



Schwäbisch Gmünd, 17.02.2003

Gemeinderatsdrucksache Nr. 034/2003

Vorlage an

Ortschaftsrat Degenfeld

zur Vorberatung

- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Beratung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr.740 E "Hungerbühl II",
Gemarkung Degenfeld - Satzungsbeschluss**

- Anlagen:**
- 1. Satzungstext**
 - 2. Lageplan mit Textteil vom 10.07./ 23.12.2002 -nur Fraktionen**
 - 3. Lageplan (unmaßstäbliche verkleinert)**
 - 4. Textteil**
 - 5. Begründung vom 01.10.2002**
 - 6. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange**
 - 6.1 Deutsche Telekom AG**
 - 6.2 Landratsamt Ostalbkreis**
 - 7. Anregungen von Bürgern**
 - 7.1 Ernst Ostertag**
 - 7.2 Martha und Josef Richter**
 - 8. Übersicht Bauinteressenten**



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 740 E "Hungerbühl II" vom 21.10.02 bis 20.11.02 vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wird entsprechend den in dieser Vorlage unter Ziffer II.3 aufgeführten Stellungnahmen beschlossen.

- 2.a) Ziffer 2.3 Satz 1 des Textteiles zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften ist durch den Zusatz "und in den Kanal abzuleiten" zu ergänzen.

b) Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe des östlich vom Grundstück Im Hungerbühl 28 geplanten Wohngebäudes wird auf 535,30 m ü.NN, der beiden östlich hieran angrenzenden Grundstücke auf 534,80 m ü.NN und 534,60 m ü.NN festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend zu ändern.

3. Aufgrund der §§ 10 BauGB, 74 LBO und 4 GemO werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 740 E "Hungerbühl II" entsprechend Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.

4. Die Begründung wird in der Fassung vom 01.10.02 festgestellt (Anlage 5).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

In den Ortschaften außerhalb der Kernstadt werden entsprechend den Zielsetzungen des langfristigen Entwicklungskonzeptes – Stadtmodell Schwäbisch Gmünd – Wohnbauflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs der Ortsteile entwickelt.

Für Degenfeld bestand dieser Bedarf nach Angaben der Ortsverwaltung. Es lagen nach dieser Aussage und aufgrund der Bewerbungen beim Liegenschaftsamt 27 Bauplatzbewerbungen vor.

Nach einer neuerlichen Umfrage ist die Nachfrage aber eher verhalten. Derzeit liegen 3 konkrete Bewerbungen vor. Es ist geplant, das Baugebiet nur in Abschnitten entsprechend der Grundstücksnachfrage zu erschließen. Die vorliegende Konzeption



lässt dies zu. Der Satzungsbeschluss wird getroffen, um bei Bedarf schnell Bauland zur Verfügung stellen zu können.

Die Möglichkeit, im Ortsteil Degenfeld neue Baumöglichkeiten zu schaffen, ist sowohl durch die dortige Topografie als auch durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung "Kaltes Feld bis Rosenstein" begrenzt.

Der Bereich des Planentwurfs ist sowohl im Stadtmodell Schwäbisch Gmünd als auch im wirksamen Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche vorgesehen.

2. Bisheriges Verfahren

- 17.10.2001 : Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss
(Gemeinderatsdrucksache Nr. 280/2001)
- 13.06.2002 : Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der
frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- 17.06.02 bis
21.06.2002 : Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 03.06.02 bis 14.06.2002 : Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. In diesem
Zeitraum fand am 14.06.02 ein Koordinierungsgespräch mit den
verschiedenen Behörden statt.
- 25.09.2002 : Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache 195 / 2002)
- 21.10.02 bis
20.11.2002 : öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

3.1 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

Die nachfolgend genannten Behörden haben der Planung uneingeschränkt zugestimmt.

- Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur
- Geologisches Landesamt
- Gewässerdirektion Neckar



Folgende Behörden brachten Anregungen vor:

<u>Beteiligte Behörde</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u>
---------------------------	--------------------------------

a) Deutsche Telekom AG (Anlage 6.1)

Die Deutsche Telekom AG verweist auf ihre Stellungnahme vom 14.06.02. Darin hatte sie folgende Anregungen vorgebracht:

° Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

wird beachtet

° Widerspruch gegen Ziffer 2.4 des Textteils zum Bebauungsplan. Hierin wird die unterirdische Bauweise von Niederspannungsfreileitungen festgesetzt (auch Telekommunikation). Die Telekom AG führt desweiteren aus, dass aus wirtschaftlichen Gründen für Sie nur der oberirdische Ausbau in Frage kommt. Die Erdverkabelung kommt nach den Maßstäben der Telekom nur in Betracht, wenn Einsparpotentiale durch eine Kooperation mit der Kommune realisiert werden können, die die Kosten für eine Erdverkabelung auf das Niveau der Kosten einer oberirdischen Verkabelung senken.

Es wird vorgeschlagen, Ziff. 2.4 des Textteils, wonach Versorgungsleistungen im Erdreich verkabelt zu führen sind, zu belassen. Unter gestalterischen Gesichtspunkten sind oberirdische Leitungsführungen dem Baugebiet nicht zuträglich. Das Baugebiet "Hungerbühl" bietet die Möglichkeit in attraktiver Südhanglage Wohnraum zu schaffen. Die Aussichts-lage würde durch oberirdische Leitungen nachhaltig gestört. Zudem stellen oberirdische Leitungsführungen einen zusätzlichen und unvermeidbaren Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die unterirdische Leitungsführung weist daher mehrere Vorteile auf.

Eventuelle Mehrkosten können zwar sicherlich durch geschickte Koordination im Rahmen der Erschließungsarbeiten begrenzt werden, müssen im Grundsatz aber durch die Stadt getragen und den Grundstückskäufern auferlegt werden.

b) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 6.2)

• Den Anregungen der unteren Naturschutzbehörden wurde in der nun-

Die maßgeblichen Aussagen des Grünordnungsplanes wurden als Festset-



mehr vorliegenden Planung im Ansatz gefolgt. Die Eingrünung des Plangebietes in den Außenbereich hinein wurde durch eine Intensivierung und Gruppierung der Pflanzgebote verbessert.

Es handelt sich dabei jedoch um ein privates Pflanzgebot, sodass nicht von vornherein sichergestellt ist, dass die Zielvorstellungen des Grünordnungsplanes auch tatsächlich eingehalten werden.

Angesichts der sensiblen Lage des Plangebietes in einem von Landschafts- und Naturschutzgebieten geprägten Umfeld wäre die Ausweisung eines separaten Grünstreifens oder Streuobstbestandes zur Sicherung einer landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes nach wie vor wünschenswert.

- Es wird nochmals auf die Drosselung des in den Zisternen befindlichen Dachflächenwassers mit 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche hingewiesen. Weder aus der Begründung noch aus dem Textteil ist zu entnehmen ob das Dachflächenwasser gedrosselt der Kanalisation oder dem Entwässerungsgraben zugeführt werden soll.
- Empfehlung einer Ringleitung für die Trinkwassererschließung.

zungen in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich daher nicht um ein privates Pflanzgebot, sondern um Regelungen des öffentlichen Rechts, die mit Mitteln des Verwaltungsrechts durchgesetzt werden können.

Zusätzlich werden diese Regelungen bei den Bauplätzen, die die Stadt verkauft, den Erwerbern auch noch ein Grundstückskaufvertrag auferlegt. Der gesamte Hang, soweit er noch nicht bebaut ist, stellt bislang eine großflächige Wiese dar, die vereinzelt mit Streuobstbäumen durchsetzt ist. Ziel der Grünordnung ist es, eine lose Anordnung der Standorte zu erreichen, sodass der Übergang zur freien Landschaft möglichst weich erfolgt und keine abrupte Zäsur erhält. Eine Verdichtung der Bepflanzung durch einen Streuobststreifen würde diesem Ziel zuwiderlaufen.

Das Dachflächenwasser wird gedrosselt der Kanalisation zugeführt. Der Textteil zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt (Beschlussantrag Ziff. 2)

von Seiten der Stadtwerke ist ein Ringschluss vorgesehen.

3.2 Anregungen von Bürgern

a) Herr Ernst Ostertag (Anlage 7.1)



Herr Ostertag führt aus, dass das Grundstück 290 mit einbezogen werden sollte. Verkaufsbereitschaft zu annehmbarem Preis besteht. Laut Herrn Ostertag war das Flurstück 290 schon einmal einbezogen, als die Hotelplanung angedacht war.

Seiner Auffassung nach sollte berücksichtigt werden, dass eine Zufahrt möglich ist. Eine Anbindung vom Glasklingenweg ist nicht möglich. Das Grundstück wäre bei der jetzigen Planung abgeschnitten.

Flst. 290 ist in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht einbezogen worden. Dies ist auch nicht vorgesehen. Vielmehr wird Wert auf eine Zäsur zwischen der Wohnbebauung und dem Sonderbaukörper Gemeindehalle gelegt. Die Standortsuche für die Gemeindehalle Degenfeld erfolgte unter anderem auch im Hinblick darauf, Immissionsbelastigungen für die Umgebung –soweit möglich- zu minimieren. Bewusst wurde deshalb ein Standort am Ortsrand gewählt (Gemeinderatsdrucksache Nr. 184/1995). Ein Heranrücken von Wohnbebauung würde diesem ursprünglichen Ziel widersprechen.

Herr Ostertag hatte bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Gemeindehalle Degenfeld" Anregungen vorgebracht. Er führte seinerzeit aus, nichts gegen die Gemeindehalle zu haben, wenn hierdurch keine Einwände gegen eine Bebauung des Flst. 290 entstehen. Durch seine räumliche Lage im Außenbereich hatte Flst. 290 keine Baulandqualität, woran auch der Bebauungsplan "Gemeindehalle Degenfeld" nichts änderte. Eine Einbeziehung dieses Grundstücks in das Neubaugebiet "Hungerbühl II" wurde Herrn Ostertag nicht zugesagt.

In die zwischenzeitlich erfolgte Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Flst. 290 ebenfalls nicht aufgenommen. Vielmehr beschloss der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten am 29.01.1998 sogar explizit, das Grundstück nicht als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 207/1997).

b) Martha und Josef Richter (Anlage 7.2)

Die Eheleute Richter führen in ihrem Schreiben vom 06.11.2002 aus, dass

Das Schreiben der Eheleute Richter betrifft in erster Linie die Grundstücks-



in den Verhandlungen mit der Stadt zur Anlegung des Wassergrabens an der östlichen Grenze des Flst. 294 nur von einer anteiligen Fläche von ca. 53 m² die Rede war.

Die Aussage der Stadt sei gewesen, dass hierfür max. 1/3 des Ankaufspreises für Bauplätze veranschlagt werden kann.

Laut Planentwurf soll die Fläche auf ca. 107 m² erhöht werden. Die Eheleute Richter sehen hierin einen großen Bruch des verhandelten Sachverhalts und treten von der mündlichen Zusage, Grundstücksteile des Flst. 294 zu einem verminderten Kaufpreis an die Stadt zu verkaufen, zurück.

Sie erklären sich jedoch gleichzeitig dazu bereit, das ganze Grundstück zum ortsüblichen Ankaufspreis zu veräußern.

verhandlungen.

Die Anlegung eines Wassergrabens am östlichen Rand ist erforderlich, um das anfallende Hangwasser ordnungsgemäß abzuleiten, und somit Beschädigungen an den künftigen Wohngebäuden zu vermeiden. Hinzu kam im laufenden Verfahren jedoch die Erforderlichkeit, für Notfälle einen befestigten Schotterrasenweg anzulegen, um einen Notweg schaffen zu können für den Fall, dass das Straßenstück der Straße "Im Hungerbühl", das unmittelbar von der Filstalstraße abzweigt, versperrt sein sollte. Dieses Straßenstück erschließt das gesamte Gebiet "Hungerbühl". Aus diesem Grund ergab sich der von den Eheleuten Richter angesprochene Mehrflächenbedarf.

Die Erwerbsmodalitäten sind in Kaufverhandlungen zu klären und sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Es ist nicht vorgesehen, das Grundstück Flst. 294 einer Bebauung zuzuführen, da eine Zäsur zum Sonderbaukörper Gemeindehalle bestehen bleiben soll.

4. Hinweise

Bitte § 18 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.

5. Mitteldeckung

Bebauungsplan und Grünordnungsplan wurden hausintern gefertigt. Hierfür fallen keine zusätzlichen Haushaltsmittel an.

