



Schwäbisch Gmünd, 06.07.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 132/2021

Vorlage an

Ortschaftsrat Großdeinbach

zur Vorberatung
- öffentlich -

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung
- öffentlich -

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

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 120 C "Waldau Wasen",
Gemarkung Großdeinbach und Flur Waldau
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 23.06.2021
2. Textteil vom 23.06.2021
3. Begründung mit Umweltbericht vom 23.06.2021
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 5.2 Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft
 - 5.3 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 5.4 Deutsche Telekom AG



- 5.5 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
- 5.6 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
- 5.7 Regionalverband Ostwürttemberg
- 5.8 Polizeipräsidium Aalen
- 5.9 Vodafone BW
- 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.1 Bürger 1
 - 6.2 Bürger 2
- 7. Adressenschlüssel zu Anlage 6 (**Nichtöffentlich**)

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 4 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 120 C „Waldau Wasen“ werden entsprechend der Anlage 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren (nach BauGB) fortgeführt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines / Konzeption / Rechtsverhältnisse

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage. Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln, dies entspricht den Zielsetzungen des langfristigen Entwicklungskonzeptes für Schwäbisch Gmünd. Hiermit kann den Abwanderungstendenzen, die letztlich zu Lasten vorhandener Infrastruktureinrichtungen gehen, entgegengewirkt werden. Im Hinblick auf Wohneigentumsbildung – besonders im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser – ist die Nachfrage anhaltend vorhanden, zunehmend auch in kompakteren Wohnformen wie Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Bei der Planung sind neben Einfamilien- und Doppelhäuser auch Mehrfamilienhäuser oder andere Wohnformen wie z.B. Pflege- oder Wohngruppen berücksichtigt. Es wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an die vorhandene Bebauung einschließlich der Infrastruktur von Straßen- und Kanalanschlüssen anzuknüpfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,97 ha, wovon ca. 0,65 ha als Fläche für ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Nach der aktuellen Planung sind 4 Einzel- bzw. Doppelhäuser mit ca. 5 Wohneinheiten (2,5 EW/WE) und 2 Mehrfamilienhäuser mit ca. 32 Wohneinheiten (2 EW/WE) möglich. Vorgesehen ist, in den Mehrfamilienhäusern auch bezahlbaren Wohnraum gemäß Gemeinderats-Beschluss vom 16.12.2020 zu schaffen. Des Weiteren soll eine angemessene



Wohndichte erreicht werden. Bei ca. 77 erwarteten neuen Bewohnern ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 80 Einwohnern pro Hektar.

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten (seit dem 22.12.2011 wirksam) stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Der geplante Geltungsbereich liegt im südwestlichen Bereich geringfügig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 121 DI „Wetzgau-Nord Änderung“, der seit dem 11.04.1991 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt für den überplanten Bereich „Öffentliche Verkehrsfläche“ sowie einen „Grünstreifen“ und einen „Gehweg“ fest.

Zunächst wurde für den dargestellten Geltungsbereich damit begonnen, einen qualifizierten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Nach der frühzeitigen Beteiligung wird das Verfahren entsprechend Beschlussantrag Ziffer 4 als Regelverfahren (nach BauGB) fortgeführt. Ein Umweltbericht wurde bereits für die frühzeitige Beteiligung erstellt und ein entsprechender Ausgleich für den geplanten Eingriff ist entsprechend der Anlage 3 vorgesehen.

2. Bisheriges Verfahren

- 18.12.2019: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 232/2019)
- 28.01.2021: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 01.02.2021 bis 05.03.2021: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 25.01.2021 bis 11.03.2021: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

4. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein (siehe Abwägungsprotokoll – Anlage 4).



Hinweis:

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