Stadt Gaildorf			
Az.: 621.41		**Vorl. Nr.: 2021/028**	
Gemeinderat	**Entscheidung**	**öffentlich**	**28.04.2021**

Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
Bebauungsplan "Ziegelrain" in Gaildorf
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung,
Änderung des Geltungsbereichs (Herausnahme des Flst. 99/12, Hinzunahme einer Teilfläche des Flst. 21/1, Hinzunahme des Flst. 5/1, Hinzunahme von weiteren Teilflächen der Flurstücke 28 und 102/1),
Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes, Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 29. April 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelrain“ in Gaildorf beschlossen.

Nach Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung wurde basierend auf diesen Beratungen und Stellungnahmen der Vorentwurf des Bebauungsplans „Ziegelrain“ weiterentwickelt, der in der Gemeinderatssitzung am 16. Dezember 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Gleichzeitig hat der Gemeinderat in dieser Sitzung das Verfahren für die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans „Ziegelrain“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO im Vorentwurf beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil vom 16. Dezember 2020 des Büros LK&P.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11. Januar 2021 bis einschließlich 11. Februar 2021 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenso wie von der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlagen Beteiligung Behörden und Beteiligung Bürger beigefügt und mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen zur Abwägung vorbereitet.

Im Zuge des Verfahrens haben sich weitere Überlegungen zur Planung ergeben. So wurde festgelegt, dass der Bereich der Grabenstraße nördlich des Gebäudes Grabenstraße 2 zukünftig keine öffentliche Verkehrsfläche mehr sein soll. Es ist vorgesehen, diese Fläche an den Investor zu veräußern. Für diesen Bereich ist deshalb ein Entwidmungsverfahren einzuleiten, außerdem sind die bisherigen Nutzungsrechte aller Nutzer durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Ein entsprechender Vertragsentwurf ist derzeit in Vorbereitung und wird dem Gemeinderat demnächst zum Beschluss vorgelegt.

Außerdem ändert sich durch verschiedene Wünsche und Anregungen der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig. So ist unter anderem die Herausnahme des Flst. 99/12 vorgesehen.

Auf Wunsch der EnBW soll die Trafostation zwecks Zugänglichkeit nicht integriert in der Tiefgarage des Neubaus vorgesehen werden. Die Trafostation kann neu auf einer Teilfläche des Flst. 21/1 (Parkplatzfläche der Stadt Gaildorf) errichtet werden. Dadurch entfallen zwei öffentliche Stellplätze. Gleichzeitig ist vorgesehen, die direkte Umgebung der Trafostation gestalterisch aufzuwerten. Deshalb ist diese Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Des Weiteren ist vorgesehen weitere Teilflächen von Flurstück 28 (bisherige öffentliche Verkehrsfläche - Grabenstraße) an den Investor zu veräußern, da diese Restfläche nach einem Verkauf der anderen Flächen für die Stadt bedeutungslos ist. Außerdem benötigt der Investor noch eine kleine Fläche (ca. 7 m²) des Flst 102/1 für eine Gebäudeerweiterung zur Vergrößerung der Küche des Bräuhauses. Deshalb sind auch diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und der Fortschreibung des Entwurfs des Bebauungsplans „Ziegelrain“ wird dem Gemeinderat vorgeschlagen den formellen Beschluss zu fassen und den Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen Unterlagen zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend den Abwägungstabellen (Anlage Beteiligung Behörden und Anlage Beteiligung Bürger) wird zugestimmt.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Herausnahme des Flst. 99/12 und die Hinzunahme einer Teilfläche des Flst. 21/1 und die Hinzunahme des Flst. 5/1 sowie durch die Hinzunahme von weiteren Teilflächen der Flurstücke 28 und des Flst. 102/1 geändert.

3. Der fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplans „Ziegelrain“, in Gaildorf wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan vom 16. Dezember 2020/28. April 2021 im Maßstab 1:250 sowie der Textteil vom 16. Dezember 2020/28. April 2021 des Büros LK&P. Dem Bebauungsplan sind die Begründung vom 16. Dezember 2020/28. April 2021 (Anlage 1 zum Bebauungsplan) sowie die Anlagen 2 und 3 zum Bebauungsplan beigefügt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans „Ziegelrain“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, außerdem werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt
Bau und Liegenschaftsamt
Werner Weller

GR 28.04. Abwägungsvorschlag Behörden
GR 28.04. Abwägungsvorschlag Privat
GR 28.04. Änderung Geltungsbereich
GR 28.04. Begründung wird nachgereicht
GR 28.04. Lageplan
GR 28.04. Lageplan A3
GR 28.04. Liste private Einwender
GR 28.04. Textteil
GR 28.04. Textteil mit Änderungen