



Schwäbisch Gmünd, 03.12.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 166/2025

Vorlage an

Ortschaftsrat Herlikofen

zur Vorberatung
- öffentlich -

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

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 318 B "Weidach", Gemarkung Herlikofen
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan Geltungsbereich
2. Luftbild Planungsbereich
3. Bebauungskonzept Deutsche Reihenhäuser

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich sind ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufzustellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das für den Bebauungsplan erforderliche Verfahren einzuleiten. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines



Nachdem der Spielfigurenhersteller Schleich Ende 2024 nach 90 Jahren seinen Stammsitz im Schwäbisch Gmünder Teilort Herlikofen aufgelöst hat wurde das Gelände 2025 an die Quadrat Projekte GmbH verkauft. Die neuen Eigentümer möchten das Areal in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem Ortschaftsrat von Herlikofen entwickeln. In erster Linie ist eine Wohnnutzung geplant, aber auch eine teilweise gewerbliche Nutzung. Für eine neue Wohnbebauung erfolgt die Zusammenarbeit mit der Deutschen Reihenhaus AG.

2. Lage des Plangebiets

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Herlikofen. Südlich grenzt er an die Straße Am Limes an, die als Gemeindeverbindungsstraße den Hang hinunter nach Husenhofen führt. Im Westen schließt das Plangebiet an die Straße Im Weidach an und nördlich gibt es noch eine weitere Zufahrt von der Burgholzstraße.

Westlich liegt der Siedlungskörper von Herlikofen mit großflächigen Wohngebieten, nördlich der Sportbereich mit Tennis- und Fußballplätzen und direkt angrenzend eine Reithalle mit Pferdehaltung. Im Osten und Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die direkt an das ehemalige Schleichgelände angrenzenden Wohngebäude werden in die Planung mit einbezogen, um keine unbeplanten Bereiche mit nicht dem Bestand entsprechender Nutzung zu erhalten.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 3 ha groß.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist der Planungsbereich zum größten Teil als bestehende Siedlungsfläche Wohn- und Mischgebiet dargestellt, daran angrenzend Gebiete für Landwirtschaft (VBG). Im Rahmen der kommunalen Ausformung entspricht die geplante Entwicklung den Darstellungen des aktuellen Regionalplanes.

Im seit dem 3. Juli 2025 wirksamen Flächennutzungsplan 2035 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist der Planungsbereich als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Nur das nordöstlichste, bisher als Zufahrt genutzte Flurstück, ist als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Konzeption

Der Großteil der gewerblichen Hallen wird abgerissen nur das neue Bürogebäude ganz im Süden mit einem Teil der angrenzenden Fabrikhalle soll erhalten bleiben und an verschiedene gewerbliche Nutzer vermietet werden.

Anstelle der Gewerbehallen ist eine Wohnbebauung geplant. Der Eigentümer ist mit der Deutschen Reihenhaus AG einig, so dass hier eine Reihenhaussiedlung geplant ist. Diese stellt eine etwas dichtere Bebauung dar als die angrenzenden Einfamilienhausgebiete, fügt sich aber dennoch gut in das Ortsbild und den Bestand ein. Die innere Erschließung der Fläche bleibt privat ohne Durchgangsverkehr, für alle Wohneinheiten werden entsprechende Stellplätze oder Garagen vorgesehen. Die Deutsche Reihenhaus AG plant



und baut in serieller Bauweise, um preisgünstigen Wohnraum verkaufen zu können. Das Energiekonzept ist mit Photovoltaik und Wärmepumpen klimafreundlich und regenerativ.
Ein erstes Planungskonzept (Anlage 3) sieht ein Quartier mit ca. 67 Reihenhäusern vor.

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