



Vorlage an

Ortschaftsrat Lindach

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Beratung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 820 A I "Sue - Hintere Gärten, 1. Änderung" -
Aufstellungsbeschluss**

Anlagen: 1. **Übersichtsplan M. 1:2500 vom 08.01.2004**
2. **Vorläufige Konzeption**

Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan vom 08.01.2004 (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan aufzustellen.
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das zur Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten erforder-



liche Verfahren einzuleiten.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Vorgeschichte / Allgemeines

Die im Jahr 1954 als Familienunternehmen gegründete Firma Grau Werkzeug- und Formenbau fertigte über Jahre in zwei Werken in den Ortsteilen Lindach und Straßdorf großteilige Presswerkzeuge für die Automobilindustrie.

Seit 1994 ist das niederländische Unternehmen Polynorm beteiligt und heute Mehrheitsgesellschafter der Polynorm Grau Werkzeugsysteme, einer der weltweit führenden Hersteller von Werkzeugen für hochwertige Karosserie-Außenhautteile.

Ab 1999 konkretisierten sich die Überlegungen der Firma Polynorm Grau, die Aktivitäten in einem neuen Werk zu bündeln, da insbesondere der Standort Lindach aufgrund umgebender Wohnbebauung und fehlender Flächen eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung nicht zuließ.

In der Folge gelang es, die Firma Polynorm Grau für einen Verbleib in Schwäbisch Gmünd und für einen Werksneubau im Gewerbegebiet „Gügling“ zu gewinnen. Die Produktion im ersten Bauabschnitt wurde im August 2001 aufgenommen. Für den Stadtteil Lindach eröffnet sich damit die Chance, eine konfliktträchtige Gemengelage zu beseitigen und das zentral gelegene Areal neu zu gestalten.

Das Grundstück wurde in einem öffentlichen Verfahren baden-württemberg-weit ausgeschrieben. Darauf meldeten sich 14 Interessenten, wobei 2 Interessenten als Bietergemeinschaft eine Bewerbung abgaben.

Die Bewerber sind zum einen

- die Firma BAU ARTs GmbH. Diese plant und erstellt Pflegeheime und hat mit dem Bau vergleichbarer Projekte einschlägige Erfahrung. Das Pflegeheim soll in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt und vom Arbeiter- und Samariter-Bund betrieben werden;
zum anderen
- die Firma Eco-Areale. Diese hat sich für den Wohnungsbau beworben.

Die konkrete Grundstücks-Vergabe ist in einem späteren Verfahrensschritt vorgesehen.

Im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens müssen noch Einzelheiten der Planung und Bauabwicklung abgeklärt werden.

2. Standort und Umgebung

Das „Grau – Areal“ liegt im Ortskern des Stadtteils Lindach unmittelbar angrenzend



an die historische Ortslage.

Die umgebende Bebauungsstruktur ist geprägt durch Wohngebiete, die in den 60er- und 70er-Jahren erschlossen wurden.

Der Stadtteil Lindach mit derzeit ca. 3000 Einwohnern zeichnet sich durch eine gute Infrastrukturausstattung aus. Zwei Kindergärten, eine Grund- und Hauptschule sowie vielfältige Sportstätten sind vorhanden.

Wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Drogeriemarkt) sind im wesentlichen an der Hans-Diemar-Straße und somit in unmittelbarer Nähe des Plangebiets vorhanden.

Ein bis vor kurzem noch bestehender Edeka-Markt hat bedauerlicherweise inzwischen geschlossen.

3. Konzeption

In Anbindung an die umgebende Siedlungsstruktur bietet das Plangebiet ideale Voraussetzungen für eine Nutzung als innerörtliches Wohnquartier.

Ziel der Neuordnung ist es, eine hochwertige, in die innerörtliche Situation eingepasste Wohnbebauung – auch unter den Aspekten des ökologischen und flächensparenden Bauens – zu entwickeln.

Dadurch soll der Stadtteil Lindach insgesamt als Wohnstandort aufgewertet und in seiner innerörtlichen Struktur verbessert werden.

Eine vorläufige Konzeption, die als Anlage 2 dieser Gemeinderatsvorlage beiliegt, sieht die Schaffung von insgesamt 25 Einzelhäusern (Doppelhäusern) sowie zwei Reihenhäusern vor, die über drei Stichstraßen von den Straßen „Hintere Gärten“, „In der Sue“ und der „Osterlängstraße“ erschlossen werden.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nicht geschaffen werden, um Wohnruhe zu gewährleisten. Die einzelnen Stichstraßen werden jedoch durch ein Fuß- und Radwegsystem intern miteinander verbunden.

Im Nordwesten des Plangebiets an der Osterlängstraße wird eine Fläche von ca. 3000 m² für den Bau einer Seniorenwohnanlage reserviert.

4. Eigentum

Für das Betriebsareal Grau hat die Stadt bereits im Juli 2000 einen Kaufvertrag abgeschlossen. Innerhalb des Abgrenzungsbereichs befinden sich noch die städtische Wegeparzelle Flst. 31 sowie das in privatem Eigentum stehende Flst. 24. Bezüglich letzterem steht die Stadt in Erwerbsverhandlungen.



5. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten in Form seiner 2. Änderung stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar.

Er ist im Parallelverfahren zu ändern (siehe Beschlussantrag 2).

6. Sanierungsverfahren

Es ist beabsichtigt, die Neuordnung des Areals im Rahmen eines förmlichen Sanierungsverfahrens durchzuführen.

Der Antrag auf Aufnahme in das Programm der städtebaulichen Neuordnung (Landessanierungsprogramm) wurde beim Regierungspräsidium erneut gestellt, nachdem den letztjährigen Anträgen wegen der mehrfachen Programmüberzeichnung nicht entsprochen werden konnte.

Über die Programmaufnahme wird im Frühjahr 2004 entschieden.

7. Hinweis

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