



Schwäbisch Gmünd, 15.11.2017  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 250/2017

Vorlage an

**Ortschaftsrat Bettringen**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 231 B "Steighalden",  
Gemarkung Bettringen  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 15.05.2017 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 15.05.2017 (unmaßstäblich verkleinert)
4. Textteil
5. Begründung vom 06.12.2016/15.05.2017 mit Umweltbericht
6. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 7.1 Landratsamt Ostalbkreis
  - 7.2 Regierungspräsidium Freiburg
  - 7.3 Polizeipräsidium Aalen, Sachbereich Verkehr
8. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 8.1 Verwaltungsbeirat Eigentümergemeinschaft
  - 8.2 Herr Jens Freitag



**Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 6 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 231 B "Steighalden" werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung der Anlage 5 festgestellt.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**1. Allgemeines**

Die Planung entspricht dem vom Gemeinderat beschlossenen Strategieprozess Gmünd 2020 und dem Handlungsfeld 3 „Wohnen und Urbanität“ mit einem Schwerpunkt in nachhaltiger Stadtentwicklung. Oberstes Ziel ist eine am konkreten Bedarf ausgerichtete Schaffung von Bauflächen für Wohngebäude.

Das letzte Baugebiet in Bettringen wurde 2011 erschlossen. Städtische Bauplätze stehen nicht mehr zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Bettringen auf der Hochfläche von Oberbettringen. Es schließt direkt an die bestehende Bebauung „Riedäcker“ an. Im Südwesten und Nordwesten grenzen Grünflächen mit Streuobstbestand und Gehölzstrukturen an. Nördlich verläuft die Straße „In der Vorstadt“, von der aus das Gebiet erschlossen wird.

Gesamtgröße: 1,72 ha

---

Wohnbaufläche	12.190 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.565 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	496 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	990 m <sup>2</sup>

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die betreffende Fläche als geplante „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ enthalten. Die Fläche war als Erweiterung für die Pädagogische Hochschule vorgesehen. Da jedoch auf dem Grundstück des Landes noch genug Potential für zukünftige Entwicklungen vorhanden ist, wird diese Fläche nicht benötigt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt direkt von der Straße „In der Vorstadt“ und über eine Verbindung zur Straße „In den Riedäckern“. Diese Verbindung zum Baugebiet „Riedäcker“ wird verkehrsberuhigt gestaltet.

Im Anschluss an die Seniorenwohnanlage Riedäcker ist nördlich ein Baufeld vorgesehen, in dem sich ein Mehrfamilienhaus, eine Baugruppe oder weitere Senioren-



wohnungen umsetzen lassen. Auf Höhe des Begegnungszentrums ist eine private Grünfläche geplant, die je nach Bedarf vom Begegnungszentrum oder auch gemeinsam mit den nördlich und südlich angrenzenden Bauflächen genutzt werden kann. An diese Grünfläche schließt sich ein weiteres Baufeld an, welches für eine Erweiterung des Pflegeheims vorgesehen ist. Die Bauplätze westlich der neuen Erschließungsstraße in zweiter und dritter Reihe und an der Hangkante sind für maximal zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser vorgesehen, auch Doppelhäuser sind hier möglich. Zur optimalen solaren Energienutzung ist eine ostwestorientierte Firstrichtung festgesetzt. Es sind beidseitig geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Das Plangebiet umfasst ca. 15 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser, einen Bauplatz für eine Wohngruppe, einen Bauplatz für die Erweiterung des Pflegeheims und einen Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus bzw. neue Wohnformen. Das ergibt insgesamt Wohnraum für ca. 100 neue Bewohner, was einer Einwohnerdichte von ca. 58 Einwohner pro Hektar entspricht.

## **2. Bisheriges Verfahren**

- 16.12.2015: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 233/2015)
- 12.01.2017: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 05.01. bis 20.02.2017: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 16.01. bis 17.02.2017: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 26.07.2017: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 134/2017)
- 11.09. bis 10.10.2017: öffentliche Auslegung des Planentwurfs

## **3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Die entsprechenden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 6) aufgeführt.

## **4. Hinweis**

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