



Schwäbisch Gmünd, 09.07.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 139/2018

Vorlage an

Ortschaftsrat Hussenhofen-Hirschmühle-Zimmern

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 414 A IV "Teckstraße-Süd",
Gemarkung Herlikofen, Flur Hussenhofen
- Entwurfsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -
Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Anlagen:

1. Lageplan vom 20.06.2018 (nur Fraktionen)
2. Lageplan vom 20.06.2018 (unmaßstäblich verkleinert)
3. Textteil vom 20.06.2018
4. Begründung vom 20.06.2018
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 6.2 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.3 Landratsamt Ostalbkreis
 - 6.4 Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention
 - 6.5 Polizeipräsidium Aalen, Sachbereich Verkehr
7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 7.1 Frau Martina Jost



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 414 A IV „Teckstraße-Süd“ werden entsprechend der Anlage 1 und 3 im Entwurf beschlossen

Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln.

Das letzte Baugebiet in Hussenhofen wurde 2009 erschlossen. Die Bauplätze sind alle verkauft, es stehen in Hussenhofen keine städtischen Bauplätze mehr zur Verfügung.

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage. Im Hinblick auf eine Wohneigentumsbildung besonders im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, ist hier die Nachfrage auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen anhaltend vorhanden. Es besteht daher die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich von Hussenhofen. Direkt an das Plangebiet grenzen die bestehenden Straßen „Teckstraße“ und „Schönbuchstraße“ sowie die Bebauung der Einfamilienhaus-Baugebiete „Benzfeld“, „Blätteracker II“ und „An der Waldstraße“.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 12.400m².

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die betreffende Fläche als Wasserschutzgebiet dargestellt. Des Weiteren befindet sich auf dieser Fläche ein Brunnen. Nach Aufgabe des Brunnens ist die Fläche als Wasserschutzgebiet aufgehoben worden. Der derzeit bestehende Bebauungsplan, der ein Bauverbot festsetzt, wird durch die neue Planung aufgehoben.



Es ist vorgesehen den neuen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann und kein Parallelverfahren notwendig ist.

4. Konzeption

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Hussenhofen Richtung B29 und wird über die Teckstraße und die Schönbuchstraße erschlossen. Acht Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser sorgen für eine städtebauliche Nachverdichtung des südlichen Ortsrandes von Hussenhofen hinter dem bereits bestehenden Lärmschutzwall. Die Konzeption des Wohngebiets schafft mit südorientierten Gebäuden optimale Rahmenbedingungen für energiesparendes Bauen.

5. Bisheriges Verfahren

- 27.04.2016: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 255/2015)
- 20.07.2017: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 12.07. bis 31.08.2017: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 01.08. bis 31.08.2017: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

6. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Hierauf darf verwiesen werden.

7. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Hierauf darf verwiesen werden.

Hinweis:

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