



Schwäbisch Gmünd, 12.06.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 113/2023

Vorlage an

Ortschaftsrat Bargau

zur Vorberatung

- öffentlich -

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauaus-
schuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E III "Strutfeld 4.
Erweiterung Wohnen", Gemarkung Bargau
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M 1:2000 vom 19.06.2023
2. Bebauungskonzept M 1:1000 vom 19.06.2023
3. Auszug Vorentwurf FNP 2035
4. Klimasteckbrief „Strutfeld III WA“

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/Standort/Gesamtkonzeption

Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung von Schwäbisch Gmünd und Ortsteilen durch die Bereitstellung von Flächen für den Wohnbedarf, um auch zukünftig sowohl den Gmündern, als auch Zugezogenen die Chance auf ein Eigenheim zu bieten und somit einem Fortzug aus Schwäbisch Gmünd und den Stadtteilen entgegenzuwirken. Der letzte Bebauungsplan in Bargau mit der überwiegenden Festsetzung von Wohnbebauung „Strutfeld, 2. Erweiterung“, ist am 07.03.2019 in Kraft getreten und bietet Platz für 20 neue Einfamilien- oder Doppelhäuser.

Um der Nachfrage nach Bauplätzen – insbesondere auch in den Ortsteilen – nachkommen zu können, wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an vorhandene Bebauung einschließlich der Infrastruktur von Straßen- und Kanalanschlüssen anzuknüpfen. Das Baugebiet im „Strutfeld 2. Erweiterung“ wurde bereits für eine Weiterentwicklung entsprechend vorbereitet, welche nun durch den Bebauungsplan „Strutfeld, 4. Erweiterung Wohnen“ angegangen werden soll.

Die 4. Erweiterung umfasst eine Fläche von knapp 30.000 qm, die überwiegend der Wohnbebauung mit einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern zugeführt werden soll. Für die endgültige Ortsabrundung verläuft entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets ein Entwässerungsgraben, der gleichzeitig zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlaghangwassers dient. Als Ausgleichsmaßnahme soll außerdem eine Streuobstwiese entlang der östlichen Entwässerungsmulde dienen. Ein Teil des nördlich angrenzenden und bereits bestehenden Gewerbegebiets (GE) soll in den Planbereich aufgenommen und in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) umgewandelt werden. Somit wird der Übergang der gewerblichen Nutzung zur Wohnnutzung abgestuft angepasst, um Konflikte zu minimieren.

Mit der geplanten Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern soll möglichst viel Wohnraum geschaffen und ein vielfältiges Angebot für verschiedene Bedarfe bereitgestellt werden. Es gilt die vorhandenen urbanen und natürlichen Qualitäten der Stadt Schwäbisch Gmünd zu erhalten und zu stärken, um neue Einwohner, Arbeitsplätze und Attraktivität zu gewinnen. Die Planung entspricht diesem Leitziel.

2. Eigentumsverhältnisse

Die notwendigen Flächen zur Erschließung und für die Wohnbebauung wurden durch die Stadt erworben.

3. Flächennutzungsplan und bauplanungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt im südöstlichen Teil des Stadtteils Bargau und grenzt nach Westen an bereits bebaute Wohnbauflächen an, nach Norden an bereits überwiegend bebaute gewerbliche Bauflächen und nach Süden und Osten an Flächen für Landwirtschaft. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan wird im Moment fortgeschrieben. Für den zukünftigen Flächennutzungsplan mit dem Zieljahr 2035 ist im Gemeinderat bereits der Aufstellungsbeschluss erfolgt und die frühzeitige Beteiligung



durchgeführt worden. Für den Bebauungsplanbereich ist hier eine geplante Wohnbaufläche berücksichtigt.

4. Weiteres Verfahren

Es wird eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch durchgeführt.

Hinweis:

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