



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
- Bebauungsplan "Paul-Stephan-Park"
Anpassung des Geltungsbereichs, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und
Durchführung der öffentlichen Auslegung:
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Stadt Gaildorf hat am 27.11.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Paul-Stephan-Park“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist, für das ehemalige Areal der Firma Paul Stephan eine dem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dazu soll ein neues Quartier als Standort für die Nahversorgung und weiteren begleitenden Nutzungen entstehen.

Das Plangebiet ist historisch durch die Traditionsfirma Paul Stephan geprägt, die sich am Standort seit 1929 zu einem namhaften Betrieb des Ingenieurholzbaues und der innovativen Produkten von Brettschichtholz entwickelt hatte. Im Jahr 2011 erwirbt die Strabag-Tochter Ed. Züblin die Holzbauaktivitäten des Gaildorer Unternehmens, das später unter Züblin Timber GmbH firmiert. Im Jahre 2018 wurde die Produktion in Gaildorf aufgegeben. Übergangsweise werden die Produktionsgebäude derzeit von einer großen Spedition genutzt.

Ziel der Stadt Gaildorf ist es, das Gebiet einer höherwertigen Nutzung zuzuführen und eine dem attraktiven innenstadtnahen Standort angemessene städtebauliche Entwicklung des bisherigen Gewerbestandes zu ermöglichen. Dabei soll mittel- bis längerfristig auch das gesamte stadtkernnahe Quartier zwischen Gartenstraße, Karlstraße, Bahnlinie und Bahnhofstraße bzw. auch darüber hinaus weiter in westlicher Richtung neu geordnet werden und eine qualitative Stadtgestaltung erreicht werden. Dazu soll das Gesamtquartier insbesondere die Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort, für innerstädtisches Wohnen sowie für weitere ergänzende Nutzungen angedacht werden, die mit ihrer Maßstäblichkeit auf die verschiedenen Raumbezüge der Umgebung eingehen sollen. Für den ersten Abschnitt im östlichen Teil des Quartiers möchte die Stadt dazu unter Berücksichtigung der Wünsche des derzeitigen Grundstückseigentümers der Flächen der ehemaligen Firma Paul Stephan zur städtebaulichen Neuordnung einen neuen Bebauungsplan aufstellen.

Das vorliegende Plangebiet soll dazu als Sondergebiet festgesetzt werden. Vorgesehen sind im Sondergebiet im westlichen Teil (SO 1) die Ausweisung einer Fläche für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Bau- und

Gartenbedarf mit insgesamt maximal 5.400 m² Verkaufsfläche sowie im östlichen Teil (SO 2) die Ausweisung einer Fläche für die Ansiedlung von Vollsortimenter-Lebensmittelmärkten mit insgesamt maximal 1.860 m² Verkaufsfläche. Dahinter steht eine konkrete Ansiedlung der Firma BAYWA im SO 1, die derzeit westlich des Plangebiets zwischen Kanzleistraße und Kochstraße ihren Standort hat und für die ein zeitgemäßer Ersatzstandort entwickelt werden soll. Im SO 2 ist die Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehen, der den bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma REWE im Gebäude Gartenstraße 40 ersetzen soll. Dieser entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen des Lebensmittelhandels bezüglich Warenpräsentation usw.

Mit Blick auf die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt besteht unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung als Lagergebäude einer Spedition, an diesem Standort ein großes öffentliches Interesse an der Aufwertung der Fläche, die hier einerseits als zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort in Gaildorf langfristig gesichert und mit der lang gewünschten Ansiedlung eines Baumarktes ergänzt werden soll.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Nachverdichtung und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Gaildorf. Unter diesem Aspekt soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Aus den Erkenntnissen vieler Beratungen mit den Grundstückseigentümern, und den Investoren wurde der Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ entwickelt, der heute der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Gleichzeitig sind auf der Grundlage dieses Bebauungsplanvorentwurfs die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geplant.

Seit dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Grundstücksverhandlungen der Beteiligten zur Arrondierung der im Plangebiet liegenden Flächen verändert. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich anzupassen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan des Büros LK&P Mutlangen vom 24. Februar 2021. Alle weiteren detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplans sind dem beigefügten Plan- und Textteil zu entnehmen. Als weitere Anlagen sind dieser Sitzungsvorlage die Begründung zum Bebauungsplan, das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf, die faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutz-rechtlicher Prüfung und der raumordnerische Vertrag mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken beigefügt.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die geänderte Aufstellung und die Auslegung des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem geänderten Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Büros LK&P. Ingenieure, Mutlangen vom 24.02.2021.

2. Der Planentwurf bestehend aus Plan- und Textteil des Büros LK&P Ingenieure, Mutlangen vom 24.02.2021 wird gebilligt. Die Auslegung des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ wird gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanvorentwurfs, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und die sonstigen Träger öffentlicher Belange ortsüblich bekannt zu machen.

GR 24.02. Anlage 0 Lageplan Änderung Geltungsbereich

GR 24.02. Anlage 1 Lageplan

GR 24.02. Anlage 2 Textteil

GR 24.02. Anlage 3 Begründung

GR 24.02. Anlage 4 Einzelhandelskonzept

GR 24.02. Anlage 5 Raumordnerischer Vertrag

GR 24.02. Anlage 6 Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutz-rechtlicher Prüfung