



Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf Bebauungsplan "Silcherstraße - Erweiterung" in Gaildorf; hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt

Mitglieder der Erbgemeinschaft Vaigle sind mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, ihre Flächen in der Silcherstraße in Kooperation mit der Stadt Gaildorf, einem Bauträger oder einem Investor ein Konzept für eine Überbauung dieser Flächen zu entwickeln. Nach der Vorstellung der Erbgemeinschaft Vaigle sollen ca. 4.000 m² bei der Erbgemeinschaft verbleiben. Die Erbgemeinschaft geht von einem Planungshorizont von 2 bis 5 Jahren aus.

Der Flächennutzungsplan weist für diese Grundstücke Wohnbauflächen aus. Ein Teil der Flächen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Silcherstraße aus dem Jahr 1958. Deshalb besteht grundsätzlich Baurecht, zumindest für einen Teil dieser Flächen.

Die Verwaltung hält die Überplanung und Erschließung dieser Flächen als Lückenschluss der bestehenden Bebauung für wünschenswert. Zur Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Bebauung durch die derzeit vorliegende Gemengelage an Baurecht (teilweise Bebauungsplan aus den 50er Jahren, teilweise unbeplanter Innenbereich) hält die Verwaltung eine Überplanung durch einen neuen Bebauungsplan auch für geboten.

Details eines städtebaulichen Vertrags bezüglich Kostentragung, Belegungsrechte im Falle einer Bebauung mit Geschosswohnungsbau, Vorteile der Stadt Gaildorf aus einem Bebauungsplanverfahren und ähnliches sind noch zu verhandeln, wenn der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

Nach einer Vorberatung empfiehlt der Technische Ausschuss ein Bauleitplanverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in die Wege zu leiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, für den der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, umfasst die Flurstücke 262, 263, 264, 265, 266 und 320 (Teilfläche Silcherstraße) in Gaildorf, mit einer Fläche von insgesamt 1,3 ha. Vorgesehen ist ein Wohngebiet sowohl für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, als auch für Geschosswohnungsbau. Der Gebietstyp wird im Zuge des Bebauungsplanentwurfs festgelegt, wenn das Ergebnis der Lärmuntersuchung vorliegt.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Silcherstraße - Erweiterung" in Gaildorf nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 3. Februar 2023 im Maßstab 1:1000 des Büros Käser Ingenieure in Untergruppenbach.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt:

Bau- und Liegenschaftsamt
Werner Weller

GR 2023.03.01 Lageplan