



Schwäbisch Gmünd, 12.12.2014
Gemeinderatsdrucksache Nr. 290/2014

Vorlage an

Ortschaftsrat Straßdorf

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. A 21 B "Emerland II",
Gemarkung Straßdorf
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 03.12.2014
2. Bebauungskonzept vom 03.12.2014

Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.
2. Es ist eine frühzeitige Bürger- u. Behördenbeteiligung durchzuführen.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines/Standort/Gesamtkonzeption

Aufgrund der sehr positiven Entwicklung und der weiterhin großen Nachfrage nach städtischen Wohnbauplätzen in Straßdorf ist der bisherige Bauabschnitt „Käppelesäcker III“ mit insgesamt 24 Wohnbauplätzen bis auf einen Restbauplatz vollständig vermarktet worden. Durch die gute Infrastruktur im Stadtteil Straßdorf (Lebensmittelnahversorgung, Schule, Kindergarten) und die gute Anbindung an die Region Stuttgart und die Landeshauptstadt ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Straßdorf ungebrochen groß.

Der 2. Bauabschnitt des Wohngebiets „Emerland“ soll nun zur Sicherung des Angebots an Wohnbauplätzen im Stadtteil Straßdorf realisiert werden.

Der überwiegende Teil der Fläche dieses Bebauungsplangebiets „Emerland II“ war bereits in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Emerland I“ einbezogen und als Fläche für Landwirtschaft mit einem entsprechenden Leitungsrecht zur Entwässerung des Bauabschnitts „Emerland I“ einbezogen. Nun erfolgt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Aufstellungsbeschluss für die Realisierung von Wohnbebauung. Diese Baulandarrondierung bietet sich aufgrund der bereits hier vorhandenen Infrastruktur (Straßen- und Kanalanschlüsse) an.

Im südlichen Bereich werden als private Gärten genutzte Flächen einschließlich der Fußwegeverbindung zum Kindergarten in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Die bestehenden Nutzungen werden hier festgesetzt. Eine Bebauung in diesem Bereich ist längerfristig geplant, kann aber erst durch eine neue Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen über die bestehenden Gewerbeflächen gesichert umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Emerland II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.700 qm, wovon ca. 7.350 qm als Fläche für ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Auf Verkehrsflächen entfallen ca. 1.300 qm und auf private Grünflächen ca. 4.050 qm. Das Planungskonzept sieht hier eine Wohnbebauung mit 12 Wohngebäuden vor.

2. Eigentumsverhältnisse

Die notwendigen Flächen zur Erschließung und für die Wohnbebauung wurden durch die Stadt erworben.



3. Flächennutzungsplan und bauplanungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt angrenzend an bereits bebaute Wohnflächen im Innenbereich im südöstlichen Teil des Stadtteils Straßdorf größtenteils innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Emerland I“. Dieser sieht für dieses Gebiet, das jetzt überplant werden soll, eine landwirtschaftliche Grünfläche (Obstwiese) vor .

Im Norden und Nordwesten grenzt der Bebauungsplan „Weidenäcker“ an. Im Westen schließt sich bereits vorhandene Wohnbebauung an, für die allerdings kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden ist.

Im Süden reicht das Plangebiet an einen Bereich mit Gewerbebebauung heran. Im Gebäude der ehemaligen Firma Polynorm Grau, deren Fläche mit den Gewerbeimmobilien von der Stadt Schwäbisch Gmünd erworben wurde, ist befristet ein Kindergarten untergebracht, der jedoch längerfristig wieder in der Ortsmitte von Straßdorf untergebracht wird.

Im Osten reicht der Planbereich an den Bereich des Bebauungsplanes „Emerland I“ und den Weg Nr. 659 heran, der als Wegverbindung so auch im jetzigen Bebauungsplanbereich „Emerland II“ ausgewiesen bleibt.

Der Ortsteil Straßdorf ist im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt definiert. Die städtebauliche Weiterentwicklung des Baugebiets „Emerland“ ist als Wohnbaufläche mit künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in weiteren Bauabschnitten bis zur ehemaligen Bahntrasse im Süden und in Richtung Osten bis an die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 658 enthalten.

4. Weiteres Verfahren

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 sieht für Maßnahmen der Innenentwicklung, wie sie im vorliegenden Fall gegeben ist, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB vor. Dieses Verfahren hat das Ziel, die Inanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben im Innenbereich zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann hier verzichtet werden, da durch die Maßnahme der Innenentwicklung zusätzliche Flächenansprüche, also ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, vermieden werden.

Hinweis:

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.

