang-West“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt, außerdem werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

## **Aufgestellt**

Werner Weller

Baurecht & Bauumwelt / Liegenschaften / Vermietung & Verpachtung