



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf  
Bebauungsplan Paul-Stephan-Park in Gaildorf;  
hier: Abwägung der eingegangenen Bedenken, Satzungsbeschluss**

## **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat am 27. November 2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Paul-Stephan-Park“ im Verfahren nach § 13a BauGB in Gaildorf beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung am 24. Februar 2021 hat der Gemeinderat den Planentwurf des Bebauungsplans bestehend aus Plan- und Textteil gebilligt. Außerdem wurde die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Maßgebend war der Lageplan vom 24. Februar 2021 im Maßstab 1:500 sowie der Textteil vom 24. Februar 2021 des Büros LK&P. Dem Bebauungsplan waren die Begründung vom 24. Februar 2021 (Anlage 1) sowie die Anlagen 2, 3 und 4 beigefügt. Darüber hinaus wurde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15. März 2021 bis einschließlich 15. April 2021. statt.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenso wie von der Öffentlichkeit einige Stellungnahmen eingegangen.

Zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen waren verschiedene weitere Abstimmungen erforderlich. So wurde vom Büro tögelplan eine verkehrliche Untersuchung zum Anschluss eines geplanten Lebensmittelvollsortimenters und eines Bau- und Gartenmarktes an die Gartenstraße durchgeführt. Das Ergebnis konnte vorgetragene Bedenken ausräumen.

Weiter waren mit dem Regierungspräsidium Stuttgart verschiedene Gespräche notwendig, um eine Unterschreitung der Anbauverbotsfläche an die Bundesstraße genehmigt zu bekommen. Auch hierzu konnte mittlerweile eine Übereinstimmung der Planung mit den Vorschriften zur Anbauverbotsfläche erzielt werden. Das Regierungspräsidium hat einer Unterschreitung der Anbauverbotsfläche zugestimmt.

In einem raumordnerischen Vertrag mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken hat sich die Stadt Gaildorf verpflichtet, für den Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park den Bebauungsplan „Münster Mühle“ bis zum 31. Dezember 2021 von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Nachdem dieser Termin für das Bebauungsplanverfahren „Paul-Stephan-Park“ nicht zu halten war, wurde dieser Vertrag mit dem Regionalverband verlängert.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlagen Beteiligung Behörden und Beteiligung Bürger beigefügt und mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen zur Abwägung vorbereitet.

## **Beschlussvorschlag**

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend den Abwägungstabellen (Anlage Abwägungsvorschlag Beteiligung Behörden und Anlage Abwägungsvorschlag Beteiligung Bürger) wird zugestimmt.
2. Der dieser Sitzungsvorlage beigefügte Entwurf des Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park“ mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Büros LK&P vom 24. Februar 2021/26. Januar 2022 wird als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung in der Fassung des Büros LK&P vom 24. Februar 2021/26. Januar 2022 (Anlage 1), das Einzelhandelskonzept des Büros imakomm AKADEMIE GmbH aus Aalen vom September 2016 (Anlage 2), die faunistischen Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Planbar Gütthler Ludwigsburg vom 25. September 2020/19. Februar 2021 (Anlage 3), der Raumordnerische Vertrag mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken vom 15. Oktober 2020 mit Verlängerung bis 31. Dezember 2022 (Anlage 4), die Baugrunduntersuchung des Büros TPA GmbH Köln vom 3. Mai 2021 (Anlage 5.1 und 5.2), die orientierende Untergrunduntersuchung des Büros TPA GmbH Köln vom 26. März 2019 (Anlage 6) sowie die verkehrliche Untersuchung zu den geplanten Märkten an der Gartenstraße in Gaildorf des Büros tögelplan Möglingen vom 22. Juni 2021 (Anlage 7) beigefügt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorgenannten Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park“ in Gaildorf tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Außerdem wird die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan dem Landratsamt Schwäbisch Hall vorzulegen.

### **Aufgestellt:**

Bau- und Liegenschaftsamt  
Werner Weller

GR 2022.01.26 Abwägungsvorschlag Beteiligung Behörden  
GR 2022.01.26 Abwägungsvorschlag Beteiligung Bürger  
GR 2022.01.26 Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 3)  
GR 2022.01.26 BayWa-Fachhandel Gaildorf-Baugrund (Anlage 5.2)  
GR 2022.01.26 Begründung (Anlage 1)  
GR 2022.01.26 Einzelhandelskonzept (Anlage 2)  
GR 2022.01.26 Lageplan  
GR 2022.01.26 Lebensmittelmarkt Gaildorf-Baugrund (Anlage 5.1)  
GR 2022.01.26 Orientierende Untergrunduntersuchung (Anlage 6)  
GR 2022.01.26 Raumordnerischer Vertrag (Anlage 4)  
GR 2022.01.26 Textteil  
GR 2022.01.26 Verkehrliche Untersuchung (Anlage 7)  
GR 2022.01.26 Zuordnungstabelle private Einwender