



Schwäbisch Gmünd, 08.01.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 274/2018

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 165 F
"Zeiselberg", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 16.04.2018/30.08.2018
3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.04.2018/30.08.2018
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung vom 30.08.2018
6. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
 - Teil 1: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (Auslegung 22.05. bis 22.06.2018)
 - Teil 2: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (Auslegung 29.10. bis 28.11.2018)
 - Teil 3: Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Auslegung 22.05. bis 22.06.2018)
 - Teil 4: Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Auslegung 29.10. bis 28.11.2018)
7. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 7.1 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 7.2 Netze BW GmbH
 - 7.3 terranets bw
 - 7.4 Polizeipräsidium Aalen
 - 7.5 unitymedia
 - 7.6 IHK Ostwürttemberg



- 7.7 Regierungspräsidium Freiburg
- 7.8 Regierungspräsidium Stuttgart
- 7.9 Landratsamt Ostalbkreis
- 7.10 Deutsche Telekom GmbH
- 7.11 Handwerkskammer Ulm
- 8. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Auslegung 22.05. bis 22.06.2018)
 - 8.1 bis 8.49 Stellungnahmen in Kopie (anonymisiert)
- 9. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Auslegung 29.10. bis 28.11.2018)
 - 9.1 bis 9.11 Stellungnahmen in Kopie (anonymisiert)

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 6 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 165 F "Zeiselberg" werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 5 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Schwäbisch Gmünd hat sich für die Remstal Gartenschau 2019 zum Ziel gesetzt, den Zeiselberg als innerstädtische Grünfläche mit Aussichtsplateau und Biergarten aufzuwerten und zu verstetigen, ihn an die historische Innenstadt und an das sogenannte „Grüne Band“ über die Grabenallee an den Landschaftspark Wetzgau anzubinden und so die Voraussetzungen für einen urbanen, historischen und grünen Stadtrundgang zu schaffen.

Diesem Vorhaben, das Grüne Band zur Remstal Gartenschau 2019 über den Zeiselberg fortzusetzen, stimmte der Gemeinderat bereits zu. Das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 22. Juni 2016 (Gemeinderatsdrucksache 128/2016) mit der Entwurfsplanung (Leistungsphase 1 bis 4) für den Bereich Sebaldplatz/ Zeiselberg/ Königsturm beauftragt.

Am 27. Juli 2016 wurde die Verstetigung des Zeiselbergs und dessen Anbindung an die Innenstadt als einer von vier Projektbausteinen zur Remstal Gartenschau 2019 abermals durch den Gemeinderat beschlossen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 162/2016).

Hauptbestandteil der in dieser Sitzung vorgestellten Planung war vor allem die langfristige Sicherung des temporär errichteten Biergartens auf dem Zeiselberg.



Ziel ist, die provisorisch für den Betrieb des Biergartens installierte Infrastruktur (Weihnachtsmarkthütten etc.) zu entfernen und ein dauerhaftes Gastronomiegebäude zu errichten, von welchem aus die Bewirtschaftung des Biergartens (max. 250 Sitzplätze) und ein ganzjähriger Gastronomiebetrieb (max. 90 Sitzplätze) erfolgen soll.

Um den Zeiselberg als Sporn der Alb schmiegt sich die Altstadt Schwäbisch Gmünds. Diese liegt ca. 20 Meter über dem Marktplatzniveau, sodass Besuchern des Berges ein grandioser Überblick über die Dächer der Altstadt und die umliegenden Höhen um die Stadt geboten wird. In der Geschichte der Stadt Schwäbisch Gmünd lässt sich die Bedeutung des Zeiselbergs seit Jahrhunderten nachvollziehen. Der Zeiselberg ist ein wichtiger traditioneller Treffpunkt der Schwäbisch Gmünder Einwohner. Hoch oben hat man einen Blick auf die gesamte Altstadt mit ihren wichtigen Bauten und gleichzeitig einen Rundumblick in die weite Landschaft.

Diese Vorzüge hat man schon früh erkannt und auch zu schätzen gewusst – bereits um die vorletzte Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) war der Zeiselberg ein beliebter Treffpunkt der Gmünder Bürger mit Restaurant und Gartenwirtschaft. In Anlehnung daran wurden 2013 ein Biergarten und 2014 ein Aussichtssteg installiert, der frei über den Hang in Richtung Altstadt schwebt.

Zur Gartenschau 2019 soll aus den temporären Pavillons/Hütten ein dauerhaftes Gastronomiegebäude mit Biergarten entstehen. Der Aussichtssteg soll erhalten bleiben. An die Funktion des Zeiselbergs als „Stadtberg der Gmünder“ soll wieder angeknüpft werden.

Auf dem Zeiselberg soll ein Ort geschaffen werden, der eine einmalige Identität ausstrahlt und aus allen Angeboten herausragt. Der Zeiselberg, der eine große Aufenthaltsqualität und hohes touristisches Potenzial aufweist, soll an die städtischen Grünzonen sowie an die historische Innenstadt angebunden werden.

2. Bisheriges Verfahren

- 02.05.2018: Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gemeinderatsvorlage 084/2018)
- 11.05.2018: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 22.05.2018 bis 22.06.2018: erste öffentliche Auslegung des Planentwurfs
- 10.10.2018: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 176/2018)
- 29.10.2018 bis 28.11.2018: zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit reduziertem Geltungsbereich

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Die entsprechenden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 6) aufgeführt.



4. Hinweis

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