



Schwäbisch Gmünd, 23.06.2014
Gemeinderatsdrucksache Nr. 130/2014

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 145 A III "Am
Studentenwäldle", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 10.06.2014

Beschlussantrag:

Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich sind ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufzustellen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Lage und Größe des Plangebietes

Um der nach wie vor hohen Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere auch im Bereich der Randlagen der Kernstadt (in attraktiven Aussichtslogen) nachkommen zu können, wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an bereits vorhandene Bebauung und die somit vorhandenen Erschließungsanlagen anknüpfen zu können. Dabei wurde vor allem darauf geachtet, dass die in Frage kommenden Flächen auch keine hohe Wertigkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Dies ist im vorliegenden Planbereich in Verlängerung der Straße „Am Studentenwäldle“ erfüllt. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt Schwäbisch Gmünd an den Nordhangflächen des Siechenbergs. Das Plangebiet umfasst 0,46 ha.



Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die beiden bestehenden Straßen „Erwin-Rommel-Straße“ und „Am Studentenwäldle“.

In direkter Nachbarschaft schließt im Südwesten die vorwiegend zweigeschossige Wohnbebauung aus den 60iger Jahren entlang der Straße „Am Studentenwäldle“ an. Im Norden, Osten und Süden wird die zu untersuchende Fläche von Wiesenflächen mit Streuobst und Feldgehölzen umschlossen.

Das Gelände ist durch die exponierte Halbhöhenlage und die Ausblicke ins Remstal, auf die Hochflächen von Groß-/ Kleindeinbach sowie den Hohen Rechberg gekennzeichnet.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Der Planbereich liegt angrenzend an bereits bebaute Wohnflächen in Verlängerung der Straße „Am Studentenwäldle“.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist der beabsichtigte Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche bereits dargestellt.

Das geplante Baugebiet „Am Studentenwäldle“ hat zum Ziel, den im Bestand unbefriedigenden Siedlungsabschluß durch vier zweigeschossige Gebäude zu optimieren.

Im Bestand endet die Straße „Am Studentenwäldle“ abrupt ohne Wendepalte. Der asphaltierte Bereich geht nahtlos in die angrenzende Wiesenfläche über.

Die geplanten Gebäude gruppieren sich um eine Wendefläche und können so einen harmonischen Siedlungsabschluß bilden.

Das Plangebiet selbst ist durch die verbindliche Bauleitplanung bisher nicht erfasst. Eine Erschließung dieser Flächen ist möglich.

3. Konzeption

Die Konzeption sieht eine Verlängerung der Straße „Am Studentenwäldle“ mit abschließender Wendepalte vor. Die kleine Wohnbebauung wird als Privaterschließung durchgeführt, wobei die näheren Modalitäten hierzu in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Durch diesen Bebauungsplan wird die Möglichkeit des Baus von vier Einzelhäusern eröffnet.

Die in den Böschungsbereichen entlang des Erdweges austretenden Sickerquellen sind als geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG erfaßt.

Für den Eingriff in dieses Biotop wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart im Jahr 2011 eine Befreiung unter der Bedingung erteilt, dass nördlich des Planbereichs auf Flst. 1173 eine Nasswiese angelegt wird.

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