



Bebauungsplan "Langäcker-Bühläcker, 7. Änderung" in Gaildorf-Unterrot,
- Beschluss des städtebaulichen Konzepts

Sachverhalt

Nachdem der Kindergartenbetrieb in der Schubert- und Salzer-Straße 13 mittlerweile eingestellt und ins Bildungszentrum nach Unterrot verlegt wurde, hat der Gemeinderat beschlossen, das Kindergartengebäude und das angrenzende Wohnhaus einer Vermarktung zuzuführen. Das Wohnhaus soll an einen der bisherigen Mieter veräußert werden, der Kindergarten soll ebenfalls veräußert und zu Wohnraum umgebaut werden.

Um dieses Ziel zu erreichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem der Bebauungsplan bisher Fläche für einen Kindergarten vorgesehen hat. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 266 und 268. Mit der Bebauungsplanänderung werden zumindest planerische Voraussetzungen geschaffen, um Spielraum zu erhalten, im Bereich des sozialen Wohnungsbaus tätig zu werden und im Besitz entsprechender Bauplatzflächen für Einfamilienhäuser zu sein. Jedenfalls ist die Bebauungsplanänderung aber für die Vermarktung der Bestandsgebäude erforderlich.

Deshalb hat der Gemeinderat am 26. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker-Bühläcker, 7. Änderung“ in Gaildorf-Unterrot beschlossen. Maßgebend für die Abgrenzung der Fläche ist der Lageplan vom 24.01.2020 im Maßstab 1:1000 vom Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall (Anlage 1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss).

Die Fläche kann von der Schubert- und Salzer-Straße oder von der Wirkerstraße erschlossen werden. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzung als Wohngebiet ausgewiesen. Zusätzlich wird eine Grünzäsur mit öffentlichem Spielplatz vorgesehen.

Für einen ersten Entwurf wurde zunächst die Fläche des Kindergartens und des bestehenden Wohnhauses abgetrennt. Auf der verbleibenden Fläche wurde im Westen eine Fläche für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Anschließend ist an eine Grünzäsur mit Spielplatz gedacht und im östlichen Bereich werden Plätze für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen (Anlage 2 Entwurfsplanung). Die vorhandenen Parkplätze und Bäume an der Wirkerstraße sollen erhalten bleiben, ebenso der

bestehende Fußweg zur Kalio- und Ina-Seidel-Straße um bei der Nutzung der Parkplätze kurze Wege zu haben.

Diese Entwurfsplanung einer städtebaulichen Konzeption wurde in der Sitzung des Bezirksbeirats in Unterrot am 19.05.2020 beraten. Das Ergebnis dieser Beratung war, dass die Spielplatzfläche zu klein ist und zu viele Menschen auf kleinster Fläche angesiedelt werden. Der Bezirksbeirat hat sich dafür ausgesprochen ca. 1/3 der Fläche zu überbauen und ca. 2/3 der Fläche als Grünfläche zu belassen.

Die Verwaltung hat deshalb das Landratsamt Schwäbisch Hall gebeten, eine entsprechende Planalternative zu erarbeiten. Diese Planalternative beinhaltet einmal die Überbauung ca. eines Drittels der Fläche mit Geschosswohnungsbau (Anlage 3 Geschosswohnungsbau) oder mit einer Einfamilienhausbebauung (Anlage 4 Einfamilienhausbebauung).

Aus Sicht der Verwaltung ist wichtig, eine Planung für die Zukunft festzulegen, um weitere Bebauungsplanänderungen auf absehbare Zeit zu vermeiden. Der Zeitpunkt der Umsetzung kann jeweils individuell festgelegt werden. Für die Entwurfsplanung der Verwaltung spricht auch, dass es in Unterrot derzeit noch sieben freie Bauplätze gibt, die allesamt reserviert sind und die Stadt danach keine Baumöglichkeiten in Unterrot anbieten kann.

Zudem wird es immer problematischer, gegenüber der Genehmigungsbehörde zu begründen, warum immer mehr Außenbereichsflächen zu Bauland umgewandelt werden sollen, solange es innerörtliche Grünflächen gibt, die ein Entwicklungspotential bieten. Außerdem bietet die ländliche Lage Unterrots viele Möglichkeiten der Naherholung, ohne dass lange Wege zurückgelegt werden müssen, auch für den Fall, dass tatsächlich nur ein Drittel der bisherigen Fläche als Grünfläche erhalten bleiben soll.

Beschlussvorschlag

Für das weitere Bebauungsplanverfahren wird die Entwurfsplanung vom 15.05.2020 (Anlage 2 Entwurfsplanung) als städtebauliches Konzept zugrunde gelegt. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Entwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten.

Anlage 1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

Anlage 2 Entwurfsplanung

Anlage 3 Geschosswohnungsbau

Anlage 4 Einfamilienhausbebauung