



Schwäbisch Gmünd, 06.11.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 232/2019

Vorlage an

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung
- öffentlich -

Ortschaftsrat Großdeinbach

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 120 C "Waldau Wasen",
Gemarkung Großdeinbach
- Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 16.10.2019
2. Plankonzept vom 16.10.2019
3. Steckbrief Klimagerechtes Flächenmanagement

Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.
2. Es ist eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines und Standort

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage. Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln. Die Entwicklung von Wohnbauflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs der Ortsteile entspricht den Zielsetzungen des langfristigen Entwicklungskonzeptes für Schwäbisch Gmünd. Hiermit kann Abwanderungstendenzen, die letztlich zu Lasten vorhandener Infrastruktureinrichtungen gehen, entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Rehnenhof/Wetzgau auf Gemarkung Großdeinbach, Flur Waldau im Gewinn „Waldau“ beim Wasserturm. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen sowie im Süden an die Waldauer Straße.

Es wurde vor allem darauf geachtet, dass die in Frage kommenden Flächen keine hohe Wertigkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Dies ist im vorliegenden Planbereich an der Waldauer Straße erfüllt.

2. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Es ist vorgesehen den Bebauungsplan nach § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufzustellen und den Flächennutzungsplan dann anzupassen.

3. Konzeption

Vorgesehen ist eine kleine und sehr verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau. Von der Waldauer Straße soll eine Stichstraße angelegt und ein Wohngebiet mit Flächen für 4 Mehrfamilienhäuser entstehen. Da die Waldauer Straße bisher nur einseitig bebaut ist kann die bestehende Baulücke geschlossen werden. Der notwendige Abstand zur Waldfläche wird eingehalten.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1,05 ha. Die im Planbereich liegenden Grundstücke sind die Flurstücke 57 und 61.

Ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von zwei Einwohnern pro Wohneinheit ergibt 20 Einwohner je Mehrfamilienhaus. Bei vier Mehrfamilienhäusern ergibt dies insgesamt Wohnraum für 80 Einwohner. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von ca. 76 Einwohnern pro Hektar.

Hinweis:

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