



Schwäbisch Gmünd, 25.04.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 055/2025

Vorlage an

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung
- öffentlich -

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

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 "Kirchäcker" zur Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung

- Information zum Prozess -
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanänderung

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan
2. Präsentation

Sachverhalt:

Das Thema Nachverdichtung wird für die Stadtentwicklung zukünftig als notwendige Maßnahme betrachtet, um dem massiven Wohnungsdruck in Schwäbisch Gmünd entgegenzuwirken. Es gibt eine deutlich höhere Nachfrage nach Wohnraum als Angebote vorhanden sind. Das Bauen auf der grünen Wiese kann auch nur noch zu einem Teil dem Wohnraumdruck entgegenwirken, da Flächen für den Wohnungsbau immer rarer werden. Ein umweltfreundlicher Umgang mit bestehenden Flächen ist daher von großer Bedeutung und birgt zudem Potenziale, die bisher nur in Einzelfällen ausgeschöpft wurden.



Insbesondere viele Wohngebäude aus den 1970er und 80er Jahren bieten Potenzial für Aufstockungen, um neuen Wohnraum mit großzügigen Grundrissen zu schaffen, da sie oft großzügige Grundflächen aufweisen, die bereits auf einer Ebene genug Wohnraum für eine mehrköpfige Familie bieten können. Eigentümer zeigen Interesse am Potenzial der Nachverdichtung und auch am Mehrgenerationenwohnen, was eine nachhaltige und zukunftsorientierte Lösung darstellt. Durch die Nachverdichtung können neue Wohnungen entstehen, die es ermöglichen, dass Großeltern oder Alleinstehende in kleinere Einheiten im eigenen Haus ziehen, während Familien mit Kindern die größeren Flächen nutzen können. Dies fördert eine flexible Wohnsituation, in der auch Platz für pflegebedürftige Angehörige geschaffen werden kann.

Wohngebiet „Kirchäcker“ in Unterbettringen:

Auf Anfrage mehrerer Eigentümer aus dem Wohngebiet „Kirchäcker“ in Unterbettringen und den oben genannten Gesichtspunkten, möchte sich die Stadt nun verstärkt dem Thema Nachverdichtung und im Speziellen Aufstockungen annehmen.

Das Wohngebiet hat sich aus dem Bebauungsplan „Kirchäcker“ mit Rechtskraft vom 29.12.1977 entwickelt. Gemäß einer Auswertung der Altersstruktur einzelner Baublöcke des Wohngebiets hat sich ergeben, dass ein großer Anteil von Bewohnern zwischen 41 und 65 Jahre alt ist und der Kinderanteil zwischen 0 bis 9 Jahren verhältnismäßig gering. Daraus wird abgeleitet, dass die Wohnhäuser aus den Ende 1970er und 80er Jahren bislang zum Großteil von älteren Bewohnern belegt und deren Kinder bereits ausgezogen sind und selbst möglicherweise schon Familie haben. Vor dem Hintergrund der schwierigen Grundstückskauf- und Bausituation bieten Gebiete wie das „Kirchäcker“ aufgrund ihrer für die 1980er Jahre typischen großzügigen Grundflächen ein Potenzial, den Bestand zu verdichten und mit Aufstockungen großzügige neue Wohnungen zu schaffen.

Die Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplans schließen diese Möglichkeit aus, da für die überwiegenden Wohngebäude im Gebiet maximal ein Vollgeschoss und ein Satteldach bzw. Flachdach zulässig sind. Die Änderung des Bebauungsplans sieht also vor die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend anzupassen, dass zukünftig zwei Vollgeschosse plus ein Satteldach oder Flachdach zulässig sind und entsprechend die Trauf- und Firsthöhen angepasst werden (siehe Anlage 2).

Grundsätzlich wird mit dieser Änderung das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum zu schaffen und Mehrgenerationenwohnen zu fördern. Der Sinn und Zweck ist nicht, dass bestehende Wohneinheiten räumlich vergrößert werden. Eine Aufstockung soll nur dann genehmigungsfähig sein, wenn diese einer zusätzlichen, in sich abgeschlossenen Wohneinheit dient. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplans keine Verpflichtung gegenüber den Eigentümern darstellt ihre Wohnhäuser aufstocken zu müssen. Die Änderung ist dafür da, eine Aufstockung baurechtlich zu ermöglichen, sofern ein Eigentümer diese bauliche Veränderung in Betracht zieht.



Von den Änderungen unberührt bleiben die Reihenhäuser und die südlich gelegenen Einzelhäuser im Bebauungsplangebiet.

4. Weiteres Verfahren

Für die geplante Änderung des Bebauungsplans „Kirchäcker“ mit den oben genannten Anpassungen, soll in der Gemeinderatssitzung am 28.05.2025 der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Hinweis:

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