



Schwäbisch Gmünd, 16.01.2024  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 003/2024

Vorlage an

**Ortschaftsrat Bettringen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten 9. Änderung (Güglingsstraße), Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen  
- Entwurfsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Planentwurf vom 07.11.2023
2. Begründung mit Umweltbericht vom 07.11.2023
3. Abwägungsprotokoll
4. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
  - 4.1 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 4.2 Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen)
  - 4.3 Regionalverband Ostwürttemberg
  - 4.4 IHK Ostwürttemberg
  - 4.5 Regierungspräsidium Freiburg (Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
  - 4.6 Bauernverband
  - 4.7 Landratsamt Ostalbkreis
  - 4.8 Netze ODR GmbH



### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 3) dieser Vorlage beschlossen.
2. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wird im Entwurf beschlossen (Anlage 1).
3. Die Begründung wird gem. Anlage 2 festgestellt.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Allgemeines/Standort/ Gesamtkonzeption**

##### Allgemeines

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“, (Aufstellungsbeschluss am 16.12.2020), soll auch der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in seinen Verfahrensschritten dem eines Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, speziell auch nach bezahlbarem Wohnraum möchte die Stadtverwaltung gemeinsam mit der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft und der Firma Schlosser Holzbau GmbH im Ortsteil Oberbettringen ein nachhaltiges Wohnquartier entwickeln. In diesem Zusammenhang soll auch die Güglingstraße erschließungsbeitragspflichtig umgestaltet und ausgebaut werden.

Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche zum Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, ein Teil als Gewerbefläche und ein Teil als öffentliche Grünfläche. Dies soll nun mit der Flächennutzungsplan-Änderung in eine geplante Wohnbaufläche sowie im südöstlichen Bereich im Übergang zu dem bestehenden Gewerbegebiet in eine geplante Mischbaufläche umgewandelt werden.

##### Standort

Das Plangebiet zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Güglingstraße) liegt im Osten von Oberbettringen und grenzt unmittelbar an die Buchauffahrt L1161. Nördlich des Plangebiets liegt das in den 90er Jahren erschlossene Baugebiet „Hirschfeldweg“. Durch das Plangebiet verläuft die „Güglingstraße“ von West nach Ost. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1.96 ha.



### Gesamtkonzeption des parallelen Bebauungsplanverfahrens

Das Plangebiet soll aus Sicht der Stadtverwaltung zukünftig nachhaltig und bedarfsgerecht als Wohnstandort genutzt werden. Hierfür sieht das städtebauliche Konzept in erster Linie Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Im Norden angrenzend an die bestehende Bebauung sind zudem Reihenhäuser vorgesehen.

Die Bauweise des Wohnquartiers, speziell die der Mehrfamilienhäuser soll vorzugsweise durch den Baustoff Holz als nachwachsenden Rohstoff erfolgen.

Durch die städtebauliche Ausrichtung des Wohnquartiers sind optimale Rahmenbedingungen für energiesparendes Bauen gegeben. Es soll ein Quartier entstehen, das alle Generationen anspricht und bezahlbaren Wohnraum anbietet.

Insgesamt sind ca. 127 Wohneinheiten geplant.

Des Weiteren werden die direkt an die Güglingstraße angrenzenden Gewerbegebietsflächen mit der neuen Planung aufgehoben und mit einer Fläche für Wohnen, sowie die Flächen zwischen Reutestraße und Heubacher Straße mit einer Fläche für Landwirtschaft überplant.

## **2. Bisheriges Verfahren**

16.12.2020: Aufstellungsbeschluss bezüglich 9. FNP-Änderung (Gemeinderatsdrucksache 205/2020)

18.08.2022: Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss bezüglich 9. FNP-Änderung

22.08.2022 - 23.09.2022: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

11.08.2022 - 26.09.2022: Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

## **3. Abwägung eingegangener Stellungnahmen**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und deren Abwägung sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 3 dieser Vorlage) zusammengefasst. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Hinweis:**

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

