



Schwäbisch Gmünd, 05.12.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 218/2022

Vorlage an

Ortschaftsrat Lindach

zur Vorberatung
- öffentlich -

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

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 840 CI "Hinteres Iltisfeld -
Erweiterung", Gemarkung Lindach
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 10.11.2022
2. Bauungskonzept vom 10.11.2022

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

In Schwäbisch Gmünd besteht nach wie vor eine stabile Nachfrage an Wohnraum. Der Schwerpunkt liegt hier derzeit bei kompakten Wohnformen und bezahlbarem Wohnraum.

Dem Ortschaftsrat von Lindach ist es ein großes Anliegen, aufgrund des Nachfragepotenzials nach Wohnraum (insgesamt sind 330 Interessenten für Lindach bei der Stadtverwaltung registriert) die Erweiterung des Wohnbaugebiets „Hinteres Ittisfeld“ auf den Weg zu bringen.

Die Stadtverwaltung und der Gemeinderat haben sich zum Ziel gesetzt, den Wohnraumbedarf zu lindern und gleichzeitig dem anhaltenden Flächenzuwachs durch flächensparende Siedlungsformen, die Mobilisierung vorhandenen Baulands und die Aktivierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale entgegenzuwirken.

So konnte im Zentrum von Lindach bspw. durch die Verlagerung der Firma Nomatec und unter Einbeziehung des angrenzenden ehemaligen Lakner-Areals Wohnbauland geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neues Wohnen an der Osterlängstraße“, rechtskräftig seit 16.11.2017, entstanden so zwischen Täferroter Straße und Osterlängstraße Bauflächen für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Die Grundstücke sind bereits verkauft, der Großteil davon schon bebaut.

Weitere Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken oder untergenutzten Flächen sind in Lindach derzeit nicht vorhanden. Die wenigen verbliebenen Flächen können aktuell nicht aktiviert werden, da entweder keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer besteht oder erhöhte Aufwendungen für die Erschließung erforderlich wären.

Zur Deckung des drängendsten inneren Wohnbauflächenbedarfs soll daher das Wohngebiet „Hinteres Ittisfeld“ am nördlichen Ortsrand von Lindach erweitert werden. Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Lindach, im Gewann „Lachwiesen“. Im Süden und Osten grenzt der Planbereich an das bestehende Wohngebiet an, im Norden und Westen befindet sich die freie Landschaft. Die für die Erweiterung des Baugebiets benötigten Flächen konnten von der Stadt bereits erworben werden. Eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung der Planung ist möglich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinteres Ittisfeld – Erweiterung“ einzusteigen. Das beiliegende Baukonzept stellt die Grundzüge der Planung und die Erschließung des Baugebiets dar. Dieses Konzept ist auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse als vorläufig zu bezeichnen und kann sich im Zuge des weiteren Verfahrens verändern.

2. Übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist etwas mehr als die Hälfte des Planungsbereichs als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Rest des Plangebiets ist als Fläche für Landwirt-



schaft ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aktuell wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten fortgeschrieben. Den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 07.10.2015 gefasst. Im aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans, mit der am 29.06.2022 im Gemeinderat beschlossenen Flächenkulisse, ist die Fläche des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche enthalten. Nachdem das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans den gleichen Ablauf wie das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat und davon auszugehen ist, dass der Feststellungsbeschluss zum neuen Flächennutzungsplan rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen wird, ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird damit gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren an die Inhalte des Bebauungsplans „Hinteres Ittisfeld – Erweiterung“ angepasst.

3. Konzeption

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Baugebiets „Hinteres Ittisfeld“ und grenzt im Süden und Osten an die bestehende Bebauung an. Nördlich und westlich des Plangebiets erstreckt sich die freie Landschaft. Teile davon sind als FFH-Gebiet „Unteres Leintal und Welland“ (Schutzgebiets-Nr. 7125341) geschützt, können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen bebaut werden. Im Nordwesten des Planungsgebiets wurde eine FFH-Mähwiese mit dem Lebensraumtyp 6510 (magere Flachlandmähwiese) kartiert. Diese blütenreiche Mähwiese gehören seit dem 01.03.2022 zu den geschützten Biotopen und kann nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde nicht in das Baugebiet einbezogen werden.

Das derzeit vorliegende Baukonzept sieht eine verdichtete Bebauung vor, die zum Ortsrand hin kleinteiliger und aufgelockerter wird und einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft schafft. So sind im Anschluss an die bestehenden dreigeschossigen Reihenhäuser nördlich der Straße „Hinteres Ittisfeld“ ebenfalls Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Am westlichen Rand könnten Kettenhäuser entstehen, im Norden des Plangebiets sind Einzel- und Doppelhäuser beabsichtigt. Damit wird das Baugebiet verschiedenen Wohnbedürfnissen gerecht.

Zur Erschließung des Gebiets soll die Rudolf-Martin-Straße verlängert, durch das Gebiet geführt und an die Straße „Hinteres Ittisfeld“ angebunden werden. Damit entsteht ein kompaktes, aber leistungsfähiges Erschließungssystem in Form einer Ringverbindung. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße sind öffentliche und private Stellplätze vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebiets verfügt das Straßennetz über einen kurzen Stich, welcher bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets verlängert werden kann.

Das Konzept sieht eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außenbereich über Randgräben vor und bietet die Möglichkeit der Rückhaltung und Speicherung des Wassers. Außerdem sind durch die verdichtete Bebauung nachhaltige Konzepte der Regenwassernutzung sowie der Energieversorgung möglich.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,95 ha. Nach dem derzeitigen Konzept können im Plangebiet etwa 32 Wohneinheiten für über 70 Einwohner entstehen. Das entspricht eine Bruttowohndichte von 76 Einwohner je Hektar.

Die Planung entspricht dem Leitbild des Handlungsfeldes „Urbanität“ der Agenda Gmünd 2020 (*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*).

Hinweis:

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