



Schwäbisch Gmünd, 07.05.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 088/2018

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 145 AIV "Änderung Eugen-Bolz-Straße", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 24.04.2018 (nur Fraktionen)
2. Lageplan vom 24.04.2018 (unmaßstäblich verkleinert)
3. Textteil vom 24.04.2018
4. Begründung vom 24.04.2018
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.1 Gabriele und Thomas Knies
 - 6.2 Gisela Göbel
 - 6.3 Liselotte Kalmbach
 - 6.4 Doris Hauber
 - 6.5 Josefa Hilkert
 - 6.6 Gisela Stoll
 - 6.7 Brigitte Wendl
 - 6.8 Dieter Volk und Elisabeth Schörry-Volk
 - 6.9 Lore Münz
 - 6.10 Else Schwarzkopf
 - 6.11 Gertrud Dembowski
 - 6.12 Natalie Hörner
 - 6.13 Ernst und Wally Funk
 - 6.14 Hilda Schotsch



- 6.15 Dorothea Seitler
 - 6.16 Helmut und Ilse Dieterich
 - 6.17 Peter Frank
 - 6.18 Marianne und Wolfgang Pflug
 - 6.19 Heide Manzke
 - 6.20 Ernst Botschka
 - 6.21 Sybille Kurz
7. Protokoll Bewertungskommission Neubebauung Areal Brücke

Beschlussantrag:

1. Über die bisher eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 145 AIV "Änderung Eugen-Bolz-Straße", werden entsprechend der Anlage 1 und 3 im Entwurf beschlossen
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

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.

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.

Da es sich bei dem Grundstück um eine auf Grund der Lage an einer der HAUPTerschließungsstraßen und der Größe (ca. 5.500 qm) städtebaulich bedeutende und prägende Fläche handelt, wurde mit dem neuen Eigentümer zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes als nächsten Planungsschritt die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vereinbart.

Die Ausschreibung der Mehrfachbeauftragung erfolgte im März 2017, die Arbeiten wurden im Juni 2017 abgegeben und am 28.06.2017 fand die Bewertungssitzung statt. Das Bewertungsgremium bestand aus Vertretern von WohnWert, Vertretern der Stadtverwaltung, Vertretern der Fraktionen des Gemeinderats und zwei externen Fachleuten sowie einem Vertreter des Fördervereins der Weststadt. Es wurde eine klare Empfehlung



für die Arbeit des Büros Sonnentag aus Schwäbisch Gmünd ausgesprochen. Diese sollte zur Umsetzung überarbeitet und weiterentwickelt werden (Protokoll Bewertungssitzung siehe Anlage 7).

Die überarbeitete Planung wurde am 26.10.2017 im Weststadtforum vorgestellt.

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.

2. Lage des Plangebiets

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.

Der geplante Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 145 A III „Siechenberg“ aus dem Jahr 1967. Damit wird auch das benachbarte Gelände der Gaststätte „Römerkastell“ einbezogen. Die o.g. 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 Fläche des Geltungsbereichs ist ca. 1,43 ha groß.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
gesamt: 1291/3, 1199, 1199/35, 1199/6, 1186 (Adjutantenstäftele)
teilweise: 1188 (Eugen-Bolz-Straße), 1288 (Eutighofer Straße)

3. Bisheriges Verfahren

- 21.12.2016: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 276/2016)

4. Konzeption

Es wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ein qualitätsvolles städtebauliches Konzept ausgewählt, das eine Verbindung zwischen den verschiedenen Baustrukturen und Nutzungen schafft. Dieses Konzept wird auf der Fläche ehemaliges Römerkastell weitergeführt.

Das Plangebiet umfasst zwei große Grundstücke, auf denen eine neue Wohnbebauung vorgesehen ist:

Bereich „Brücke“



6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten

Bereich „Römerkastell“

4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten

5. Hinweis:

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