



Schwäbisch Gmünd, 27.09.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 172/2021

Vorlage an

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

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

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 07.04.2021/15.09.2021
3. Textteil
4. Begründung
5. Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 03.09.2021

Beschlussantrag:

1. In Abänderung seines Beschlusses vom 05.05.2021 (Gemeinderatsvorlage 064/2021) beschließt der Gemeinderat, der Maßgabe des Regierungspräsidiums Stuttgart im Genehmigungsbescheid vom 03.09.2021 (Anlage 4) beizutreten und den letzten Absatz von Ziff. 1.2 des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 435 A „Gügling Nord IV“ zu streichen.

Der Gemeinderat beschließt gleichzeitig, den entfallenden Absatz zu ersetzen durch:
„Im Industriegebiet GI 2 kann ausnahmsweise auf bis zu 9,4 Prozent der Fläche des Baugrundstücks eine Mehrhöhe von bis zu 7,5 m und zusätzlich auf bis zu 11,1 Prozent der Fläche des Baugrundstücks eine Mehrhöhe von bis zu 15 m zugelassen werden.“

2. Auf Grundlage der vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Maßgabe erteilten Genehmigung und mit der unter Beschlussantrag Nr. 1 genannten Ergänzung beschließt der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd den Bebauungsplan Nr. 435 A „Gügling Nord IV“ gem. Anlage 1 erneut als Satzung.



3. Die übrigen Beschlussinhalte der Gemeinderatsvorlage 064/2021 bleiben unverändert.
4. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 dieser Gemeinderatsvorlage festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Am 05.05.2021 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. 435 A „Gügling Nord IV“ als Satzung (Gemeinderatsvorlage 064/2021).

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, war er im Nachgang hierzu und noch **vor** Inkraftsetzung dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorzulegen.

Mit Bescheid vom 03.09.2021 hat das Regierungspräsidium Stuttgart die Genehmigung erteilt, allerdings Ziffer 1.2 des Textteiles teilweise nicht genehmigt.

Ziff. 1.2 des Textteils lautete:

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ und BMZ gemäß Einschrieb im Lageplan.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH max.) entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe wird im Industriegebiet GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 mit 15,00 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Dachaufbauten, Treppenhäuser, technisch Anlagen sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Ferner sind Mehrhöhen, soweit sie aus produktionstechnischen Gründen erforderlich sind, ausnahmsweise zugelassen.

Im Industriegebiet GI 2 kann ausnahmsweise auf einer Fläche von bis zu 5.500 m² Grundfläche eine Mehrhöhe von bis zu 7,5 m und auf einer Fläche von bis zu 6.500 m² Grundfläche eine Mehrhöhe von bis zu 15 m zugelassen werden.

Bezüglich des letzten, kursiv hervorgehobenen Absatzes bemängelte das Regierungspräsidium eine Unbestimmtheit. Bei einer Grundstücksteilung könne es vorkommen, dass ein Eigentümer zu Lasten der anderen Eigentümer die Mehrhöhen ausnutzt („Windhundrennen“). Bezüglich der genauen Begründung wird auf Anlage 5 verwiesen.



Die Argumentation des Regierungspräsidiums ist nachvollziehbar und richtig. Zwar wird dieser Fall nicht eintreten, da das Projekt feststeht, der Bebauungsplan ist aber eine Angebotsplanung, sodass dieser Fall auch theoretisch auszuschließen ist.

In Absprache mit dem Regierungspräsidium wurde eine Ersatzformulierung ausgearbeitet, die inhaltlich dasselbe meint, nämlich Mehrhöhen in beschränktem Umfang zuzulassen, aber hinsichtlich der Bestimmtheit unbedenklich ist.

Der oben kursiv gedruckte Absatz wird ersetzt durch:

Im Industriegebiet GI 2 kann ausnahmsweise auf bis zu 9,4 Prozent der Fläche des Baugrundstücks eine Mehrhöhe von bis zu 7,5 m und zusätzlich auf bis zu 11,1 Prozent der Fläche des Baugrundstücks eine Mehrhöhe von bis zu 15 m zugelassen werden.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist im Hinblick auf den Erlass des Regierungspräsidiums neu zu fassen. Mit diesem Beschluss macht sich die Stadt die Einschränkung der Genehmigung zu Eigen (Beitrittsbeschluss) und beschließt den fortgefallenen Absatz mit neuer Formulierung. Diese ist mit dem Regierungspräsidium vorab abgestimmt worden.

2. Hinweis

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