



Schwäbisch Gmünd, 14.03.2024
Gemeinderatsdrucksache Nr. 035/2024

Vorlage an

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

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 175 B IX "Margaritenhöhe",
Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich
2. Lageplan bestehende Bebauungspläne
3. Konzept geplante Nutzungen
4. Klimasteckbrief

Beschlussantrag:

Für den im Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich sind ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufzustellen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant in Zusammenarbeit mit der „Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul aus Untermarchtal e.V.“ die Entwicklung eines Wohnquartieres mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität auf der Schapplachhalde am südlichen Ortsrand der Stadt.



Vorgesehen ist auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 3,5 ha ein zentrumsnahes, generationenübergreifendes Wohngebiet, das aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum mit ca. 1000m die Möglichkeit eröffnet, ggf. auf ein Auto ganz zu verzichten. Von den ca. 3,5 ha sind weiterhin ca. 1,2 ha als Grünfläche vorgesehen.

Das Plangebiet „Margaritenhöhe“ liegt am südlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd in der direkten Nachbarschaft des Klosters.

Der hier geltende Bebauungsplan „Bergstraße“ setzt im Planbereich bisher ein „Dorfgebiet“ (MD) und Bauverbotsfläche fest.

Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist keine Aussage für das Plangebiet getroffen. Durch die Planung werden somit keine Ziele der Regionalplanung berührt.

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Schwäbisch Gmünd - Waldstetten als Fläche für Landwirtschaft und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich außerdem Schützenswerter Grünbestand auf einer kleinen Teilfläche am südlichen Plangebietsrand. Darüber hinaus quert die Wasserversorgungs – Hauptleitung das Plangebiet von Norden nach Süden.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten fortgeschrieben. Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans, der am 07.02.2024 im Gemeinderat beraten wurde, ist die neue Baufläche des Plangebietes als geplante Fläche für Wohnen dargestellt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen und die anschließende Bearbeitungszeit beim RP zur Genehmigung ist schwer einzuschätzen.

Um das Planungsverfahren (B-Plan/FNP) zeitlich zu synchronisieren soll der wirksame Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren geändert werden.

3. Konzeption

Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich Schapplachhalde geplant, um ein zentrumsnahes, generationenübergreifendes Wohngebiet zu schaffen.

Die Fläche soll bei der weiteren Planung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Der Nutzungsart entsprechend soll ein vielfältiges und breitgefächertes Wohnungsangebot durch die Bebauung mit Eigentumswohnungen, dauerhaften Mietwohnungen sowie altengerechte Wohnungen (selbstbestimmtes Wohnen im Alter) entstehen. 25% der Wohnfläche auf dem Grundstück sollen als sozial geförderter Mietwohnungsbau erstellt werden.

Direkt an der Bergstraße ist der Bau eines Kindergartens mit mehreren Gruppen geplant.



Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum nachhaltig geachtet werden. Der stadtklimatisch wichtige Kaltluftabfluss muss zwischen den geplanten Gebäuden weiter möglich sein. Der Baum- und Biotopbestand am südlichen Grundstücksabschluss bleibt vollständig erhalten.

Die HAUPTerschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Bergstraße. Zur HAUPTerschließung des Wohngebiets „Margaritenhöhe“ sind zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Margaritenhöhe“ sind hier in einem städtebaulichen Vertrag mit der Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul aus Untermarchtal e.V, Eckdaten u.a. zu dem Wohnungsangebot (bezahlbarer Wohnraum) zur Infrastruktur, zur Erschließung konkret zu regeln.

Hinweis: Bitte § 18 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.