



Schwäbisch Gmünd, 07.12.2016
Gemeinderatsdrucksache Nr. 276/2016

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 145 A IV "Änderung Eugen-Bolz-Straße", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 22.11.2016
2. Übersichtsplan Markante Hochpunkte vom 29.11.2016
3. Rahmenbedingungen vom 29.11.2016
4. Schnitte 30.11.2016

Beschlussantrag:

Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das evangelische Gemeindezentrum „Brücke“ an der Eutighofer Straße/Eugen-Bolz-Straße wurde im Jahr 1969 eröffnet. Nach bereits schon länger andauernden Überlegungen der evangelischen Gesamtkirchengemeinde zu grundlegenden Veränderungen auch im Immobilienbereich wurde das Gemeindezentrum „Brücke“ an die Firma



WohnWert Waiblingen verkauft, welche das Gelände vor allem für Wohnnutzung sowie Dienstleistungen umnutzen möchte.

Ziel der Stadt ist die Schaffung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen und in den Stadtteilen der Kernstadt. Dabei gilt im Sinne der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung grundsätzlich **Innenentwicklung** vor Außenentwicklung. Da der Trend zurück in die Stadt auch in Schwäbisch Gmünd erkennbar ist, besteht ein besonderes Interesse daran, **innenstadtnahe und gut zu erreichende Wohnstandorte** zu entwickeln.

Alle diese Anforderungen treffen auf das Plangebiet zu! Die innenstadtnahe und gleichzeitig gute Anbindung an die B29 machen das Gebiet zu einer interessanten Standortadresse für Wohnnutzung. Der St. Michael Kindergarten und die Stauferschule sind fußläufig erreichbar und mit EDEKA und NORMA sind auch Nahversorger in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Planung entspricht dem Leitbild des Handlungsfeldes „Urbanität“ des Stadtentwicklungskonzepts Gmünd 2020 idealtypisch: („Anknüpfend an die europäische Stadtkultur Schwäbisch Gmünd mit „Wachstum von der Wurzel: kompakt, urban, grün“ entwickeln, damit die vorhandenen urbanen und natürlichen Qualitäten erhalten und stärken und dadurch neue Einwohner, Arbeitsplätze und Attraktivität gewinnen.“)

Für das Plangebiet existiert derzeit der Bebauungsplan Nr. 145 A III „Siechenberg“ aus dem Jahr 1967. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest und lässt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen an der Eutihofener Straße zu. Um die gewünschte Verbesserung zu ermöglichen, wird eventuell die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) erforderlich. Auch wird die festgesetzte Zweigeschossigkeit nicht ausreichen, um vorgegebene und zweckmäßige Einwohnerdichtewerte zu erreichen. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Der geplante Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich des alten Bebauungsplanes. Damit wird auch das benachbarte Gelände der Gaststätte „Römerkastell“ einbezogen, dessen Verkauf ansteht. Die o.g. genannten Standortkriterien gelten genauso für dieses Gelände. Auf der Straßenseite des „Römerkastells“ der Eugen-Bolz-Straße ist ein aus heutiger Sicht in dieser Tiefe nicht mehr erforderlicher Grundstücksstreifen im Bebauungsplan als (nicht überbaubare) Vorgartenfläche ausgewiesen (ggf. ehemalige Freihaltetrasse). Aus diesem Grund ist es sinnvoll, auch diesen Bereich planungsrechtlich neu zu bewerten, auch hinsichtlich der Geschossigkeit, und in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1,4 ha.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die Fläche des Gemeindezentrums „Brücke“ als Fläche für Gemeinbedarf, die Fläche westlich der Eugen-Bolz-Straße („Römerkastell“) als gemischte Baufläche dargestellt.



Es ist vorgesehen, den neuen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann und kein Parallelverfahren notwendig ist.

3. Konzeption

Für den gesamten Planungsbereich werden in Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung, der Topographie, den städtebaulichen Bezügen und dem Baumbestand Rahmenbedingungen für eine neue Bebauung entwickelt. Es werden überbaubare Bereiche, öffentliche Flächen als Plätze und Verknüpfungsbereiche definiert und erhaltenswerte Bäume festgelegt. Für die neue Bebauung ist eine Grundhöhe von 3 bis 4 Geschossen geplant, punktuellen Mehrhöhen bis zu 7 Geschossen könnten sich aus dem geplanten städtebaulichen Auswahlverfahren ergeben.

Da es sich bei dem ehemals kirchlichen Grundstück um eine auf Grund der Lage an einer der Haupteinfahrtsstraßen und der Größe (ca. 5.500 qm) **städttebaulich bedeutende und prägende Fläche handelt**, wurde mit dem neuen Eigentümer als weiteren Planungsschritt die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vereinbart. Die unterschiedlichen potentiellen Bauflächen des Grundstücks können so unter der Vorgabe von Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Umgebung in einem qualitativen Auswahlverfahren unter Einbeziehung des Gemeinderats entwickelt werden. Durch die unterschiedlichen Entwürfe einer Mehrfachbeauftragung kann die städtebaulich optimale Bebauung entwickelt und die Umsetzbarkeit durch den Bebauungsplan gesichert werden.

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