



Schwäbisch Gmünd, 24.05.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 1111/2019

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 152 Fl "Wohnen in den Fehrl-
Gärten", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -
Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 15.05.2019
2. Städtebaulicher Entwurf

Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
2. Es ist eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines/Standort/Gesamtkonzeption

Das innerstädtische gut angebundene ehemalige Gelände der Gärtnerei Fehrl in der Weststadt von Schwäbisch Gmünd soll aus Sicht der Stadtverwaltung zukünftig nachhaltig und bedarfsgerecht als Wohnstandort genutzt werden.



Der Standort für die Planung befindet sich auf den Flurstücken 1281/2, 1284/1, 1285/1, 1285/10 und 793/2. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Straße Schwerzerallee im Süden grenzt die Goethestraße an.

Für Entwicklung und Realisierung des ehemaligen Geländes der Gärtnerei Fehrle ist die in Baden-Württemberg etablierte Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG zuständig. Die Genossenschaft ist ein im Mietwohnungsbau tätiges modernes Dienstleistungsunternehmen mit einem Besitz von rund 5.500 Wohnungen in Baden-Württemberg. Sie hat ihren Sitz in Stuttgart und verfügt über mehrere Außenstellen. Die LBG bietet ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu bezahlbaren Mieten, satzungsmäßige Gewinnbeteiligung sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot.

Die Konzeption der Landes-Bau-Genossenschaft eG sieht für das Plangebiet „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ im Zuge der Revitalisierung des ehemaligen Gärtnereigeländes ein genossenschaftliches Wohnquartier (ausschließlich Mietobjekte) vor. Hierbei sollen verschiedene Wohnungstypen von Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern über Maisonette-Wohnungen in Stadthäusern bzw. Doppel-/Reihenhäuser bis hin zu betreutem Wohnen ihre Berücksichtigung finden. Ein Quartier, das alle Generationen anspricht und bezahlbaren Wohnraum anbietet.

Das Nutzungskonzept wird um eine Kindertagesstätte unter städtischer Leitung mit 3-4 Gruppen sowie einem Quartierstreffpunkt mit Café ergänzt.

Geplantes Wohnungsangebot:

- Größe des Plangebiets	1,48 ha
- Mehrfamilienhäuser	ca. 84 WE (davon 23 öffentl. geförderte Wohnungen)
- Stadthäuser	ca. 30 WE
- Doppel-/Reihenhäuser	ca. 6 WE
- Betreutes Wohnen	ca. 30 WE (Kooperation mit der Stiftung Haus Lindenhof)
Gesamt	ca. 150 WE

Städtebauliche Kennzahlen:

- GRZ 0,4 (Grundflächen erdüberdeckter Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt)
- GFZ 1,2

Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt vorrangig mit erneuerbaren Energien. So sind z. B. ein Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Die Gebäude sollen in nachhaltiger Bauweise z.B. als Ziegel- oder Holzbauten hergestellt werden.

Das Quartier bleibt intern frei von Individualverkehr, lediglich zu Rettungszwecken sowie für größeres Transportgut (z. B. Möbel) ist eine Zufahrt möglich. In Kooperation mit einem ortsansässigen Anbieter sind Car-Sharing-Angebote sowie eine Fahrrad-Verleihstation geplant.



Die Anzahl der notwendigen PKW- und Fahrrad-Stellplätze ermittelt sich nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen LBO (derzeit PKW 1,0/Whg.). Mit Ausnahme einiger oberirdischer Besucherparkplätze im Bereich der KITA (entlang der Schwerzerallee) sind die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht. Hierdurch ergeben sich im Außenbereich Freiräume für Nachbarschaftstreffen, Spielflächen und Kommunikation, während die Innenhöfe den Anwohnern ruhige Freiraumzonen bieten.

An der westlichen Grundstücksflanke stellt ein großzügiger und vielfältig nutzbarer Durchgangsbereich von der Goethestraße bis zur Schwerzerallee mit befestigten Flächen, Grünzonen, Hochbeeten, Sitzgelegenheiten etc. eine Verbindung zur Rems her. Viel Potential lässt das Szenario einer Renaturierung des Flusses in diesem Abschnitt erahnen. Die angedachten „Remsterrassen“, angrenzend an das Quartierscafé und den öffentlichen Spielplatz, könnten sich zu einem attraktiven Erholungsbereich am Flussufer entwickeln.

In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gilt es das Weitere zu regeln.

2. Flächennutzungsplan und bauplanungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnfläche dargestellt.

Für das Plangebiet existieren derzeit der Stadtbauplan Nr. 152 A „Goethestrasse“ aus dem Jahr 1932/1958 und der Baulinienplan Nr. 152 F „Schwerzergebiet / Am Siechenbergweg“ Änderung aus dem Jahr 1951, jeweils ohne Textteil. Im Baulinienplan sind nicht überbaubare Vorgärten von ca. 10m entlang der Goethestraße und ca. 4,50m entlang der Schwerzerallee festgesetzt mit jeweils daran anschließenden Baulinien. Im Stadtbauplan ist der großzügige Grünbereich im Inneren des Quartiers festgesetzt, ebenfalls ein Bauverbot.

Hinweis:

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