



Vorlage an

Ortschaftsrat Weiler i. d. B.

zur Vorberatung
- öffentlich -

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

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 660 AIII "Unterm Bilsen 3. Erweiterung", Gemarkung Weiler i.d.B.
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

Abgrenzungsplan

Beschlussantrag:

1. Für den Abgrenzungsplan (Anlage 1) ist ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.
2. Es ist eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines/Standort/Gesamtkonzeption

Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung von Schwäbisch Gmünd und den Ortsteilen durch die Bereitstellung von Flächen für den Wohnbedarf, um auch zukünftig Interessenten die Chance auf ein Eigenheim zu bieten und somit einem Fortgang aus



Schwäbisch Gmünd und den Stadtteilen entgegenzuwirken. Der letzte Bebauungsplan in Weiler „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“ mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“, ist am 18.07.2019 in Kraft getreten und bietet Platz für 8 neue Einfamilienhäuser. Sieben Jahre zuvor trat der Bebauungsplan „Unterm Bilsen Erweiterung“ am 05.01.2012 in Kraft und bot 9 Bauplätze. Mittlerweile sind alle 17 Bauplätze bebaut, der Bedarf ist aber nach wie vor nicht gedeckt.

Um der Nachfrage nach Bauplätzen – insbesondere auch in Weiler i. d. Bergen – nachkommen zu können, wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an vorhandene Bebauung einschließlich der Infrastruktur von Straßen- und Kanalanschlüssen anzuknüpfen. Das Baugebiet „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“ wurde bereits für eine Weiterentwicklung entsprechend vorbereitet, welche nun durch den Bebauungsplan „Unterm Bilsen, 3. Erweiterung“ angegangen werden soll.

Die 3. Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 6,05 ha, die circa zur Hälfte einer Wohnbebauung mit einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern zugeführt werden soll und somit künftig den Ortsrand darstellt. Die übrige Fläche soll gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Mit der geplanten Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern soll möglichst viel Wohnraum geschaffen und ein vielfältiges Angebot für verschiedene Bedarfe bereitgestellt werden.

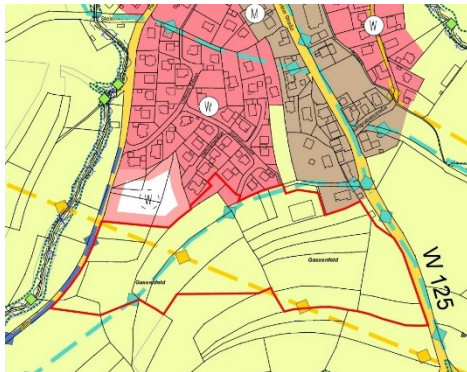
2. Eigentumsverhältnisse

Die notwendigen Flächen zur Erschließung und für die Wohnbebauung wurden durch die Stadt erworben.

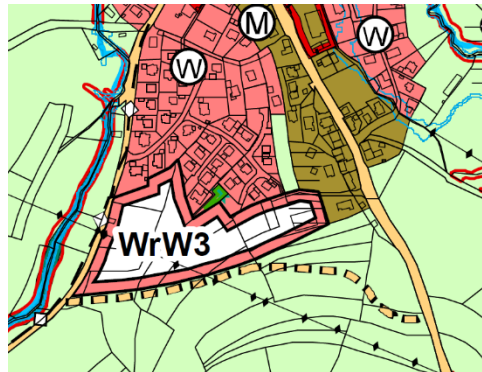
3. Flächennutzungsplan und bauplanungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt im Süden von Weiler und erstreckt sich von der Herdtlinsweilerstraße im Westen bis zur Degenfelder Straße im Osten. Er grenzt im Norden an die bereits bebauten Wohnbauflächen an, nach Westen, Süden und Osten ist der Planbereich von Grünfläche umgeben. Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan wird fortgeschrieben und der Feststellungsbeschluss des zukünftigen Flächennutzungsplans mit dem Zieljahr 2035 wurde am 07.11.2024 vom Gemeinderat gefasst. Die Genehmigung der FNP-Fortschreibung steht noch aus.

Der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans für die Wohnentwicklung im Plangebiet „Unterm Bilsen“ ist größer als in der Flächenkulisse für den FNP 2035 (siehe Abbildung). Die Streuobstwiese, die sich im östlichen Bereich des Plangebiets befindet, wird bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans einfließen. Eine erste Änderung des FNP 2035 ist gegebenenfalls vorzunehmen.



FNP 2020
Schwäbisch Gmünd – Waldstetten



FNP 2035
Schwäbisch Gmünd - Waldstetten

4. Weiteres Verfahren

Es wird eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch durchgeführt.

Hinweis:

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