



Schwäbisch Gmünd, 06.12.2017
Gemeinderatsdrucksache Nr. 281/2017

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 165 F
„Zeiselberg“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Einleitungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der
Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan Geltungsbereich
2. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens
3. Projektbeschreibung und Projektpläne (verkleinert)

Beschlussantrag:

1. Für die im Übersichtsplan der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsvorlage abgegrenzte Fläche wird auf Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 2) der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 F „Zeiselberg“ zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers. In der Bearbeitung können Zusatzflächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB aufgenommen werden, wenn diese für die Umsetzung der Planung notwendig werden.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Schwäbisch Gmünd hat sich für die Remstal Gartenschau 2019 zum Ziel gesetzt, den Zeiselberg als innerstädtische Grünfläche mit Aussichtsplateau und Biergarten aufzuwerten und zu verstetigen, ihn an die historische Innenstadt und an das sogenannte „Grüne Band“ über die Grabenallee an den Landschaftspark Wetzgau anzubinden und so die Voraussetzungen für einen urbanen, historischen und grünen Stadtrundgang zu schaffen.

Diesem Vorhaben, das Grüne Band zur Remstal Gartenschau 2019 über den Zeiselberg fortzusetzen, stimmte der Gemeinderat bereits zu. Das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 22. Juni 2016 (Gemeinderatsdrucksache 128/2016) mit der Entwurfsplanung (Leistungsphase 1 bis 4) für den Bereich Sebaldplatz/Zeiselberg/ Königsturm beauftragt.

Am 27. Juli 2016 wurde die Verstetigung des Zeiselbergs und dessen Anbindung an die Innenstadt als einer von vier Projektbausteinen zur Remstal Gartenschau 2019 abermals durch den Gemeinderat beschlossen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 162/2016).

Hauptbestandteil der in dieser Sitzung vorgestellten Planung war vor allem die langfristige Sicherung des temporär errichteten Biergartens auf dem Zeiselberg.

Ziel ist, die provisorisch für den Betrieb des Biergartens installierte Infrastruktur (Weihnachtsmarkthütten etc.) zu entfernen und ein dauerhaftes Gastronomiegebäude zu errichten, von welchem aus die Bewirtschaftung des Biergartens (ca. 250 Sitzplätze) und ein ganzjähriger Gastronomiebetrieb (ca. 100 Sitzplätze) erfolgen soll.

Bezüglich der weiteren Informationen wird auf die Projektbeschreibung mit den Projektplänen verwiesen (Anlage 3).

2. Lage des Plangebiets

Um den Zeiselberg als Sporn der Alb schmiegt sich die Altstadt Schwäbisch Gmünds. Diese liegt ca. 20 Meter über dem Marktplatzniveau, sodass Besuchern des Berges ein grandioser Überblick über die Dächer der Altstadt und die umliegenden Höhen um die Stadt geboten wird. In der Geschichte der Stadt Schwäbisch Gmünd lässt sich die Bedeutung des Zeiselbergs seit Jahrhunderten nachvollziehen. Der Zeiselberg ist ein wichtiger traditioneller Treffpunkt der Schwäbisch Gmünder Einwohner. Hoch oben hat man einen Blick auf die gesamte Altstadt mit ihren wichtigen Bauten und gleichzeitig einen Rundumblick in die weite Landschaft. Diese Vorzüge hat man schon früh erkannt und auch zu schätzen gewusst – bereits um die vorletzte Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) war der Zeiselberg ein beliebter Treffpunkt der Gmünder Bürger mit Restaurant und Gartenwirtschaft. In Anlehnung daran wurden 2013 ein Biergarten und 2014 ein spektakulärer Aussichtssteg installiert, der frei über den Hang in Richtung Altstadt schwebt.



Zur Gartenschau 2019 soll aus den temporären Pavillons/Hütten ein dauerhaftes Gastronomiegebäude mit Biergarten entstehen. Der Aussichtssteg soll erhalten bleiben. An die Funktion des Zeiselbergs als „Stadtberg der Gmünder“ soll wieder angeknüpft werden – ein Ort des Treffens, der Geselligkeit, ein Ort des Genießens. Durch neue Fußwegeverbindungen wird der Berg deutlich bequemer zu erreichen sein und auch für die Kinder werden spannende Angebote geschaffen. Oben auf dem Zeiselberg soll ein Ort geschaffen werden, der eine einmalige Identität ausstrahlt und aus allen Angeboten herausragt. Der Zeiselberg, der eine große Aufenthaltsqualität und hohes touristisches Potenzial aufweist, soll an die städtischen Grünzonen sowie an die historische Innenstadt angebunden werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist ca. 5.140 m² groß. Der Planbereich umfasst die Flurstücke 600/8 und 600/23 - das Plateau des Zeiselbergs - ganz. Teilweise sind die Flurstücke 605, Obere Zeiselbergstraße und 600/1 mit bestehenden öffentlichen Wegen sowie das Flurstück 600/5 (der grüne Hangbereich des Zeiselbergs) im Geltungsbereich enthalten, ebenso ein Teilbereich des Flurstücks 600/18.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Unter einem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird ein Plan verstanden, welcher vom Bauträger beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben in die Tat umgesetzt werden können.

Der Vorhabenträger beziehungsweise Investor, welcher den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat, muss folgende Voraussetzungen erfüllen, welche in einem sogenannten Durchführungsvertrag vereinbart werden. Demnach unterliegt der Vorhabenträger folgenden Verpflichtungen:

- Er muss die Kosten, welche für die Planung sowie Erschließung entstehen, tragen,
- er muss die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans durchführen,
- er muss die geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchführen.

In Unterschied zu „normalen“ Bebauungsplanverfahren geht die Initiative vom Vorhabenträger aus, der auch die Planung erarbeitet. Trotzdem verbleibt die Planungshoheit und die Verantwortung bei der Kommune. Die Verfahrensschritte entsprechen im Übrigen denen des „normalen“ Bebauungsplanverfahrens.

4. Hinweis

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

