



Bebauungsplan "Langäcker Bühläcker, VII. Änderung" in Gaildorf-Unterrot
- Bebauungsplanentwurf, Auslegungsbeschluss gem. § 4 Abs. 3 BauGB,
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt

Der Kindergartenbetrieb des Kindergartens an der Schubert- und Salzer Straße 13 wurde eingestellt und ins Bildungszentrum nach Unterrot verlegt. Das Ziel der Stadt Gaildorf ist es, das Kindergartengebäude zukünftig als Wohngebäude zu nutzen und zusammen mit dem angrenzenden Wohngebäude zu verkaufen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Langäcker-Bühläcker, 3. Änderung“, welcher am 07.08.1971 in Kraft getreten ist, weist für die Fläche des Kindergartens mit angrenzendem Wohnhaus eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten aus. Um die angestrebte Nutzung baurechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt will diese Bebauungsplanänderung außerdem zum Anlass nehmen, auf einer Teilfläche der südlich an den ehemaligen Kindergarten angrenzenden Fläche Wohnbebauung zu ermöglichen.

Diese südliche Fläche des Kindergartens ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher als Kinderspielplatz und großflächiger Parkplatz mit Erschließungsflächen ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Die Fläche des Kindergartens mit angrenzendem Wohngebäude soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die sich daran anschließende Grünfläche soll auf ca. 2/3 der Fläche als Spielplatz und öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Der Spielplatz soll erhalten bleiben und für die Bewohner des Gebietes weiterhin nutzbar sein.

Im Zuge einer Umgestaltung der Spielplatzfläche wird versucht die Laubbäume ganz oder teilweise zu erhalten. Sie bieten Schatten und rahmen das Gelände ein. Außerdem verbessern sie vor allem in den Sommermonaten das Kleinklima im Wohngebiet.

Die Hecken und Sträucher bieten Ruhe- und Nistplätze für Vögel, jedoch verhindern sie die Sichtachsen zwischen Wohngebiet und Spielplatz und werden zur Müllentsorgung missbraucht. Aus Gründen der Sicherheit und der besseren Einsicht auf das Gelände werden die Hecken und Sträucher unter den Bäumen reduziert oder entfernt.

Auf dem verbleibenden Drittel an der Wirkerstraße, welches bisher im wesentlichen als großflächiger öffentlicher Parkplatz mit den erforderlichen Erschließungsflächen ausgewiesen ist, soll zukünftig eine Bebauung mit zwei bis drei mehrgeschossigen Wohngebäuden ermöglicht werden. Die Stadt möchte so der großen Nachfrage nach Wohnungen gerecht werden und weitere Baumöglichkeiten anbieten. Die bestehenden Parkplätze sollen soweit als möglich erhalten bleiben.

Die Erschließung soll von dem vorhandenen Straßensystem erfolgen. Zusätzlich sollen an der Schubert- und Salzer-Straße noch Flächen für einige weitere öffentliche Stellplätze und die einseitige Bushaltestelle ausgewiesen werden.

Da der nördlich an der Schubert- und Salzer-Straße vorhandene Gehweg sehr schmal ist sollen die Flächen für eine spätere Verbreiterung dieses Gehweges und der damit verbundenen Verschiebung der Straßenfläche nach Süden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung bereits mit vorgesehen werden. Die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Wirkerstraße und Kaliostroße im Norden soll erhalten bleiben und im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Auslegung des Bebauungsplans „Langäcker Bühlacker, VII. Änderung“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften. Maßgebend ist der Lageplan vom 25. November 2020 im Maßstab 1:1000 vom Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall (Anlage 1) und der Textteil einschließlich Begründung (Anlage 2).
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.