Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 24.01.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 008/2023

Vorlage an

Ortschaftsrat Bettringen
zur Vorberatung
- öffentlich -

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 234 F II "Goldmorgen, 2. Änderung", Gemarkung Bettringen
- Aufstellungsbeschluss und Billigung Vorentwurf

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 12.12.2022
2. Bebauungsplanvorentwurf, zeichnerischer Teil vom 15.12.2022
3. Bebauungsplanvorentwurf, textlicher Teil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 15.12.2022

Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

2. Es ist eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Bei der Deckung des Wohnraumbedarfs ist die Stadt Schwäbisch Gmünd bestrebt, das bestehende Angebot an Wohnformen stetig zu erweitern, um den unterschiedlichen Ansprüchen und Interessen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Eine bislang noch unterrepräsentierte Wohnform ist die der Tiny Houses.
Tiny-Häuser haben den Vorteil, dass sie aufgrund ihrer kompakten Größe und möglichen Mobilität zur Nachverdichtung untergenutzter Grundstücke oder zur (temporären) Nutzung von Grundstücken, die nicht oder nur eingeschränkt für den klassischen Wohnungsbau zur Verfügung stehen, eingesetzt werden können.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in den vergangenen Jahren mehrfach mit dem Wohnbautyp des Tiny Houses auseinandergesetzt (u.a. Gemeinderatsdrucksache Nr. 196/2021). Es wurden die verschiedenen Typen von Minihäusern vorgestellt sowie die Herausforderungen bei Flächenausweisungen thematisiert, da für Tiny-Häuser dasselbe Baurecht gilt, wie für andere Wohngebäude. Zudem wurden die Rahmenbedingungen für eine Bebauung mit Tiny Houses diskutiert.

Die Verwaltung wurde gebeten, nach möglichen Gebieten bzw. Standorten zu suchen, die für eine Tiny House Bebauung geeignet sind. Hieraus ergaben sich zwei Gebiete: am Troppauer Weg in Bettringen sowie im Bereich der Schwarzwaldstraße am Herlikofer Berg in Schwäbisch Gmünd. Am 15.11.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, für die vorgeschlagenen Gebiete jeweils ein Verfahren zur Änderung des Planungsrechts anzustoßen.

Mittlerweile liegt für die ehemalige Dauerkleingartenanlage am Troppauer Weg in Bettringen eine entsprechende Planung vor. Die Fläche eignet sich aufgrund des Zuschnitts mit der schräg darüber verlaufenden Freileitung und den sich noch im Untergrund befindenden, stillgelegten Fallleitungen der Landeswasserversorgung nicht für herkömmlichen Wohnungsbau. Stattdessen sollen dort nun sechs Parzellen für Minihäuser entstehen. Die Grundstücke im Plangebiet gehören der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH. Diese wird die Planung auch umsetzen und die Parzellen verpachten. Die Nachfrage ist gegeben, eine Umsetzung kann damit kurzfristig erfolgen. Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, sind Teilflächen der Bebauungspläne „Goldmorgen“ und „Goldmorgen, 1. Änderung“ zu überplanen. Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, kann er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der beiliegende Vorentwurf des Bebauungsplans stellt die Grundzüge der Planung und die Erschließung des Baugebiets dar. Die Festsetzungen entsprechen den bisherigen Erkenntnissen und können sich im Zuge des weiteren Verfahrens verändern.

Auf Basis des Vorentwurfs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

2. Konzeption

Das Bebauungskonzept sieht eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern auf kleinen Grundstücksteilen zur Verpachtung vor. Die Größen der Grundstücksteile liegen zwischen ca. 140 m² bis 180 m². Im Gebiet sind 6 Baugrundeinheiten für kleine Häuser, sogenannte Tiny-Häuser, geplant. Es werden bewusst kleine Grundstücksteile für minimalistisches Wohnen zur Verfügung gestellt, um den Bedarf an dieser modernen und nachgefragten Bauform zu decken. Die geplanten Gebäude sind durch eine kleine Grundfläche und geringe Gebäudehöhen geprägt. Das Bebauungskonzept rundet die bestehende Bebauung ab und stellt durch die kleinen Kubaturen und die Durchgrünung des Gebietes einen verträglichen Übergang in die Landschaft Richtung Süden her.

Das Erschließungskonzept sieht die Erschließung der Grundstücksteile durch eine Stichstraße vor. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden gebündelt am Gebietseingang angeordnet. Die bestehende Fuß- und Radwegverbindung Richtung Süden in den Außenbereich bleibt erhalten. Der bestehende Wirtschaftsweg „Troppauer Weg" bleibt ebenfalls erhalten und wird zur Erschließung eines Baugrundstücks im Plangebiet genutzt.

Aufgrund des ländlichen Charakters mit seiner gebietstypischen Freiraumstruktur wird auf eine Durchgrünung im Gebiet besonderen Wert gelegt. Es werden Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung getroffen. So sind die Gemeinschaftsstellplätze sowie die private Erschließungsstraße mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Im Baugebiet sind Grünflächen festgesetzt: Im Westen sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" festgesetzt. Im Osten sind private und öffentliche Grünflächen als Wiesenflächen mit Baum- und Strauchbestand und einer offenen Wasserablaufmulde vorgesehen. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Mindestdichte an Baumpflanzungen vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Eigenart des Ortes, auch mit der Entwicklung des Baugebietes „Goldmorgen, 2. Änderung", langfristig erhalten bleibt.

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