

		<h1 style="margin: 0;">Stadt Gaildorf</h1>	
Az.: 621.41		Vorl. Nr.: 2023/094	
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	25.10.2023

**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
 Bebauungsplan "Münster Mühle 1. Änderung" in Gaildorf-Münster
 hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 29. April 2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Münster Mühle 1. Änderung“ beschlossen. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklung des bisher als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Gebietes als Gewerbestandort der Stadt Gaildorf zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst daher die bisher als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen, die Flächen für Versorgungsanlagen und den Anschlussbereich an die Bundesstraße B 19. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung wird zukünftig durch die Gewerbegebietsausweisung ausgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Weiterentwicklung geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 162 (Teilfläche) 162/1 (Teilfläche), 163 (Teilfläche), 164 (Teilfläche), 164/3, 164/4 (Teilfläche), 165 (Teilfläche), 167 (Teilfläche), 167/2171 (Teilfläche) und 1173, 303 (Teilfläche) und 322 (Teilfläche) der Flur 2 der Gemarkung Unterrot, mit einer Fläche von ca. 3,4 ha. Maßgebend für die Abgrenzung ist der im Lageplan des Büros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 2. April 2020 dargestellte Geltungsbereich.

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet, um einerseits die Grundlagen für eine Verlegung des Wertstoffhofes des Landkreises sowie der weiteren Gewerbeentwicklung in diesem Bereich und andererseits zur Erfüllung der Vorgaben der raumordnerischen Belange im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park“ zu gewährleisten. Hinsichtlich der Randbedingungen mit Verkehrsanschluss an die B19, Hochwasser, Artenschutz sowie Denkmalschutz, diente die öffentliche Auslegung auch der Ermittlung der wesentlichen Konflikte sowie der Abstimmung zu den vorgetragenen Belangen.

Der zweite Entwurf des Bebauungsplans wurde zusammen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als Straßenbaulastträger, einem Investor, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Eventgastronomie plant und mit der

Landkreisverwaltung bezüglich der Verlegung des Wertstoffhofes entwickelt und dem Gemeinderat als Grundlage für das weitere Verfahren vorgelegt.

Der Gemeinderat hat bereits grundsätzlich der Veräußerung der Fläche für die Eventgastronomie zur touristischen Weiterentwicklung der Stadt Gaildorf zugestimmt. Daraufhin hat der Stadtplaner mit dem Architekten des Investors Kontakt aufgenommen und die Planung des betroffenen Bereichs auf die Bedürfnisse des Investors ausgerichtet.

Hinsichtlich einer Verlegung des Wertstoffhofes 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 zusammenzulegen.

Für die notwendige Abbiegespur auf der B 19 wurde ein Sicherheitsaudit durchgeführt und mittlerweile eine Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium getroffen. Diese Baumaßnahme wurde auch mit der Baumaßnahme „Brückenneubau“ des Regierungspräsidiums abgestimmt. Weiter hat die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro versucht, die Baumaßnahme „Abbiegespur“ mit der Verlegung der Druckrohrleitung für den Naturstromspeicher zu koordinieren. Allerdings ist es fraglich, ob diese beiden Baumaßnahmen im zeitlichen Zusammenhang möglich sind.

Auch im beschleunigten Verfahren müssen die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Im Plangebiet wurde im Rahmen der faunistischen und vegetationskundlichen Erhebungen ein komplexes Vorkommen an verschiedenen Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen festgestellt. Für die Vögel und Fledermäuse wurden in der Umgebung verschiedene Ersatzhabitats geschaffen. Die Eidechsen wurden eingesammelt und auf eine Ersatzfläche nach Bröckingen verbracht.

Weiter wurde das Büro LKP mit der Vorbereitung der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beauftragt. Ein Baubeginn ist im Frühjahr 2024 geplant.

Nachdem viele der offenen Punkte geklärt werden konnten, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24. Mai 2023 beschlossen, den Bebauungsplan erneut auszulegen. 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.

Beschlussvorschlag

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Abwägungstabelle (Anlage Abwägungsvorschläge Behörden) wird zugestimmt.
2. Der dieser Sitzungsvorlage beigefügte Entwurf des Bebauungsplans "Münster Mühle 1. Änderung" in Gaildorf-Münster mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Büros LKP vom 21. Juli 2021/24. Mai 2023/25. Oktober 2023 wird gemäß § 10 BauGB als

Satzung beschlossen.

3. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 21. Juli 2021/24.Mai 2023/25. Oktober 2023 des Büros LKP als Anlage 1, sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Visualökologie, Esslingen vom 09.03.2021 als Anlage 2 und der Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme für Zauneidechsen des Büros LKP vom 24.05.2023 als Anlage 3 beigefügt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorgenannten Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan "Münster Mühle 1. Änderung" in Gaildorf-Münster tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt

Werner Weller

Baurecht & Baumwelt/Liegenschaften/Vermietung & Verpachtung

GR 2023.10.25 Abwägungsvorschläge Behörden

GR 2023.10.25 Begründung (Anlage 1)

GR 2023.10.25 Externe Ersatzmaßnahme (Anlage 3)

GR 2023.10.25 Lageplan

GR 2023.10.25 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2)

GR 2023.10.25 Textteil