



## **Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße" in Gaildorf hier: Bebauungsplanentwurf, Auslegungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **Sachverhalt**

Aufgrund der prominenten Lage des Grundstücks Flst. 198/2 am Stadteingang ist eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich für städtisches Wohnen erforderlich und auch im öffentlichen Interesse. Daher ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Quartiers einzuleiten, da ansonsten städtebauliche Fehlentwicklungen nicht auszuschließen sind. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung am 23. März 2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt.

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 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. 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 eventuell 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.

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“ zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Maßgebend ist der Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1:500 mit Textteil und Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.05.2023 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen. Weiter ist dem Bebauungsplan die Begründung vom 24.05.2023 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen als Anlage 1, die artenschutzrechtliche Prüfung vom 23.11.2022 des Büro Visual Ökologie als Anlage 2.1, der Lageplan der CEF-Maßnahmen vom 24.05.2023 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen als Anlage 2.2 und die Geräuschimmissionsprognose des Büros rw bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 11.05.2023 als Anlage 3 beigefügt.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ortsüblich bekannt zu machen.

## **Aufgestellt**

Werner Weller  
Bau- und Liegenschaftsamt