



Schwäbisch Gmünd, 16.12.2014
Gemeinderatsdrucksache Nr. 293/2014

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 154 DVII "Wohnen im Mörike-Park", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 04.12.2014
2. Städtebauliches Konzept vom 18.11.2014 (Verkleinerung)
3. Rahmenvorgaben vom 18.11.2014 (Verkleinerung)

Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
2. Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts vom 18.11.2014 (Anlage 2) und der Rahmenvorgaben vom 18.11.2014 (Anlage 3) wird das weitere Verfahren fortgeführt.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Aufgrund der weiterhin sehr großen Nachfrage nach Wohnraum in zentrumsnaher und attraktiver Wohnlage in Schwäbisch Gmünd, bietet sich hier auf einem sehr interessant gelegenen städtischen Grundstück innerstädtisches Wohnen mit einer hohen Wohnqualität an.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich eines Baulinienplanes von 1922, der für den Planungsbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Wohnen im Mörike-Park“ ersetzt wird. Der Stadtbauplan Nr. 153 B „Stadtgarten – Hauptbahnhof“, genehmigt am 27.12.1922, setzt für diesen Bereich eine Baulinie mit Vorgartenflächen und an der östlichen Grundstücksgrenze von Norden nach Süden eine Straßenverbindung zwischen der Katharinenstraße und der Mörikestraße fest. Diese nie hergestellte Verbindung ist heute in diesem Umfang nicht erforderlich.

Zur Umsetzung eines qualitätvollen Wohnungsbaus und einer Fuß- und Radwegeverbindung ist die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Eigentumsverhältnisse

Die notwendige Fläche für die Wohnbebauung samt dem geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg befindet sich im Eigentum der Stadt.

3. Gesamtkonzept

Das geplante Wohnbaukonzept sieht drei getrennte Baukörper vor, die sich in Höhenentwicklung und Lage an den bestehenden Wohngebäuden in diesem Bereich orientieren.

Der grüne Innenbereich wird ganz durch den sehr hochwertigen Garten des Anwesens Katharinenstraße 9 geprägt. Ein sorgsam gepflegtes privates Gartendenkmal, das durch einen Schüler des bedeutenden Gartenarchitekten des 19. Jahrhunderts in Deutschland, Peter Joseph Lenné, gestaltet wurde. Hierauf wird nicht nur Rücksicht genommen, sondern die Chance genutzt, mit der Gestaltung des Neubauensembles und dessen Außenanlagen die Wirkung dieser historischen Gartenanlage zu steigern und gleichzeitig die neue Wohnadresse zu prägen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Katharinenstraße und von der Mörikestraße. Die Erschließung des mittleren Hauses erfolgt durch einen öffentlichen Weg am Westrand des Grundstücks, der Katharinenstraße und Mörikestraße als verlängerte Haußmannstraße verbindet. Er ist bewusst an der Westseite angeordnet – obwohl dann versetzt aus der Achse der Haußmannstraße – um den ruhigen Innenbereich der über Grundstücksgrenzen zusammenhängenden Gärten nach Osten nicht zu stören. Der Weg schließt eine Netzlücke im städtischen Fuß- und Radwegenetz zwischen dem Stadtgarten und dem Straßdorfer Berg, die schon länger in Planung ist.

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.