Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 09.07.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 080/2025

Vorlage an

Ortschaftsrat Lindach
zur Vorberatung
- öffentlich -

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 840 C I "Hinteres Iltisfeld - Erweiterung", Gemarkung Lindach, Flur Lindach
- Entwurfsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 10.06.2025
2. Textteil vom 10.06.2025
3. Begründung mit Umweltbericht vom 10.06.2025
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
   5.1 Landratsamt Ostalbkreis
   5.2 Landratsamt Ostalbkreis (Geschäftsbereich Wasserwirtschaft)
   5.3 Landratsamt Ostalbkreis (Sachgebiet Naturschutz)
   5.4 Regierungspräsidium Stuttgart
   5.5 Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau)
   5.6 Regionalverband Ostwürttemberg
   5.7 Bauernverband
   5.8 Deutsche Telekom Technik GmbH
   5.9 Ericsson Service GmbH
   5.10 Vodafone West GmbH
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
   6.1 Stellungnahme 1

6.2 Stellungnahme 2
7. Adressenschlüssel zu Anlage 6 **(Nichtöffentlich)**

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4 dieser Vorlage) beschlossen.

2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 840 C I „Hinteres Iltisfeld - Erweiterung“ werden entsprechend den Anlagen 1 und 2 im Entwurf beschlossen.

3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines / Konzeption / Rechtsverhältnisse

In Schwäbisch Gmünd besteht nach wie vor eine stabile Nachfrage nach Wohnraum. Der Schwerpunkt liegt hier derzeit bei kompakten Wohnformen und bezahlbarem Wohnraum. Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln. In Lindach sind die Grundstücke im Bebauungsplan „Neues Wohnen an der Osterlängstraße“ (rechtskräftig seit 16.11.2017) komplett verkauft und bebaut. Weitere Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken oder untergenutzten Flächen sind in Lindach derzeit nicht vorhanden. Die wenigen verbliebenen Flächen können aktuell nicht aktiviert werden, da entweder keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer besteht oder erhöhte Aufwendungen für die Erschließung erforderlich wären.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Lindach, direkt angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Hinteres Iltisfeld“. Durch die Erweiterung des Gebiets „Hinteres Iltisfeld“ besteht die Möglichkeit, an vorhandene Infrastruktur von Straßen- und Kanalanschlüssen anzuknüpfen. Im Norden soll das Gebiet an die Rudolf-Martin-Straße und im Süden an die Straße Hinteres Iltisfeld angebunden werden.
Ziel ist es, dem dringenden örtlichen Bedarf an Wohnraum mit verschiedenen Wohnformen gerecht zu werden und gleichzeitig den Flächenzuwachs durch flächensparende Siedlungsformen einzugrenzen.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,03 ha. Ca. 0,8 ha entfallen auf Wohnbauflächen (WA gem. § 4 Baunutzungsverordnung) und etwas mehr als 0,2 ha sind öffentliche Verkehrs- und Grünflächen.
Im Zentrum des Plangebiets soll eine verdichtete Bebauung entstehen, die zum Ortsrand hin kleinteiliger und aufgelockerter wird und einen verträglichen Übergang zur freien

Landschaft schafft. So sind im Zentrum des Plangebiets, anschließend an die bestehenden dreigeschossigen Reihenhäuser nördlich der Straße Hinteres Iltisfeld, ebenfalls Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Am westlichen Rand könnten Kettenhäuser entstehen. Im Norden des Plangebiets sind Einzel- und Doppelhäuser beabsichtigt. Damit wird das Baugebiet verschiedenen Wohnbedürfnissen gerecht.
Nach dem derzeitigen Konzept können im Plangebiet mindestens 32 Wohneinheiten für über 70 Einwohner entstehen. Das entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 69 Einwohner je Hektar.

Der inzwischen neu aufgestellte und wirksame Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten stellt die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinteres Iltisfeld – Erweiterung" als geplante Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Bisheriges Verfahren

-21.12.2022: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 218/2022)

-10.10.2024: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

-14.10.2024 bis 13.11.2024: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

-14.10.2024 bis 13.11.2024: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

4. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 2 Stellungnahmen ein. Diese sind ebenfalls im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) enthalten.

Hinweis:

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