



Schwäbisch Gmünd, 24.02.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 031/2020

Vorlage an

Ortschaftsrat Bargau

zur Vorberatung
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E II "Strutfeld Gewerbe 3.
Erweiterung", Gemarkung Bargau
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 30.01.2020
2. Textteil vom 30.01.2020
3. Begründung vom 30.01.2020
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 5.2 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 5.3 Deutsche Telekom AG
 - 5.4 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 5.5 Industrie- und Handelskammer
 - 5.6 Polizeipräsidium Aalen
 - 5.7 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB



6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6.1 Einwender
7. Adressenschlüssel zu Anlage 6 (**Nichtöffentlich**)

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 560 E II "Strutfeld Gewerbe 3. Erweiterung" werden entsprechend der Anlage 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Lage des Plangebietes

Mit der fertiggestellten Ortsumfahrung Bargau und der neuen Anbindung im Osten an die Landesstraße besteht die Möglichkeit die Flächen am Ortseingang besser zu nutzen und einen langfristigen Ortsrand zu gestalten und einzugrünen.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant das Gewerbegebiet im Strutfeld zu erweitern. Neben Anfragen für Erweiterungen von bereits ansässigen Betrieben gibt es auch von der Stiftung Haus Lindenhof eine konkrete Projektanfrage. Für das „Prodi Projekt“ (Werkstatt für behinderte Menschen entsprechend dem Projekt am Nepperberg) ist ein Standortwechsel von Waldstetten nach Bargau vorgesehen. Die Stiftung würde für das Bauvorhaben eine Fläche von 4000 – 5000 m² benötigen und diese Erweiterungsmöglichkeiten sind in Waldstetten nicht gegeben. Der Standort Bargau ist auf Grund der Lage und Anbindung ideal.

Der östliche Rand des Plangebiets und insbesondere das Flurstück 195/1 sollen dauerhaft zur Entwässerung des Plangebiets „Strutfeld 2. Erweiterung“ und dem geplanten 2. Bauabschnitt dienen. Im Zuge der Baumaßnahmen für „Strutfeld 2. Erweiterung“ wird ein oberirdischer Graben angelegt. Mit dem Gewerbegebiet wird ein weiterer Abschnitt des Entwässerungskonzepts umgesetzt, indem ein Entwässerungsanschluss in den Büchelesbach gelegt wird. Auf lange Sicht soll das anfallende Oberflächenwasser aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen über einen Graben in den Büchelesbach eingeleitet werden.

Auf einer Fläche südlich der geplanten Werkstatt des Hauses Lindenhof soll hierfür ein Regenrückhaltebecken angelegt werden.

Der Planungsbereich umfasst somit neben der Gewerbegebietserweiterung eine Grünfläche, die den langfristigen Ortsrand bildet und den Entwässerungsgraben.



2. Bestehende Rechtsverhältnisse

a) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die betreffende Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

b) Regionalplan

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.4 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg).

Nach Rücksprache mit dem Regionalverband Ostwürttemberg ist das regionalplanerische Ziel zwar tangiert, es liegt aber kein Verstoß hiergegen vor.

3. Konzeption

Für die Belieferung der Prodi-Werkstatt soll im Norden des Plangebiets eine direkte Zufahrt zur Hans-Fein-Straße gebaut werden. An dieser Stelle wird der bestehende Fußweg bzw. landwirtschaftliche Weg auf dem Flurstück 188/1 gequert. Die geplante Zufahrt soll über ein Tor gesichert werden. Besucher und Mitarbeiter der Werkstatt sollen den Haupteingang auf der Südseite des Gebäudes benutzen. An der Süd- und Westseite des Grundstücks sind entsprechend Besucher- und Mitarbeiterparkplätze geplant. Die Parkplätze im Süden werden über die neue Stichstraße erschlossen, welche vom Bucher Weg abgeht. Es sind keine öffentlichen Parkplätze entlang der Stichstraße vorgesehen. Im Norden des Grundstücks soll das anfallende Hof- und Dachwasser über ein Kaskadensystem zunächst zurückgehalten und dann gereinigt und gedrosselt in den Graben abgeleitet werden. Von dort aus wird es in den östlich gelegenen Büchelesbach eingeleitet. Auf Grund des Kaskadensystems ist das Anpflanzen von Bäumen im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets nicht möglich.

Über den neuen Straßenstich kann auch das südliche Grundstück angefahren werden. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Innerhalb der Grünfläche verläuft ein Graben der das ankommende Oberflächenwasser der südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sammelt und in den Büchelesbach leitet. Bei Starkregenereignissen wird das Oberflächenwasser der Ackerflächen zunächst in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und dann gedrosselt über den Graben in den Bach abgeleitet. Aus diesen Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen auf Grund von Starkregenereignissen ergibt sich der Zuschnitt des Geltungsbereichs. Das östliche Ende des Geltungsbereichs soll den neuen Ortsrand Bargaus definieren. Aus diesem Grund muss an dieser Stelle eine entsprechende Eingrünung erfolgen. Im Bereich des Radweges soll eine Baumreihe gepflanzt werden, welche entlang des Entwässerungsgrabens in das Gebiet weitergeführt wird. Die Baumreihe an sich würde keine blickdichte Eingrünung garantieren, weshalb am östlichen Rand der Grünfläche eine dreireihige



Hecke gepflanzt werden soll. Des Weiteren ist das Anlegen einer Obstbaumwiese südlich des Grabens geplant, was eine ökologische Aufwertung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche bedeuten würde.

4. Bisheriges Verfahren

- 04.07.2018: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 105/2018)
- 15.08.2019: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 08.08. bis 23.09.2019: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 19.08. bis 23.09.2019: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) zusammengefasst. Hierauf darf verwiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

6. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein (siehe Abwägungsprotokoll – Anlage 4).

Hinweis:

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