



Schwäbisch Gmünd, 21.04.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 058/2021

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 152 F II "Wohnen in den Fehrle-
Gärten", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil und Zeichenerklärung vom 25.11.2020
3. Textteil vom 25.11.2020
4. Begründung vom 25.11.2020/08.04.2021 mit Anlagen
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Vodafone BW GmbH
 - 6.2 Netzgesellschaft Ostwürttemberg Donau-Ries
 - 6.3 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 6.4 IHK Ostwürttemberg
 - 6.5 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
 - 6.6 Deutsche Telekom Technik GmbH
 - 6.7 Zweckverband Landeswasserversorgung
 - 6.8 Handwerkskammer Ulm
 - 6.9 Landratsamt Ostalbkreis
7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 7.1 Bürger 01
 - 7.2 Bürger 02
 - 7.3 Bürger 03



7.4 Bürger 04

7.5 Bürger 05

8. Adressenschlüssel zu Anlage 7 (**nichtöffentlich**)

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Anlagen wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen. Mit der Revitalisierung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Fehrle bietet sich die große Chance, diese innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zuzuführen und bezahlbaren Wohnraum am Rande der Kernstadt zu schaffen. Das innerstädtische gut angebundene ehemalige Gelände der Gärtnerei Fehrle in der Weststadt von Schwäbisch Gmünd zwischen der Schwerzerallee und der Goethestraße soll zukünftig nachhaltig und bedarfsgerecht als Wohnstandort genutzt werden.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei soll ein Quartier mit hohem Wohnwert und Aufenthaltsqualität entstehen.

Zur Steuerung der Entwicklung in dem Gebiet und als Grundlage für die Umsetzung ist die Schaffung von Baurecht notwendig. Daher soll der Bebauungsplan „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ aufgestellt werden.

Für Entwicklung und Realisierung des ehemaligen Geländes der Gärtnerei Fehrle ist die in Baden-Württemberg etablierte Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG zuständig. Die Genossenschaft ist ein im Mietwohnungsbau tätiges modernes Dienstleistungsunternehmen mit einem Besitz von rund 5.500 Wohnungen in Baden-Württemberg. Sie hat ihren Sitz in Stuttgart und verfügt über mehrere Außenstellen. Die LBG bietet ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu bezahlbaren Mieten, satzungsmäßige Gewinnbeteiligung sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot.

Die Konzeption der Landes-Bau-Genossenschaft eG sieht für das Plangebiet „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ im Zuge der Revitalisierung des ehemaligen Gärtneriegeländes ein genossenschaftliches Wohnquartier (ausschließlich Mietobjekte) vor. Hierbei sollen verschiedene Wohnungstypen von Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern über Mai-



sonette-Wohnungen in Stadthäusern bzw. Doppel-/Reihenhäuser bis hin zu betreutem Wohnen ihre Berücksichtigung finden. Ein Quartier, das alle Generationen anspricht und bezahlbaren Wohnraum anbietet.

Das Nutzungskonzept wird um eine Kindertagesstätte unter städtischer Leitung mit drei bis vier Gruppen ergänzt.

Auf einer Fläche von ca. 1,48 ha sollen insgesamt ca. 164 Wohneinheiten entstehen.

Bereits im Mai 2019 fand parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Bürgerinformation zur geplanten Bebauung statt. Eine aktualisierte Planung wurde dann im Mai bis Juni 2020 im Rathaus ausgestellt mit anschließender Bürgerinformation. Einige Hinweise und Anregungen wurden daraufhin eingearbeitet.

2. Bisheriges Verfahren

- 24.05.2019: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 111/2019)
- 23.06.2020: Bürgerinformation im großen Sitzungssaal des Rathauses
- 10.09.2020: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 08.09. bis 16.10.2020: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 14.09. bis 16.10.2020: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 16.12.2020 Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 235/2020)
- 25.01.2021 bis 26.02.2021 öffentliche Auslegung des Planentwurfs

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die entsprechenden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) aufgeführt.

4. Hinweis

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