



Schwäbisch Gmünd

Stadt Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan „Kirchäcker“, Unterbettringen Nachverdichtung und Änderung des BPL

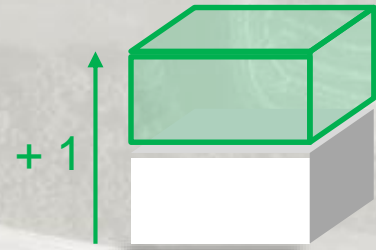
Ortschaftsrat Bettringen	12.05.2025
KUEBAS	21.05.2025
Gemeinderat	28.05.2025

Amt für Stadtentwicklung





Luftbild mit Verortung Untersuchungsraum


Gründe für eine Nachverdichtung:

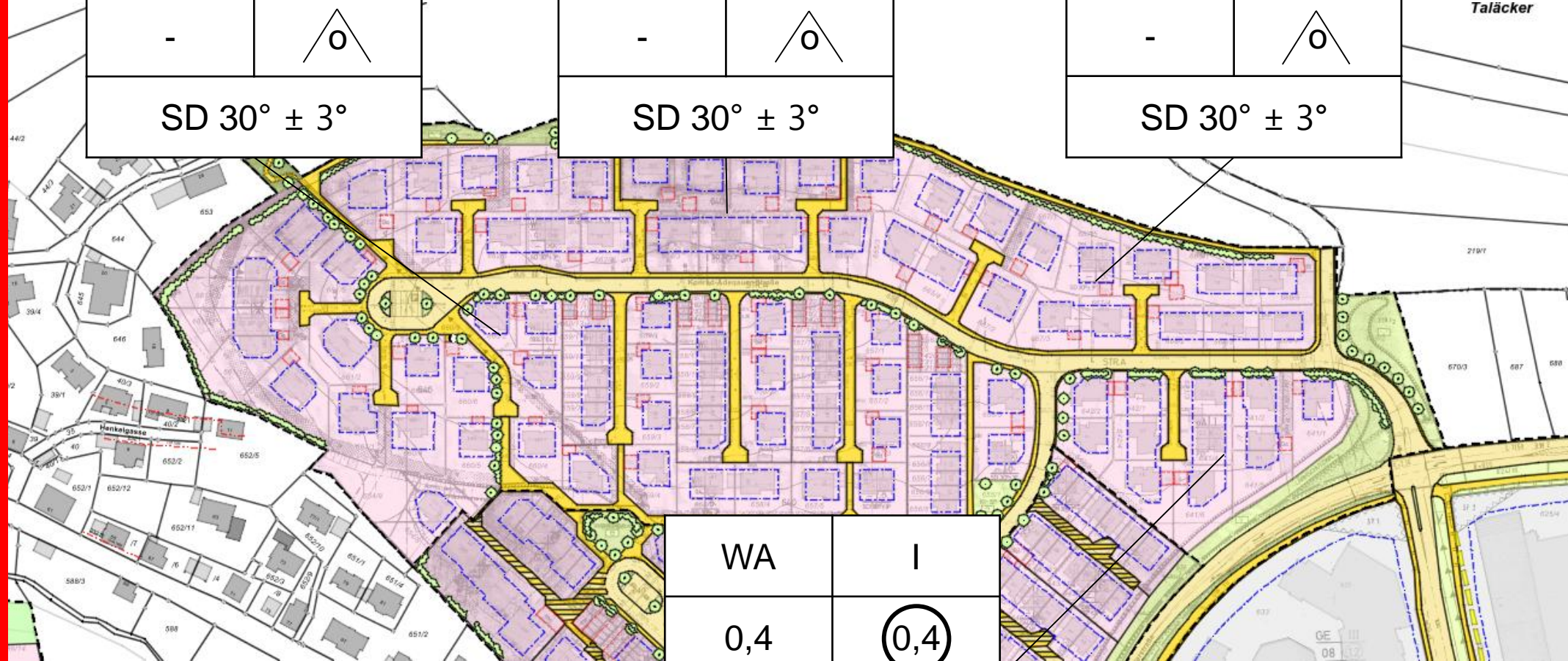



1. Massiver Wohnungsdruck in GD und Ortsteile
→ Deutlich mehr Nachfrage, als Angebote vorhanden sind
2. Bauen auf der grünen Wiese nicht mehr zukunftsorientiert und nachhaltig; darüber hinaus werden Flächen für den Wohnungsbau immer rarer
3. Aus klimatischer und umweltfreundlicher Sicht ist der schonende Umgang mit Flächen und eine sparsame Versiegelung wichtiger denn je!
4. Wohngebäude mit einer großen Grundfläche werden seltener und sind Produkte aus den 1970er – 80er Jahren → diese bergen großes Potenzial für Aufstockungen und somit Wohnraum mit großzügigen Flächen und sinnvollen Grundrissen
5. Eigentümer zeigen Interesse und fördern damit selbstständig Mehrgenerationenwohnen → nachhaltig und zukunftsorientiert!

WR	I
0,4	0,4
-	
SD 30° ± 3°	

WR	I
0,3	0,4
-	
SD 30° ± 3°	

WA	I
0,3	0,4
-	
SD 30° ± 3°	



WA	I
0,4	0,4
-	
FD	

Bebauungsplan von 1977

Bebauungsplan von 1977

Abschnitt	 Flachdachsiedlung	 Satteldächer
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA) / Reines Wohngebiet (WR)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 / GFZ 0,4 (eingeschossiger Bungalow)	GRZ 0,3 oder 0,4 / GFZ 0,4 (Satteldach)
Bauweise	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
Gebäudehöhe	Bei 1-geschossigen Gebäuden: max. 3,50m Traufhöhe	Bei 2-geschossigen Gebäuden: max. 6,00m Traufhöhe
Dachneigung und Dachform	Flachdach	Satteldach 30° +/- 3°, asymmetrisches Satteldach 30°/45°



Die vorliegende Situation bietet in vielerlei Hinsicht Potenziale und Chancen:

- Durch Nachverdichtung in Form von Aufstockungen der Gebäude können neue Wohnungen geschaffen werden, die ein **Mehrgenerationenwohnen** ermöglichen
 - Großeltern oder Alleinstehende können die große Wohnfläche für Familien mit Kindern frei machen und in die neu geschaffene, kleinere Wohnung im eigenen Haus ziehen
 - Ältere Menschen können in Ihrer gewohnten Umwelt bleiben
 - Die Wohnsituation kann flexibler gestaltet werden; z.B. kann Platz für pflegebedürftige Großeltern / Eltern geschaffen werden
 - Einliegerwohnung für die eigenen Kinder, etc. ...
- Nachverdichtung durch Aufstockung ist **nachhaltig und umweltfreundlich**
 - Es werden **keine zusätzlichen Flächen** versiegelt und dennoch neuer Wohnraum geschaffen
 - Es müssen keine neuen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden

Folgende Aufstockungen sind nach Änderung des BPL „Kirchäcker“ möglich:



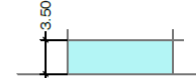
Flachdachhaussiedlung und beide Hausreihen des nördlichen Quartiers:

Mögliche Aufstockung der Gebäude um ein Geschoss mit Satteldach der nördlichen Hausreihen und gegenüber

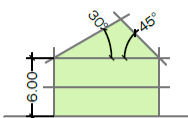
Mögliche Aufstockung der Flachdachbungalows um ein Geschoss und Flachdach

(Haustypen ohne Maßstab)

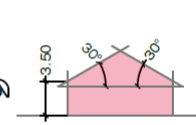
WA	I
0.4	(0.4)
-	△
FD	



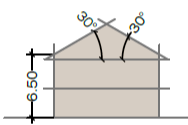
WR	II
0.4	(0.8)
-	a/o
SD	30°/45°
	asym.



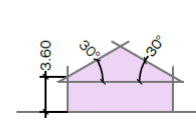
WR/WA	I
0.3/0.4	(0.4)(0.5)
-	△/△
SD	30°±3°



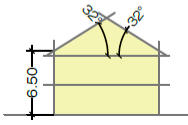
WA	II
0.4	(0.8)
-	△
DN	30°±3°



WR/WA	I
0.4	(0.5)
-	△/△
SD	30°±3°



WA	II
0.4	(0.8)
-	△
DN	32°±3°



Nachverdichtung im „Kirchäcker“