



Schwäbisch Gmünd, 16.09.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 176/2020

Vorlage an

Ortschaftsrat Hussenhofen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 435 A "Gügling Nord IV",
Gemarkung Bettringen und Flur Hussenhofen-Zimmern
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 09.09.2020
2. Textteil vom 09.09.2020
3. Begründung vom 09.09.2020
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 5.2 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 5.3 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
 - 5.4 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 5.5 Terranets bw GmbH
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit



6.1 Einwender A

7. Adressenschlüssel zu Anlage 6 (**Nichtöffentlich**)

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 435 A "Gügling Nord IV" werden entsprechend der Anlage 1 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines / Lage des Plangebietes

Neben der hohen Nachfrage nach Wohnraum steigt auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Schwäbisch Gmünd. Um den Wirtschaftsstandort Schwäbisch Gmünd zu stärken und weiterzuentwickeln ist es von großer Bedeutung den regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriepark „Gügling“ zu erweitern.

Im Jahr 2007 wurde das Gewerbegebiet „Gügling Nord II“ als Erweiterung des Gewerbeparks „Gügling“ beschlossen. Derzeit entsteht mit „Gügling Nord III“ ein weiterer Abschnitt. Mit der Erweiterung „Gügling Nord IV“ soll der Gewerbe- und Industriepark „Gügling“ nun weitergeführt werden. Betriebe wie WELEDA wollen ihren Standort in Schwäbisch Gmünd erweitern.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, Betriebe an einem Standort zu konzentrieren sowie der wirtschaftlichen Zielsetzung Betriebe am Standort Schwäbisch Gmünd zu halten, sollen notwendige Flächen östlich anschließend an das bestehende Industriegebiet "Gügling Nord III" verfügbar gemacht werden.

Der Standort ist nach den bisherigen Voruntersuchungen der Stadtverwaltung für eine derartige Planungsabsicht deshalb vorrangig geeignet, weil er als einziger den erforderlichen Umfang zusammenhängender Flächen in der notwendigen topografischen Gestaltung aufweist. Alternativstandorte, die den spezifischen Standortanforderungen und benötigten Bauland- und Entwicklungspotenzialen genügen, stehen nicht zur Verfügung.

Im Bereich des Gügling herrscht nach wie vor eine starke Nachfrage nach großflächigen Gewerbeflächen, zunehmend auch nach Flächen für Industriegebiete. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen nur noch kleinere Flächenkontingente zur Verfügung, die zudem noch als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Um den Wirtschaftsstandort Schwäbisch Gmünd vorrangig unter Arbeitsmarktgesichtspunkten zu stärken und weiterzuentwickeln, soll nun „Gügling Nord IV“ entwickelt werden.



Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 16,62 ha. Die Art der Nutzung wird als Industriegebietsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an das bestehende Industriegebiet „Gügling Nord III“ und im Süden an das bestehende Industriegebiet „Gügling“ an. Im Norden und Osten des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt der „Solarpark Gügling“.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten stellt den Planbereich zu 75% als geplante Fläche gewerbliche Baufläche dar. Für die Restfläche von 25% muss parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan angepasst werden.

b) Regionalplan

Der Regionalplan 2010 für die Region Ostwürttemberg weist in seiner Raumnutzungskarte den Bereich "Gügling" als regional bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen verbindlich aus (Pl.S.2.5.3.).

Zur Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere zur Verbesserung der Branchenstruktur ist für die Ansiedlung neuer Betriebe, ein großzügiges Flächenangebot in Schwerpunkten mit besonders guter Verkehrserschließung notwendig.

3. Konzeption

Das Plangebiet ist eine Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes des Gewerbeparks Gügling mit neuen Gewerbeflächen und Grünzäsuren.

Das Gesamtkonzept des Gewerbeparks Gügling Nord von 2001 sieht die Haupterschließung über die Lise-Meitner-Straße vor. Die Bauabschnitte werden durch Grünzäsuren gegliedert, die sich leicht strahlenförmig nach Norden zur Landschaft und dem angrenzenden Waldrand öffnen. Im Süden liegt eine breite Grünfuge zur angrenzenden Fläche des Gewerbegebiets Gügling mit der integrierten Führung einer Ferngasleitung und einem Fuß- und Radweg.

Das Plangebiet umfasst ca. 11,3 ha unbebaute Industriefläche. Im Bereich nördlich der Lise-Meitner-Straße wird auf Grundlage einer konkreten Planung das Industriegebiet GI 2 mit 5,84 ha sowie eine großzügige private Grünfläche festgesetzt. Durch die Weiterführung des städtebaulichen Konzeptes mit der Planung von Grünzäsuren sowie einer großzügigen Ortsrandeingrünung sowie Durchgrünung ergibt sich für den Bereich nördlich der Lise-Meitner-Straße eine weitere Industriefläche GI 1 mit 2,07 ha.

Für den Bereich südlich der Lise-Meitner-Straße ergibt sich die Aufteilung der Flächen durch die Weiterführung des städtebaulichen Konzeptes, welches eine durchgehende Nord-Süd-Grünverbindung vorsieht. Dies ist auch im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“ entsprechend dargestellt (siehe Kapitel 3.2). Hierdurch ergibt sich die Industriefläche GI 3 mit 0,68 ha, die



eine Erweiterungsfläche des Industriegebiets Gügling Nord III darstellt und die Industrie-
fläche GI 4 mit 2,72 ha.

4. Bisheriges Verfahren

- 10.04.2019: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 070/2019)
- 07.05.2020: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 30.04. bis 19.06.2020: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 11.05. bis 19.06.2020: 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. 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 Befangenheit beachten.