



Schwäbisch Gmünd, 06.03.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 045/2019

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 162 DIII "Am Universitätspark",
Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 27.02.2019 (nur Fraktionen)
2. Lageplan vom 27.02.2019 (unmaßstäblich verkleinert)
3. Textteil vom 27.02.2019
4. Begründung vom 27.02.2019
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Polizeidirektion Aalen
 - 6.2 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.3 Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
 - 6.4 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 6.5 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
 - 6.6 Landratsamt Ostalbkreis
7. Stellungnahme der Öffentlichkeit
 - 7.1 Person 1



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlagen 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 162 DIII "Am Universitätspark", werden entsprechend der Anlage 1 und 3 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Die Planung entspricht dem Leitbild des Handlungsfeldes „Urbanität“ des Stadtentwicklungskonzepts Gmünd 2020 idealtypisch! Anknüpfend an die europäische Stadtkultur Schwäbisch Gmünd mit „Wachstum von der Wurzel: kompakt, urban, grün“ entwickeln, damit die vorhandenen urbanen und natürlichen Qualitäten erhalten und stärken und dadurch neue Einwohner, Arbeitsplätze und Attraktivität gewinnen.

Ziel der Stadt ist die Schaffung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen und in den Stadtteilen der Kernstadt. Dabei gilt im Sinne der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung grundsätzlich **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**. Da der Trend zurück in die Stadt auch in Schwäbisch Gmünd erkennbar ist, besteht ein besonderes Interesse daran, innenstadtnahe und gut zu erreichende Wohnstandorte zu entwickeln.

2. Lage des Plangebiets/Gesamtkonzeption

Die innenstadtnahe und gleichzeitig gute Anbindung an die B29 machen dieses Gebiet zu einer interessanten Standortadresse für ein Urbanes Gebiet. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches und der Einführung der neuen Gebietskategorie **Urbanes Gebiet (MU)** unter § 6a BauNVO, ergeben sich neue Lösungsansätze, welche im weiteren Bebauungsplanverfahren verfolgt werden sollen.

In einem Urbanen Gebiet liegt das Hauptaugenmerk auf einer Nutzungsmischung. Neben dem Wohnen ist deshalb auch die Unterbringung von Einzelhandel, nicht störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistung und Pflegeeinrichtungen vorgesehen.

Um eine entsprechend gemischte Nutzung im Gebiet sicherzustellen und die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe möglichst nah an der Buchstraße und den stärker frequentierten Erschließungsflächen zu platzieren wird im nördlichen Teil des Geltungsbereichs die Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Die Baumaßnahmen und die verkehrliche Erschließung müssen in zwei Schritten erfolgen. Grund dafür ist, dass zum einen die Vereinsgaststätte auf dem Flurstück 746/2 zunächst bestehen bleibt. Des Weiteren steht noch nicht fest, wann die Firma uwe JetStream



GmbH ihre Produktionshallen zurückbaut und mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen werden kann.

Im Zuge des ersten Bauabschnitts wird die Fläche des ehemaligen TSB-Areals bebaut. Im nördlichen Bereich des Plangebiets, insbesondere entlang der Buchstraße fällt die Gebäudekubatur größer aus. Abgeschildert von der Buchstraße liegt südlich des Zeilenbaus das größte Baufeld. An dieser Stelle könnte eine soziale Einrichtung in Form einer Pflegeeinrichtung Platz finden. Die Gebäudekörnung wird nach Süden hin kleinteiliger. Südlich des größten Baufelds befinden sich sechs kurze Zeilen mit einer Gesamthöhe von vier Vollgeschossen.

Sobald die Firma uwe JetStream GmbH ihren Standort in der Buchstraße aufgibt wird die von Norden nach Süden verlaufende Stichstraße um zwei nach Osten verlaufende Straßen ergänzt, welche an die Benzholzstraße und den Buchhölzlesweg anknüpfen. Das Bürogebäude der uwe JetStream GmbH bleibt weiterhin bestehen und kann als markantes Eingangsgebäude auf bis zu sechs Vollgeschosse aufgestockt werden. Dahinter schließt ein fünfgeschossiger großflächiger Baukörper an. Die Straße südliche dieses Baufelds erhält durch die aufgebrochene Blockrandbebauung eine klare Raumkante. Zwischen der Randbebauung führen zwei Fußwege zu den dahinterliegenden Punkthäusern. Um ein einheitliches Gesamtbild zu kreieren wird bei diesen Zeilen die gleiche Gebäudestruktur- und höhe wie im Bereich des südlichen TSB-Areals aufgegriffen.

Auf lange Sicht soll die Erschließung an der Buchstraße über einen neuen Kreisverkehr erfolgen. Sobald dies der Fall ist wird die alte Einfahrt ins Plangebiet zurückgebaut. Städtebauliches Ziel soll sein, den Bereich an der Buchstraße zusammen mit dem Freibereich des Universitätsparks als neues Quartierszentrum der Oststadt und dadurch zum Innenstadtree zu entwickeln.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist ca. 3,97 ha groß.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse / Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Oststadt von Schwäbisch Gmünd und grenzt im Osten an ein eingeschränktes Gewerbegebiet, im Süden an bestehende Wohnbebauung, im Westen an eine nach § 34 BauGB unbeplante Innenfläche (Universitätspark) und im Norden an die Buchstraße.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten weist für den Bebauungsplanbereich im Westen eine „Fläche für Sportplatz“ und im Osten eine „Gewerbliche Baufläche“ aus.

Nach §13 a BauGB wird der Bebauungsplan zwar nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.



4. Bisheriges Verfahren

- 26.07.2017: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 156/2017)
- 10.01.2019: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 10.01.2019 bis 14.02.2019: frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 14.01.2019 bis 14.02.2019: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

5. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

6. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7. Hinweis:

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