



Schwäbisch Gmünd, 01.12.2020  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 235/2020

Vorlage an

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

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

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

**Anlagen:**

1. Lageplan vom 25.11.2020
2. Textteil vom 25.11.2020
3. Begründung vom 25.11.2020
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen
  - 4.1 der Behörden und Träger öffentlicher Belange
  - 4.2 der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
  - 4.3 der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformation am 18.05.2020 bis 26.06.2020
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 5.1 Handwerkskammer Ulm
  - 5.2 Landratsamt Ostalbkreis
  - 5.3 Netze BW
  - 5.4 Netzgesellschaft ODR
  - 5.5 Polizeipräsidium Aalen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
  - 5.6 Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab
  - 5.7 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 5.8 Regionalverband Ostwürttemberg
  - 5.9 Telekom
  - 5.10 Vodafone



6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
  - 6.1. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 6.2. Stellungnahmen im Rahmen einer Bürgerinformation vom 18.05.2020 bis 26.06.2020
7. Adressenschlüssel zu den Anlagen 6.1 und 6.2 (Nichtöffentlich)

**Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4.1 - 4.3 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ 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. Allgemeines

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen. Mit der Revitalisierung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Fehrle bietet sich die große Chance, diese innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zuzuführen und bezahlbaren Wohnraum am Rande der Kernstadt zu schaffen. Das innerstädtische gut angebundene ehemalige Gelände der Gärtnerei Fehrle in der Weststadt von Schwäbisch Gmünd zwischen der Schwerzerallee und der Goethestraße soll zukünftig nachhaltig und bedarfsgerecht als Wohnstandort genutzt werden.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei soll ein Quartier mit hohem Wohnwert und Aufenthaltsqualität entstehen.

Zur Steuerung der Entwicklung in dem Gebiet und als Grundlage für die Umsetzung ist die Schaffung von Baurecht notwendig. Daher soll der Bebauungsplan „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ aufgestellt werden.

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 4 Gruppen sowie einem Quartierstreffpunkt mit Café ergänzt.

Auf einer Fläche von ca. 1,48 ha sollen insgesamt ca. 164 Wohneinheiten entstehen.

Bereits im Mai 2019 fand parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Bürgerinformation zur geplanten Bebauung statt. Eine aktualisierte Planung wurde dann im Mai bis Juni 2020 im Rathaus ausgestellt mit anschließender Bürgerinformation. Einige Hinweise und Anregungen wurden daraufhin eingearbeitet.

## 2. Bisheriges Verfahren

- 24.05.2019: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 111/2019)
- 23.06.2020: Bürgerinformation im großen Sitzungssaal des Rathauses
- 10.09.2020: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 08.09. bis 16.10.2020: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 14.09. bis 16.10.2020: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

## 3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- unitymedia
- Industrie- und Handelskammer
- Freiwillige Feuerwehr
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung
- NABU Schwäbisch Gmünd
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
- Stadtwerke

Die entsprechenden Stellen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 4.1) aufgeführt.

## 4. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Es gingen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die entsprechenden Anregungen und Bedenken sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 4.2 und 4.3) aufgeführt.



5. Hinweis:

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