



Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf Bebauungsplan "Waldheckenstraße, Erweiterung" in Gaildorf-Eutendorf hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Sachverhalt

Die Stadtverwaltung hat das Büro LKP mit der Untersuchung beauftragt, ob in Eutendorf in der Waldheckenstraße noch Flächen für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden können, die den dortigen Siedlungsbereich arrondieren. Daher wurden 3 städtebauliche Varianten ausgearbeitet und dem Ortschaftsrat vorgestellt.

In einem ersten Schritt sollten nun die nördlichen Teilflächen des städtebaulichen Konzepts entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche teilweise als Wohnbaufläche und zum Teil als Außenbereichsfläche ausgewiesen. Die Stadtverwaltung sah in dieser Fläche Außenentwicklungspotential. Mit den Grundstückseigentümern wurde grundsätzlich Einigkeit über eine Bebauung der Fläche erzielt.

Vorgesehen war ein kleines Baugebiet mit ca. 8 Bauplätzen. Die durchschnittliche Größe der Bauplätze sollte ca. 500 m² betragen, mit insgesamt 10 bis 15 Wohneinheiten. Ein Teil der Fläche befindet sich im Geltungsbereich Bebauungsplans „Waldheckenstraße, Teil I“, die restliche Fläche ist momentan Grün- und Ackerfläche. Als Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet einige Laub- und Obstbäume.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 26. Oktober 2022 auf Empfehlung des Ortschaftsrats den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Waldheckenstraße, Erweiterung“ gefasst.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverwaltung eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und wegen der Nachbarschaft zu einer landwirtschaftlichen Tierhaltung eine Geruchs-Immissionsprognose in Auftrag gegeben.

Während es artenschutzrechtlich keine unüberwindbaren Hindernisse gibt, kam es im Rahmen der Geruchsprognose zu der Einschätzung, dass von den acht angestrebten Bauplätzen wegen Geruchsimmissionen nur sechs realisiert werden können.

Die Erschließung eines Baugebiets mit einer Reduzierung von acht auf sechs

Bauplätze lässt sich aber auf Grund der Erschließungskosten nicht mehr wirtschaftlich darstellen, so dass die Verwaltung empfehlen muss, den Aufstellungsbeschluss wieder aufzuheben.

Gleichzeitig macht ebenfalls aus wirtschaftlichen Gründen eine Weiterführung des Verfahrens für den Teilbereich A keinen Sinn, da es sich hierbei um einen einzelnen Bauplatz handelt. Stattdessen soll für diesen Bauplatz mit einem passenden nächsten Bebauungsplan in Eutendorf das Bauplanungsrecht geschaffen werden.

Mittlerweile hat die Stadt Gaildorf das Flurstück 987, Waldheckenstraße mit einer Größe von 1.432 m² erworben. Dieses Grundstück könnte geteilt und einer Vermarktung zugeführt werden, unter Zurückbehaltung einer Fläche, die für eine spätere Erschließung weiterer Flächen als Zufahrt dienen könnte. Auf dem Grundstück ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Diese Fläche wird auch dafür benötigt, bis auf weiteres das grundbuchmäßig gesicherte Geh- und Fahrrecht zu gewährleisten.

Der Ortschaftsrat empfiehlt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldheckenstraße, Erweiterung“ aufzuheben und das Grundstück 987 mit einer Teilfläche einer Vermarktung für zwei Bauplatzinteressenten zuzuführen.

Beschlussvorschlag

1. Den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldheckenstraße, Erweiterung“ in Gaildorf-Eutendorf vom 26. Oktober 2022 wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Teilfläche des Flst 987 einer Vermarktung für zwei Bauplatzinteressenten zuzuführen. Eine Teilfläche verbleibt für eine spätere Erschließung im Eigentum der Stadt Gaildorf.
3. Das Baurecht für den Teilbereich A des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses wird mit einem passenden nächsten Bebauungsplan geschaffen.

Aufgestellt

Werner Weller
Baurecht & Bauumwelt/Liegenschaften/Vermietung & Verpachtung

GR 2023.09.27 Lageplan