



Schwäbisch Gmünd, 09.10.2013  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 248/2013

Vorlage an

**Ortschaftsrat Lindach**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 820 B "Neue Gärten",  
Gemarkung Lindach  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil vom 17.05.2013/08.08.2013 - nur Fraktionen
3. Lageplan (verkleinert)
4. Textteil
5. Begründung vom 17.05.2013/08.08.2013
6. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öff. Belange - Landratsamt Ostalbkreis

**Beschlussantrag:**



1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 820 B „Neue Gärten“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 5 festgestellt.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Allgemeines**

Entsprechend den Zielsetzungen des langfristigen Entwicklungskonzeptes – Stadtmodell Schwäbisch Gmünd – werden in den Ortschaften außerhalb der Kernstadt Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs der Ortsteile entwickelt. Das vorerst letzte Baugebiet „Sue – Hintere Gärten 1.Änderung“ wurde im Jahr 2005 auf dem Gelände der ehemaligen Firma Polynorm Grau erschlossen. Diese Baugrundstücke sind inzwischen alle vergeben und zum Teil bebaut.

Nachdem die im östlichen Teil Lindachs gelegene Gärtnerei Thuma beabsichtigt, die Nutzung ihrer Gewächshäuser aufzugeben, besteht die Möglichkeit, auf einer Fläche von ca. 1,3 ha eine Wohnbaufläche im Innenbereich Lindachs zu entwickeln.

Das Areal der Gärtnerei Thuma liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Lindach. Die umgebende Bebauungsstruktur ist geprägt durch Wohngebiete, die in den 60er und 70er-Jahren erschlossen wurden. Der Stadtteil Lindach mit derzeit ca. 3100 Einwohnern zeichnet sich durch eine gute Infrastrukturausstattung aus. Zwei Kindergärten, eine Grundschule mit Montessorizug sowie vielfältige Sportstätten sind vorhanden.

Wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) sind im Wesentlichen an der Hans-Diemar-Straße und somit in unmittelbarer Nähe des Plangebiets vorhanden. Auch ist die wohnortnahe Versorgung durch einen größeren Lebensmittelmarkt hervorragend gewährleistet.

Die Konzeption sieht in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur eine hochwertige, der innerörtlichen Situation angepasste Wohnbebauung vor.

#### **2. Bisheriges Verfahren**

- 06.12.2012: Scoping hinsichtlich der relevanten Umweltbelange
- 26.09.2012: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 206/2012)
- 17.01.2013: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses



- 14.01. bis 22.01.2013: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 21.01. bis 15.02.2013: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 03.07.2013: Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss
- 26.08. bis 25.09.2013: öffentliche Auslegung des Planentwurfs

### **3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung – Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg
- BUND
- Deutsche Post, Deutsche Telekom
- GOA
- Kabel BW
- NABU
- Polizeidirektion
- Regionalverband Ostwürttemberg.
- EnBW ODR
- EnBW Regional AG
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Freiwillige Feuerwehr
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg
- Terranets bw

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

#### **Beteiligte Behörde**

#### **Stellungnahme der Stadt**

##### **Landratsamt Ostalbkreis** (Anlage 6)

##### Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht

Der Planbereich, der derzeit noch mit Gewächshäusern einer Gärtnerei bebaut ist, liegt in zentraler Lage von Lindach, südlich der Osterlängstraße. Dort soll zukünftig Wohnbebauung entstehen und ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Insoweit wird die bereits westlich, südlich und östlich befindliche Wohnbebauung fortgeführt.

Wird zur Kenntnis genommen.



Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht.

### **Geschäftsbereich Wasserwirtschaft**

#### Abwasserbeseitigung

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise: - Es wird darum gebeten dem Geschäftsbereich Wasserwirtschaft eine Kopie des Altlastengutachtens (Büro Geotechnik Aalen) zukommen zu lassen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Nr. 8.2.4 der Begründung) eine Fläche von 3.770 m<sup>2</sup> mit der höchstmöglichen Bodenbewertung nach Ökokontoverordnung eingestuft wurde (4-4-4). Die Übernahme von 16 Ökopunkten pro m<sup>2</sup> in ein Ökokonto ist jedoch nur im Fall einer ganz konkreten Vollentsiegelung einer präzise erfassten Fläche möglich. Hierzu muss sichergestellt sein, dass der Boden nach einer bisherigen Vollversiegelung mit vollständiger Wertestufe dauerhaft wieder hergestellt und erhalten bleibt. Zukünftigen Hausgärten kann dies nicht pauschal zugesprochen werden. Stein- oder Kieschüttungen oder sonstige bodenschädliche Gartengestaltungen sind beispielsweise nicht ausgeschlossen. Eine Übernahme von Ökopunkten in ein Ökokonto erscheint deshalb innerorts kaum möglich zu sein.

Zum Hinweis des Landratsamtes:  
Im Bestand sind 2.930 m<sup>2</sup> unversiegelt. Nach der Planung ergeben sich insgesamt 6.700 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden. Auf 3.770m<sup>2</sup> erfolgt tatsächlich eine Entsiegelung. Für diese Entsiegelung wird ein hoher Aufwand betrieben, der auch entsprechend honoriert und in die Bilanz eingehen sollte.

Bezüglich der Anrechnung des Überschusses in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gab es im Nachgang zu der Stellungnahme des Landratsamtes einen Schriftwechsel. Das Landratsamt hat sich schließlich in diesem Einzelfall bereit erklärt, den errechneten Überschuss bezogen auf den Ortsteil Lindach anzuerkennen.

Von den Geschäftsbereichen Straßenbau

Wird zur Kenntnis genommen.



und Naturschutz werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

**4. Hinweis:**

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