



Schwäbisch Gmünd, 18.04.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 084/2018

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 165 F
"Zeiselberg", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 16.04.2018 (nur Fraktionen)
2. Lageplan vom 16.04.2018 (unmaßstäblich verkleinert)
3. Textteil vom 16.04.2018
4. Begründung vom 16.04.2018

Beschlussantrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 165 F "Zeiselberg" werden entsprechend der Anlage 1 und 3 im Entwurf beschlossen.
2. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Schwäbisch Gmünd hat sich für die Remstalgartenschau 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 Remstalgartenschau 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.

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. 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. 5.152 m² groß.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
600/8, 600/18, 600/23 sowie Teilflächen der Flurstücke 600/5, 605 und 605/1 (Obere Zeiselbergstraße).

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.

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. Ziel und Zweck der Planung

Die Planung sieht die konkrete Schaffung einer Baufläche zur Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes mit Wohnungen für Betriebspersonal sowie für die Herstellung der freiraumgestalterischen Anlagen zur Remstalgartenschau 2019 auf einer bisher untergenutzten und für eine anderweitige Art der Bebauung ungeeigneten Fläche vor. Durch die individuelle Konzeption des Betreibers der Gastronomie soll auf dieser prominenten Fläche in unmittelbarer Zentrumsnähe ganzjährig ein Bewirtungsangebot geschaffen werden, das im Sommer auch einen Außenbereich mit Biergarten umfasst. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Aufwertung und Nutzbarmachung der Grünflächen des Zeiselbergs mit Anlage eines Kinderspielplatzes, dem „Glücklichtweg“ und weiteren Fußwegen, einem Weinberg sowie Streuobstbeständen.

Diese Freiraumplanung wird im Zuge der Landesgartenschau 2019 umgesetzt und dauerhaft in das Grünflächenkonzept der Stadt integriert. Die Erweiterung des gastronomischen Angebots und die weitere Entwicklung des Grüngürtels um die Altstadt von Schwäbisch Gmünd sichern nachhaltig die Lebensqualität der Kernstadtbewohner.

Durch die Planung entstehen im Gebiet neben der Gastronomie und den öffentlichen Grünflächen vier zusätzliche Wohneinheiten und die den Wohnungen zugehörigen Parkieranlagen.

5. Hinweis:

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