



Schwäbisch Gmünd, 13.09.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 164/2022

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, Flur Waldau
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 24.08.2022
3. Textteil vom 24.08.2022
4. Begründung mit Umweltbericht vom 24.08.2022
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 6.2 Regierungspräsidium Freiburg (Forstdirektion)
 - 6.3 Regierungspräsidium Stuttgart



- 6.4 Regierungspräsidium Stuttgart (frühzeitige Beteiligung)
- 6.5 Regierungspräsidium Freiburg
- 6.6 Regierungspräsidium Freiburg (Scopingtermin)
- 6.7 Regierungspräsidium Freiburg (frühzeitige Beteiligung)
- 6.8 Vodafone BW GmbH
- 6.9 Telekom Deutschland GmbH
- 6.10 Telefónica Germany GmbH & Co OHG

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 120 C „Waldau Wasen“ werden entsprechend der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsdrucksache als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung vom 24.08.2022 festgestellt (Anlage 4).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

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.



Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 120 C „Waldau Wasen“, soll auch der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten (wirksam seit 22.12.2011) geändert werden.

Es ist vorgesehen, die bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Fläche als geplante Wohnbaufläche darzustellen.

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
- 21.07.2021: Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 132/2021)
- 29.11.2021 bis 05.01.2022: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
- 25.11.2021 bis 05.01.2022: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

Aus der Öffentlichkeit sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen von Personen eingegangen.

Hinweis:

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