



**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
Bebauungsplan "Ebene II" in Gaildorf-Ottendorf
hier: Feststellung des Bebauungsplanvorentwurfs, Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 4. November 2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Ebene II" in Gaildorf-Ottendorf beschlossen und die Umlegung angeordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Quartiersentwicklung, zur Schaffung von Wohnraum. Im Bereich der Ortsteile lässt der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan noch eine Erschließungsmaßnahme im Wege der Arrondierung der bebauten Ortsteile im Gewann „Ebene“ in Ottendorf zu.

Basierend auf einem Strukturkonzept aus dem Jahr 2001 hat das Büro LK&P Mutlangen einen städtebaulichen Vorentwurf entwickelt, der in der Sitzung des Gemeinderats am 29. September 2021 beschlossen wurde. Für die Zukunft bleibt die Möglichkeit der Erweiterung des Baugebiets offen. Der Planentwurf sieht eine Haupteinschließung von der Haller Straße vor, zunächst mit einer Ampellösung und später, wenn die Grundstückseigentümersituation dies zulässt, mit einem Kreisverkehr. Eine untergeordnete Anbindung erfolgt an die Hirschäcker und die Magdeburger Straße, die durch geeignete Maßnahmen gesperrt und nur im Notfall geöffnet wird. Entlang der Haller Straße ist überwiegend Geschosswohnungsbau in einem Mischgebiet vorgesehen, mit der Möglichkeit für eine kleinere gewerbliche Einheit (Bäckerei), im westlichen rückwärtigen Bereich ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet geplant.

Der aktuelle Bebauungsplanvorentwurf wurde in der Bezirksbeiratssitzung Ottendorf am 28. März 2022 vorbesprochen.

Die Besonderheit in diesem Gebiet ist, dass die Grundstückssituation einschließlich der Bestandsbebauung entlang der Haller Straße sowohl planerisch als auch in der Umlegung berücksichtigt werden muss. Daraus ergibt sich nach den ersten Gesprächen mit den Grundstückseigentümern die Notwendigkeit den Spielplatz nicht beim geplanten Fuß- und Radweg zu planen, sondern an der Ecke von Wohnstraße B und Wohnstraße C um auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zu viele Bauplätze zu verlieren.

Bisher sieht der Bebauungsplanvorentwurf entlang der Haller Straße Flachdächer und Satteldächer zwischen 35° und 45° Neigung vor. Hier könnte sich die Verwaltung vorstellen, anstatt Flachdächern Pultdächer, oder Flachdächer und Pultdächer zuzulassen.

Ein erforderliches Artenschutzgutachten wurde bereits erstellt. Auch in diesem Baugebiet wurde eine Eidechsenpopulation festgestellt, für die ein Ersatzhabitat zur Verfügung zu stellen ist. Derzeit werden Flächen für ein solches Ersatzhabitat untersucht. Für den Eingriff in die Natur sind weiter verschiedene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine Geräuschimmissionsprognose wurde bereits erstellt. Schwerpunktmäßig wurde der Lärm der Sportanlagen in der Nähe des Baugebiets untersucht, ebenso wie die Lärmsituation bezüglich der Durchgangsstraße. Aus dieser Prognose ist abzuleiten, dass durch den Bebauungsplan gewisse Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben sind.

Zur Einschätzung der verkehrlichen Situation wurde darüber hinaus eine verkehrliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Bei dieser Untersuchung soll insbesondere geprüft werden, ob zwei Ampeln in einem geringen Abstand von der Verkehrsbehörde zugelassen werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans "Ebene II" in Gaildorf-Ottendorf zusammen mit den Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO. Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil vom **????** im Maßstab **????** des Büros LK&P Ingenieure GbR, Mutlangen. Weiter sind dem Bebauungsplan die Begründung mit Umweltbericht des Büros LK&P. Ingenieure GbR, Mutlangen vom **????** als Anlage 1, **Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom ???? als Anlage 2** **????** sowie die artenschutzrechtliche Prüfung vom 10. September 2020 des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, als Anlage 3 und die Geräuschimmissionsprognose vom 28. Januar 2022 des Büros rw bauphysik ingenieursgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall, als Anlage 4 beigelegt.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt

Bau- und Liegenschaftsamt
Werner Weller