



## **Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bröckingen, 2. Änderung" in Gaildorf- Bröckingen; hier: Feststellung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Der Eigentümer des Grundstücks Flurstück 151 im Gewerbegebiet Bröckingen hat am 29.09.2022 einen Bauantrag für einen Neubau eines Bürogebäudes als Anbau an das bestehende Lagergebäude beantragt. Für diesen Anbau waren bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. In der Sitzung am 12.10.2022 hat der Technische Ausschuss das Einvernehmen zum Bauantrag erteilt und den Befreiungen zugestimmt.

Im Rahmen der Prüfung der Bausache durch das Landratsamt hat die Baurechtsbehörde festgestellt, dass auf dem Grundstück auf einer nach dem Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche ein Lagerplatz angelegt wurde. Das Landratsamt hat den Eigentümer deshalb aufgefordert, den bebauungsplanmäßigen Zustand wiederherzustellen. Eine Nachgenehmigung des Lagerplatzes im Rahmen einer Befreiung hat das Landratsamt abgelehnt.

Nachdem der Eigentümer diesen Lagerplatz im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit benötigt, hat er eine Änderung des Bebauungsplans beantragt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen auch die anderen Festsetzungen so geändert werden, dass der Anbau ohne Befreiungen ermöglicht wird. Der Gemeinderat hat deshalb am 1. März 2023 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bröckingen, 2. Änderung" in Gaildorf-Bröckingen beschlossen.

Als Ausgleichsfläche für die wegfallende private Grünfläche bietet der Eigentümer einen Teil der früheren Bahnstrecke in Bröckingen an, auf der er bereits Bäume gepflanzt und eine Blumenwiese eingesät hat.

Von der Änderung des Bebauungsplans sind die Flurstücke Flst. 151 und Flst. 142 (Teilfläche) der Gemarkung Unterrot, Flur 1 mit einer Größe von 0,45 ha betroffen. Geplant ist ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.

Bevor der Bebauungsplanentwurf endgültig ausgearbeitet werden konnte, war vorab eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium notwendig, wegen der Unterschreitung des Mindestabstands zur Bundesstraße B 19. Das Regierungspräsidium hat mittlerweile mitgeteilt, dass die Baulinie im westlichen

Bereich des Bebauungsplans (Lagerhalle) an die bestehende Bebauung angepasst werden kann. Die Lagerhalle wurde im Zuge des Baugesuchs genehmigt. Im östlichen Bereich (aktuell ausgewiesen als Grünfläche) müssen die 20m Anbauverbot weiterhin eingehalten werden.

In der Planung wurde die Vorgabe des Regierungspräsidiums eingehalten und der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bröckingen, 2. Änderung" in Gaildorf-Bröckingen zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO. Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil vom 27. März 2024 im Maßstab 1:500 des Büros LKP Ingenieure GbR, Mutlangen. Weiter sind dem Bebauungsplan die Begründung des Büros LKP. Ingenieure GbR vom 27. März 2024 als Anlage 1, sowie der Lageplan zur Ersatzmaßnahme E 1 des Büros LKP. Ingenieure GbR vom 27. März 2024 als Anlage 2 beigefügt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bröckingen, 2. Änderung" wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, außerdem werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

### **Aufgestellt**

Bau- und Liegenschaftsamt  
Werner Weller

GR 2024.03.27 Begründung  
GR 2024.03.27 Lageplan  
GR 2024.03.27 Lageplan Ersatzmaßnahme  
GR 2024.03.27 Textteil