



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. 221 C "Neues Wohnen Güglingstraße", Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen  
- Entwurfsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 10.01.2024
2. Textteil vom 10.01.2024
3. Begründung mit Umweltbericht vom 10.01.2024
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 5.1 Netze ODR
  - 5.2 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 5.3 Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 4 (Mobilität,Verkehr,Straßen)
  - 5.4 Regierungspräsidium Freiburg
  - 5.5 Regionalverband Ostwürttemberg
  - 5.6 Bauernverband
  - 5.7 IHK Ostwürttemberg
  - 5.8 Landratsamt Ostalbkreis
  - 5.9 Landratsamt Ostalbkreis (Denkmalschutz)
  - 5.10 Polizeipräsidium Aalen (Prävention)
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
  - 6.1 Stellungnahme 1



- 6.2 Stellungnahme 2
- 6.3 Stellungnahme 3
- 6.4 Stellungnahme 4
- 7. Adressenschlüssel zu Anlage 6 **(Nichtöffentlich)**

### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“ werden entsprechend den Anlagen 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Allgemeines/Standort/Übergeordnete Planungen/Gesamtkonzeption**

##### Allgemeines

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, speziell auch nach bezahlbarem Wohnraum möchte die Stadtverwaltung gemeinsam mit der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft und der Firma Schlosser Holzbau GmbH im Ortsteil Oberbettringen ein nachhaltiges Wohnquartier entwickeln. In diesem Zusammenhang soll auch die Güglingstraße umgestaltet und erschließungsbeitragspflichtig ausgebaut werden. Des Weiteren werden die direkt an die Güglingstraße angrenzenden Gewerbegebietsflächen mit der neuen Planung aufgehoben und mit einem Allgemeinen Wohngebiet sowie im Bereich angrenzend an den Kreisverkehr mit einem Mischgebiet überplant. Zwischen Reutestraße und Heubacher Straße wird Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

##### Standort

Das Plangebiet „Neues Wohnen Güglingstraße“ liegt im Osten von Oberbettringen und grenzt unmittelbar an die Buchauffahrt L1161. Nördlich des zukünftigen Baugebiets liegt das in den 90er Jahren erschlossene Baugebiet „Hirschfeldweg“. Durch das Plangebiet verläuft die „Güglingstraße“ von West nach Ost.

##### Einordnung in übergeordnete Planungen/Änderung Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan 2022 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist die betreffende Fläche zum großen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, ein kleinerer Teil als Gewerbefläche und als öffentliche Grünfläche. Als Fläche für Wohnzwecke ist ein kleinerer Teil im Norden dargestellt.

Deshalb wird die 9. Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

### Gesamtkonzeption

Das Plangebiet soll aus Sicht der Stadtverwaltung zukünftig nachhaltig und bedarfsgerecht als Wohnstandort genutzt werden. Hierfür sieht das städtebauliche Konzept in erster Linie Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Im Norden angrenzend an die bestehende Bebauung sind zudem Reihenhäuser vorgesehen.

Die Bauweise des Wohnquartiers, speziell die der Mehrfamilienhäuser soll vorzugsweise durch den Baustoff Holz als nachwachsenden Rohstoff erfolgen.

Durch die städtebauliche Ausrichtung des Wohnquartiers sind optimale Rahmenbedingungen für energiesparendes Bauen gegeben. Es soll ein Quartier entstehen, das alle Generationen anspricht und bezahlbaren Wohnraum anbietet.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 8,96 ha (inklusive der landwirtschaftlichen Flächen). Insgesamt sind ca. 127 Wohneinheiten geplant.

## **2. Bisheriges Verfahren**

- 17.07.2019: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 138/2019)
- 04.08.2022: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 08.08.2022 bis 09.09.2022: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 03.08.2022 bis 12.09.2022: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange



### **3. 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.

### **4. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen vier Stellungnahmen ein (siehe Anlage 4 Abwägungsprotokoll).

#### **Hinweis:**

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